

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.01.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Reduzierung des Geltungsbereiches und Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes 10-43 für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 130 und Zossener Straße 121 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.12.19 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0818/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Thomas Braun  
stellvertretender Bezirksbürgermeister

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0818/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Reduzierung des Geltungsbereiches und Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes 10-43 für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 130 und Zossener Straße 121 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Reduzierung des Geltungsbereiches und der Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens 10-43 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;  
§ 4 Abs. 1 AGBauGB;  
§ 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

Anlage

## D. Begründung:

### 1. Änderung der Planungsziele

Die Anfrage der privaten Eigentümerin des Grundstücks Alte Hellersdorfer Straße 130 war Anlass, den bestehenden Nahversorgungsstandort in Bezug auf die Einordnung von Wohnungsbau zu prüfen. Der Nahversorgungsstandort besteht aus zwei Grundstücken, die jeweils mit einem Lebensmittelmarkt und vorgelagerten Stellplatzflächen bebaut sind. Die Alte Hellersdorfer Straße 130 ist im Eigentum des städtischen Wohnungsunternehmens und die Zossener Straße 121 im Eigentum des darauf befindlichen Lebensmittelmarktes.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-43 in dem geplanten Sondergebiet der Nahversorgung.

Der Bebauungsplan 10-43 (Anlage 2) war 2014 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB mit den erforderlichen Unterlagen im Wege des Anzeigeverfahrens an die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung zur Prüfung vorgelegt worden. Durch Schreiben vom 17.03.2014 erfolgte die Mitteilung, dass der Bebauungsplan nicht beanstandungsfrei ist und nach Überarbeitung erneut ausgelegt werden muss.

Der **Bebauungsplanentwurf** sieht zurzeit die Festsetzung eines **Sondergebietes** der **Nahversorgung** auf den beiden Grundstücken vor. Dies entspricht auch dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept, da die Grundstücke wesentlicher Teil des Nahversorgungszentrums „Alte Hellersdorfer Straße“ sind. Die Nahversorgungsfunktion gilt es deshalb weiterhin zu sichern, weil es für die Entwicklung und den Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches unverzichtbar ist. In Anbetracht der stetig steigenden Wohnungsnachfrage in Berlin kombiniert mit einer geringen Ausnutzung der verfügbaren Fläche sollen in Ergänzung zum Nahversorgungszentrum auf den Grundstücken Alte Hellersdorfer 130 und Zossener Straße 121 Wohnnutzungen eingeordnet werden. Um den dringend benötigten **Wohnungsbau integrieren** zu können, ist eine teilweise **Änderung** der **Bebauungsplanziele** erforderlich.

In einem vorgeschalteten Schritt wurde das Büro Urbanizers gemeinsam mit der BSM (Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH) beauftragt, ein **städtebauliches Konzept** unter Einbeziehung der Eigentümerinnen, Anwohnerinnen und Anwohner für den Planbereich zu entwickeln. Mit den **Eigentümerinnen** wurden **zwei Workshops** durchgeführt und diverse Bebauungsvarianten entwickelt. Den zum **Kiezspaziergang** mit anschließendem **Workshop** beteiligten Anwohnerinnen und Anwohnern wurden vier vorabgestimmte/ausgewählte Konzeptideen vorgestellt.

Zwischen den **Anwohnerinnen** und **Anwohnern** fanden teilweise kontroverse Diskussionen statt. Dem grundsätzlichen Argument des Wegfalls der freien Sicht stand die Notwendigkeit des Wohnungsneubaus entgegen. Insgesamt war den Bürgerinnen und Bürgern die **Dichte** der vorgestellten Bebauungsvarianten **zu hoch**. Ablehnung wurde in allen vier Varianten für die nördlichen Baukörper des Konzeptes deutlich. In den unterschiedlichen Konzeptvarianten waren für die **nördlichen Baukörper** zehn Geschosse bzw. ein Hochhaus mit 24 Geschossen vorgesehen. Diese den Bestandswohngebäuden am nächsten geplanten Gebäude wurden aus den begehbaren Modellen (Anlage 3 Abb. 1) mit der Begründung der Beschattung entfernt bzw. das Hochhaus in Richtung Süden verschoben. Die Dokumentation dieser Partizipation ist auf der Internetseite des Stadtentwicklungsamtes

(<https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/artikel.821185.php>) einsehbar.

Die beiden favorisierten Bebauungsvarianten wurden nochmals den Eigentümerinnen vorgestellt. Obwohl intensive Diskussionen geführt wurden, lehnte die Eigentümerin des östlichen Grundstücks eine Entwicklung des Standortes mit zusätzlicher Wohnnutzung ab. Gleichwohl ergibt sich aus dem geplanten erweiterten Nutzungsspektrum, im Verhältnis zu dem bisher vorgesehenen Planungsziel, eine bessere Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks. Für das städtische Wohnungsunternehmen stehen zurzeit die bereits angelaufenen Neubauaktivitäten in Hellersdorf im Fokus, so dass nicht von einer sofortigen Entwicklung des Grundstücks Alte Hellersdorfer Straße 130 auszugehen ist. Deshalb wurde abschließend das Konzept ausgewählt, das eine Entwicklung der beiden Grundstücke unabhängig voneinander, also eine entkoppelte Realisierungsmöglichkeit, zulässt (Anlage 3 Abb. 2). Das ausgewählte Konzept stellt ein Hybrid aus den im Workshop mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeiteten zwei Vorzugsvarianten dar.

Mit dem Konzept wird neben der Nahversorgungsfunktion im Erdgeschoss eine auf diesem „Sockelgeschoss“ aufbauende Struktur mit mehrgeschossigem Wohnungsbau verfolgt. Dabei wurde neben der achtgeschossigen Bebauung eine Betonung des Kreuzungspunktes durch ein bis zu 16-geschossiges Wohngebäude vorgeschlagen. In den besonders von Fußgängern und Fußgängerinnen frequentierten Bereichen ist eine Platzgestaltung eingeordnet, die sich sowohl zwischen den beiden Grundstücken weiter fortsetzt und ergänzt wird durch Wegebeziehungen nach Ost und West. Verbindungen werden geschaffen zwischen Bestand und Neubau, zwischen öffentlichen Verkehrsmitteln, Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten und Wohnen, die mit einer bisher nicht vorhandenen Aufenthaltsqualität verknüpft werden soll.

Den Forderungen des Einzelhandels folgend wurden oberirdische Stellplätze, den Märkten vorgelagert und zur Zossener Straße ausgerichtet, eingeordnet. Zur Sicherung der beabsichtigten Platz- und Wegebeziehungen mit Aufenthaltsqualität wurde jedoch nicht der gewünschten Anzahl von Stellplätzen entsprochen. Selbstverständlich können weitere Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkdecks/-geschossen das Stellplatzangebot auch für die Wohnnutzung ergänzen.

In Anbetracht der Entwicklung eines qualitätvollen Wohnstandortes werden mit der **Änderung** der Planungsziele **fünf bis acht Geschosse** angestrebt. Gemäß dem entwickelten städtebaulichen Konzept soll die Fassung mit achtgeschossigen Baukörpern entlang der Alten Hellersdorfer und Zossener Straße mit einer Betonung des **Kreuzungspunktes** mit **16 Geschossen** verfolgt werden. Die Bauflächen zu den Bestandswohnhäusern sollen mit max. fünf Geschossen bebaut werden können. Insofern soll die ausgewählte Vorzugsvariante nicht vollständig in den Bebauungsplan übernommen werden.

Obwohl unter Berücksichtigung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine unabhängige Entwicklung der beiden Grundstücke mit der Bebauungsstruktur verfolgt wird, soll jedoch mit geeigneten Festsetzungen (z.B. zwingende Zahl der Vollgeschosse) auch für das östliche Grundstück zusätzlich zur Einzelhandelsnutzung der Wohnungsneubau befördert werden.

Mit der geplanten Änderung der Planungsziele für das Sondergebiet sind die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, die Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) und das Planerfordernis für den Bebauungsplan 10-43 insgesamt zu prüfen.

Das **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung** findet **keine Anwendung**. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird auf Grund der vorzufindenden kompakten Bebauungsstruktur der Großsiedlung Hellersdorf kein über das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB hinaus zulässiges Maß festgesetzt. Die geplante 16-geschossige Betonung des Eckpunktes ragt über die bestehende 11-geschossige Bebauung hinaus, fügt sich jedoch in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Wohnungsneubau ist im Plangebiet somit auch ohne die Einleitung oder Änderung eines Bebauungsplans zulässig. Die Voraussetzungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sind somit ebenfalls nicht gegeben. Zusätzlich begründet sich dies durch die Äußerungen der Eigentümerinnen, zurzeit keine Neubauaktivitäten auf den beiden Grundstücken vorzunehmen.

Unabhängig von der Anwendung des Berliner Modells und gemäß Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin soll dem Bedürfnis der Schaffung von Wohnraum unter dem Aspekt der Senkung durchschnittlicher Mietpreise nachgekommen und ein Anteil der Wohnungen als förderfähige Einheiten aufgenommen werden.

Mit der Nutzungserweiterung und auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird die Aufweitung des ursprünglich den Einzelhandel begrenzenden Baufensters nötig. Dies kann im Ergebnis zu einer **Vergrößerung der Einzelhandelsflächen** innerhalb des Nahversorgungszentrums führen. Die Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet sollen weiterhin auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und ausnahmsweise durch Dienstleistungen, die die Nahversorgung ergänzen, beschränkt bleiben. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche entspricht in Anbetracht der mit dem Bebauungsplan südlich Zossener Straße zu verwirklichenden 700 WE und der ca. 500 genehmigten bzw. neu errichteten WE in der unmittelbaren Nachbarschaft der Funktion des Nahversorgungszentrums und lässt in Folge auch **keine Zentrenschädigung** erwarten.

Die **Nutzungserweiterung** für den Wohnungsneubau auf dem zuvor geplanten Sondergebiet der Nahversorgung ist aus der im **FNP** dargestellten Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) **entwickelbar**.

## 2. Reduzierung des Geltungsbereiches

Im Zuge der Änderung der Planungsziele wurde das **Planerfordernis** für den gesamten Bebauungsplan erneut geprüft. Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes verfolgten, für die unbebauten Grundstücke, in deren Mitte die typischen Gemeinbedarfsflächen liegen, die Leitidee, neue städtebauliche Strukturen zu entwickeln. Dazu sollte eine kleinteilige Bebauung mit geringen Dichtemaßen die langfristige Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus in Richtung Süden u.a. über die sich anschließenden Bebauungspläne 10-44 und 10-45 prägen. Wie ein gliederndes Band sollte im Gegensatz zur vorhandenen Bebauung der Großsiedlung diese kleinteilige Struktur den Ortsteil Hellersdorf durchziehen. Der dringend benötigte Wohnungsbau war Anlass, in den Bebauungsplänen 10-44 und 10-45 die Ziele zugunsten einer Wohnbebauung mit höheren Dichtemaßen zu ändern bzw. festzusetzen.

Die **städtebauliche Leitidee** aus der Zeit des Rückbaus widerspricht den geänderten Bedingungen der Nachfrage nach Wohnraum und wurde **aufgegeben**.

Infolge führte dies für das allgemeine Wohngebiet an der Zossener Straße im Bebauungsplan 10-43 zur Erhöhung der Vollgeschosszahl von drei auf fünf und der GFZ auf 1,5 sowie zum Wegfall der Beschränkung der Gebäudelänge von 30 m. Innerhalb der kompakten durch fünf- bis elfgeschossige Blockrandbebauung geprägten Struktur der Großsiedlung Hellersdorf konnte so dem steigenden Bedarf an Wohnraum entsprochen werden. Auf der Grundlage des § 34 BauGB wurde daraufhin der Bauantrag für die Errichtung von fünfgeschossigen Wohngebäuden positiv beschieden und es entstanden rd.

200 WE, die an ein städtisches Wohnungsunternehmen übertragen wurden. Die allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Plangebietes sind zwischenzeitlich bebaut.

Die vorhandene Struktur der Großsiedlung gibt den Rahmen nach § 34 BauGB für eine zukünftige Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete vor. Dies trifft ebenso für die Gemeinbedarfsstandorte zwischen den beiden Wohnbauflächen zu, die sich im Fachvermögen des Bezirkes befinden.

Nach nochmaliger Prüfung ist eine erforderliche **städtebauliche Rechtfertigung** gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den **östlichen Teil des Plangebietes** nicht mehr gegeben.

In Anbetracht der steigenden Wohnungsnachfrage in Berlin und der städtebaulich ungünstigen Bestandssituation besteht **aktuell** das **Planerfordernis** in einer Umstrukturierung und **Nutzungserweiterung des Sondergebietes** Nahversorgung durch Wohnungen. Der Geltungsbereich soll aus diesen Gründen reduziert und wie folgt neu gefasst werden: Bebauungsplan 10-43 für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 130 und Zossener Straße 121 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf (Anlage 4). Das Verfahren soll weiterhin mit Umweltbericht geführt werden.

Es sind mit der Alten Hellersdorfer Straße, der Zossener Straße und der in dieser Straße geführten Straßenbahn verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung betroffen. Darüber hinaus wurden Belange dringender Gesamtinteressen Berlins bezüglich Einzelhandel erklärt, so weit nicht nachgewiesen wird, dass das Angebot auf die Nahversorgung beschränkt bleibt und eine Zentrenschädigung ausgeschlossen werden kann.

Durch die betroffenen **Gesamtinteressen** war für die geänderte Planungsabsicht und die Reduzierung des Geltungsbereiches eine Mitteilung nach § 5 AGBauGB an die zuständige Senatsverwaltung zu richten. Über die Reduzierung des Geltungsbereiches ist überdies die Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zu unterrichten.

Die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht ergab, dass **keine Bedenken** hinsichtlich der Absicht, den Geltungsbereich sowie die Planinhalte zu ändern, bestehen. Dringende Gesamtinteressen Berlins sind weiterhin durch die o.g. benannten verkehrlichen Belange betroffen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt. Darüber hinaus wird erklärt, dass auf Grund der Größe und Eigenart derzeit nicht abschließend die Gesamtinteressen Berlins geprüft werden können. Es wird eine Verkehrsuntersuchung begleitend zum Bebauungsplan gefordert, die mit der höheren städtebaulichen Dichte und der Zulassung von Einzelhandel begründet wird.

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist und regionalplanerische Festlegungen des FNP nicht berührt sind.

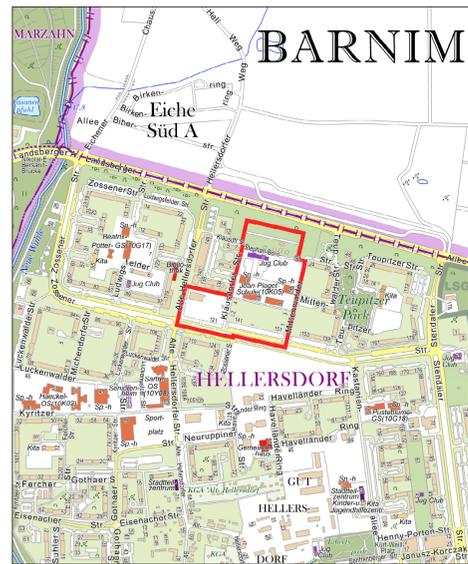
Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** äußerte zu den geänderten Planungsabsichten ebenfalls **keine Bedenken**.

### Bebauungsplan 10- 43

Für das Gelände zwischen den nördlichen Grenzen der Grundstücke Stephan-Born-Straße 16/34, der östlichen Grenze des Grundstücks Stephan-Born-Straße 16 und ihrer südlichen Verlängerung, Mittenwalder Straße, Zossener Straße, Alte Hellersdorfer Straße, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 130 und Zossener Straße 121, Klausdorfer Straße und deren nördlicher Verlängerung im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Übersichtskarte 1:10.000



#### Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nicht zulässig.
- Das Sondergebiet dient der Nahversorgung des Gebietes. Zulässig sind folgende Sortimente: Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- Im allgemeinen Wohngebiet wird als Bauweise festgesetzt: von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit einer Längsbeschränkung von 30 m.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „a“ sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „b“ sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
- Ebenerrdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.



Katastergrenzen wurden (th.) durch Digitalisierung aus der Flurkarte 1:1000 bestimmt und in den Lageplan übertragen. Abweichungen zur Örtlichkeit sind deshalb nicht auszuschließen! Es können aber daraus keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: Dezember 2012

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

#### Zeichenerklärung

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellflächen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinstwohngelände	(§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche
Algemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(§ 5 BauNVO)	WB	als Höchstmaß
Dorfgebiet	(§ 6 BauNVO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(§ 7 BauNVO)	ME	zwingend
Kerngebiet	(§ 8 BauNVO)	MK	offene Bauweise
Gewerbegebiet	(§ 9 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Einholung)	(§ 9 BauNVO)	SE	Nur Hausgaragen zulässig
Sondergebiet (Einholung)	(§ 9 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 14 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)	WR	Bauweise
Geschossflächenzahl		WR	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abschreibungen
als Höchstmaß		WR	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Mindest- und Höchstmaß		WR	als Höchstmaß
Geschossfläche		WF	Trahlhöhe
als Höchstmaß		WF	Flurhöhe
als Mindest- und Höchstmaß		WF	Charaktere
Baumassenzahl		BS	als Mindest- und Höchstmaß
Baumasse		BS	zwingend
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrsfäche		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
öffentliche Parkfläche		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
öffentliche Parkfläche		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Private Verkehrsfläche		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
öffentliche Grünflächen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Fläche für die Landwirtschaft		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Fläche für Wald		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Wassersfläche		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Anpflanzungen von Bäumen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
sonstigen Bepflanzungen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Umgrenzung der von der Beseitigung freizuhaltenen Flächen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Besonderer Nutzungszweck von Flächen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Schiffliche		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Garagen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Gemeinschaftsstellplätze		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Gemeinschaftsgaragen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Naturschutzgebiet		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Landschaftsschutzgebiet		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Naturschutzgebiet		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Geschützter Landschaftsbestandteil		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Gesamteinlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Erhaltungsbereich		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Gebäude		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Stellplatz		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Garage		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Tiefgarage		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Kinderstopp		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Nachrichtliche Übernahmen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Wassersfläche		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Bahnanlage		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Straßenbahn		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Eintragungen als Vorschlag		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Hochfläche		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Tiefstelle		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Brücke		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Industriebrunn (in Aussicht genommen)		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Planunterlagen		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Landschutzgebiet (Bundesland)		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Bauabgrenzung		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Ortslage		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Gemarkungsgrenze		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Flurgrenze		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Flurstücksgrenze		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Flurstücksnummer, Flurstücksnummer		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Grundstücksnummer		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Mauer, Stützmauer		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Bordkante		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Bauweise, Baugrenze		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche
Stadtbegrenzungsfläche		Verkehrsfäche	Verkehrsfäche

Aufgestellt: Berlin, den

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichlicher Vermessung      Bezirksstadtrat      Fachbereichsleiter Stadtplanung

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

Berlin, den

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt

Arbeitsleiter

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

Berlin, den

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**

Bezirksvermessung      Bezirksstadtrat

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

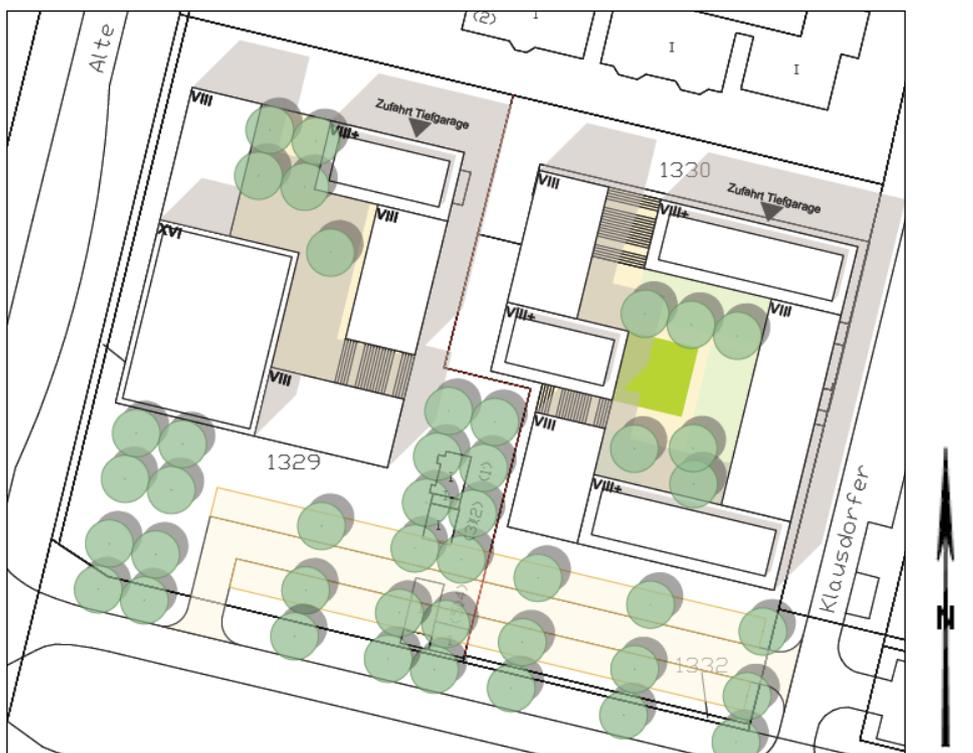
Maßstab 1 : 1 000

Abb. 1 Bebauungsvariante als Beispiel für die Entfernung der nördlichen Baukörper im Workshop



Quelle: BSM/Urbanizers

Abb. 2 Ausgewählte Vorzugsvariante für entkoppelte Realisierungsmöglichkeit



Quelle: BSM/Urbanizers

# B-Plan 10-43

Anlage 4  
zur BA-Vorlage  
Nr. 0818/V

