

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 16.09.2021

1. Gegenstand der Vorlage:
1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Auswertung der nochmaligen Beteiligung der eingeschränkten Öffentlichkeit, Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und der Auswertung der nochmaligen eingeschränkten Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanverfahren XXI-40c für das Gelände zwischen den Industriebahngleisen, der südlichen Grenze der Grundstücke Zur Alten Börse 83 und 82, der südlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 81A und 81, der Beilsteiner Straße, der Marzahner Chaussee, Zur Alten Börse und der südlichen Grenze des ehemaligen Magerviehhofs im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
 2. Änderung des Geltungsbereiches um die Reduzierung der planfestgestellten Bahnflächen.

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.08.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1417/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1417/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:**
1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Auswertung der nochmaligen Beteiligung der eingeschränkten Öffentlichkeit, Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und der Auswertung der nochmaligen eingeschränkten Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan-verfahren XXI-40c für das Gelände zwischen den Industriebahngleisen, der südlichen Grenze der Grundstücke Zur Alten Börse 83 und 82, der südlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 81A und 81, der Beilsteiner Straße, der Marzahner Chaussee, Zur Alten Börse und der südlichen Grenze des ehemaligen Magerviehhofs im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
 2. Änderung des Geltungsbereiches um die Reduzierung der planfestgestellten Bahnflächen
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zuzustimmen (Anlage 1 und 1a).
 2. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden zuzustimmen (Anlage 2 und 2a).
 3. der Auswertung der nochmaligen Beteiligung der Behörden und der nochmaligen Beteiligung der eingeschränkten Öffentlichkeit zuzustimmen (Anlage 3).
 4. der Änderung des Geltungsbereiches um die Reduzierung der planfestgestellten Bahnflächen zuzustimmen (Anlage 4).
 5. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte und mit der Vorbereitung der Festsetzung beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2 BauGB,
§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4a Abs. 3 BauGB,
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

**F. Haushaltsmäßige
Auswirkungen:** keine

**G. Zielgruppenrelevante
Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

D. Begründung:

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

1. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 01. Oktober 2018 bis einschließlich 02. November 2018 lag der Entwurf zum Bebauungsplan XXI-40c mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 38 vom 21. September 2018, S. 5234-5235, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 21. September 2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung veröffentlicht, mit dem Hinweis auf die Homepage des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf und der Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin“. Den Bürgerinnen und Bürger wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten Zugriffe auf die Internetseite des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf mit den eingestellten Planunterlagen und daraus resultierend sind acht schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

2. Inhalt der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die wesentlichen Planungsziele liegen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung, einer gewerblichen Nutzung sowie öffentlichen Verkehrsflächen mit Baumpflanzungen und öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg für den Planbereich.

In dem westlichen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung von „Gewerbegebieten“ gemäß § 8 BauNVO beabsichtigt. Der östliche Teil entlang der Beilsteiner Straße soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-40c sollen für den südlichen Teil des ehemaligen Magerviehhofes eine geordnete und denkmalgerechte städtebauliche Entwicklung sowie die erforderliche Erschließung gesichert werden. Darüber hinaus sollen städtebauliche Missstände, die sich aus den zurückliegenden Nutzungen und den zum Teil verfallenen baulichen Anlagen auf dem Gelände gebildet haben, behoben und langfristig vermieden werden.

Bereits in der jüngeren Vergangenheit wurden in Anlehnung und Ergänzung der baulichen Strukturen sowie unter Berücksichtigung des Bestandes entlang der Beilsteiner Straße Teilflächen des Geltungsbereichs mit Einfamilienhäusern bebaut.

3. Schwerpunkte der Bürgerbeteiligung und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

Die von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen (Anlage 1a) und vorgetragenen Anregungen werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

- *Forderungen nach Stellplatz- und Zufahrtsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg*

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung wird die Straßenbegrenzungslinie und damit auch die öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem GE 9-1 und dem GE 9-2 bis zur westlich beginnenden WA-Fläche verschoben. Die Nutzung von ca. 7 der derzeit bestehenden Stellplätze (nördlich des GE 9-1) könnte dann verbleiben.

Die Anordnung und Anzahl der Stellplätze auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche muss so geplant werden, dass Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen sind. Die Funktionalität des Gewerbegrundstücks wird dabei nicht beeinträchtigt.

Weiterhin wird dem privaten Belang hinsichtlich der Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an die Grundstücksgrenze Zur Alten Börse 68 gefolgt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden auf einem Deckblatt die Anpassungen der Straßenbegrenzungslinien vorgenommen.

Dem privaten Belang, öffentliche Stellplätze ausschließlich privat zu nutzen, kann nicht Rechnung getragen werden. Der Abschluss von Nutzungsverträgen von Privatpersonen zur Nutzung von öffentlichen Stellplätzen ist im Land Berlin nicht gegeben.

- *Forderung der Eigentümer für die Gewerbefläche GE 9-1 sowie GE 9-2 die festgesetzten Gebäudehöhen von 60,5 m ü. NHN auf 62,5 m ü. NHN zu erhöhen, um zweigeschossige Bürogebäude errichten zu können*

Im Bebauungsplan sollen für die Gewerbeflächen GE 9-1 sowie GE 9-2 die Gebäudehöhen auf 60.5 ü. NHN begrenzt werden. Die gewählten Oberkanten sollen auch nach nochmaliger fachlicher Prüfung des Fachamtes nicht geändert werden.

Die Geländehöhe in diesem Bereich beträgt ca. 53,5 m, so dass die festgesetzte Höhe einer durchschnittlichen Gebäudehöhe vom 7 m entspricht. Damit sind 2 Vollgeschosse mit jeweils ca. 3 m und einer entsprechenden Flachdachausbildung möglich. Ein vorrangiges Planungsziel ist der Schutz der bestehenden Denkmalsubstanz als Zeitzeuge einer bestimmten Zeitepoche sowie die Wahrung des besonderen Ortsbildes des gesamten Denkmalensembles.

Von den ursprünglichen baulichen Anlagen entlang der Haupteerschließungsachse (heute Straße ‚Zur alten Börse‘) sind drei Baugruppen erhalten: an der Barnimkante im Süden die repräsentative Eingangssituation mit Zufahrt, Brücke, Verwaltungsgebäuden und der großen teils zweigeschossigen Rinderhalle/Altes Wollagerhaus. Im Zentrum des Magerviehhofes befand sich das Handelszentrum mit Börse, Ställen, Verloaderampen, Beamtenwohnhäusern und dem neuen Wollagerhaus und schließlich am nördlichen Ende extra separiert der Seuchenschlachthof für Notschlachtungen und das Maschinenhaus. Dazwischen lagen vor allem weiträumige Freiflächen, die dem Handel dienten. Nach Osten wurde die heute ebenfalls denkmalgeschützte Haupteerschließungsachse zu den östlich flankierenden Gleisen hin nur von einem schmalen Bahnsteig flankiert, von dem das Verladen der Tiere erfolgte.

Ausgehend von den drei überlieferten Baugruppen sowie unter Berücksichtigung, dass die ursprünglichen Freiflächen des Marktbetriebes nun für eine Neubebauung zur Verfügung stehen sollen und die historischen Sichtbeziehungen dadurch eingeschränkt werden, müssen Neubauten so dimensioniert werden, dass sowohl die historischen Baukörper als auch die Struktur, wie Wegebeziehungen und der funktionale Zusammenhang des Magerviehhofes dennoch zur Geltung kommen können.

Die beiden großen Freiflächen zwischen den drei denkmalgeschützten Baugruppen sind hierbei anders zu bewerten als der Bahnsteig, der als schmaler Grundstücksstreifen zwischen der zentralen Erschließungsstraße des Magerviehhofes und der östlichen Gleisanlage liegt. Er stellt, wie die Straße, eine starke, die drei Gebäudegruppen verbindende, Achse dar. Entgegen der ursprünglichen Absicht, diesen Streifen als unbebaute Fläche zu erhalten, wurde unter dem Aspekt des Lärmschutzes zu dem angrenzenden Wohngebiet hin, eine aus städtebaulicher Sicht priorisierten Riegelbebauung im weiteren Verfahren verfolgt. Gerade hier

sollen die Höhen der Neubauten vor allem die unmittelbar angrenzenden Denkmale nicht überragen.

Die baumgesäumte Haupterschließungsstraße wie auch die angrenzenden historischen Baukörper sollen deutlich als Einheit erfasst werden können und nicht von einer das gesamte Areal im Osten einfassenden hohen Riegelbebauung gleichsam übertönt werden. Schon mit der festgelegten Gebäudehöhe von ca. 7 m wird ein wandartiger Riegel zwischen die Wohn- und Gewerbebauten geschoben. Dieser muss nach Osten wie Westen noch als maßvoll empfunden werden können, um die Ansprüche der Anwohnerinnen und Anwohner wie auch des Denkmalensembles angemessen zu würdigen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass im südlichen Bereich durch die Überlagerung des historischen Gewerbegebietes mit der Barnimkante, vom Bahnsteig zu der anschließenden Wohnbebauung an der Beilsteiner Straße hin, ein ca. 4 bis 5 m hoher Geländeversprung besteht, der bei der Festsetzung der Gebäudehöhen auf der Gleiskante ebenfalls mit zu berücksichtigen ist.

- *Forderung nach Entwässerungsmöglichkeiten der öffentlichen und privaten Flächen*

Nach den Vorgaben des Landes Berlin und mit Bezug auf die Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe ist -vorbehaltlich der hydraulischen Machbarkeit- nur eine gedrosselte Ableitung der Niederschlagsabflüsse von 2 l/(s/ha) bezogen auf das kanalisierte Einzugsgebiet zulässig. Das vorliegende Gutachten stellt im Ergebnis für das Plangebiet fest, dass es grundsätzlich sehr vielseitige Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung gibt und eine generelle Machbarkeit der Versickerung von Regenwasser im Plangebiet gegeben ist.

Das erforderliche Rückhaltevolumen kann zentral im Straßenbereich in Form eines Stauraumkanals oder dezentral auf den privaten Grundstücken angeordnet werden.

Regenwasserrückhaltung im öffentlichen Straßenraum

Eine Bereitstellung des kompletten Rückhaltevolumens (5.500 m³ lt. Gutachten für Bebauungsplanbereiche XXI-40a und XXI-40c) über einen Stauraumkanal im Straßenbereich ist aufgrund des Gefälles der Straße im südlichen Bereich nur schwer zu realisieren. Sofern der Stauraumkanal nur Abflüsse der Verkehrsflächen vorsieht, reduziert sich das erforderliche Rückhaltevolumen auf ca. 500 m³. Dieses Volumen könnte theoretisch im Verlauf der Straße „Zur Alten Börse“ untergebracht werden.

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes soll eine Herstellung bzw. ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Verantwortlich wird hierfür das Land Berlin bzw. der Bezirk Marzahn-Hellersdorf sein. Im Zuge dieser Ausbaumaßnahmen werden entsprechende Entwässerungsanlagen vorgesehen.

Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken

Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erfolgt dezentral, d.h. durch Versickerung/Verdunstung, ohne Ableitung. Die prinzipiellen Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend des Fachgutachtens gegeben; die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch, der Planbereich liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete, der Grundwasserflurabstand ist ausreichend und die Bodenbelastung unproblematisch. Für das Gebiet des Magerviehhofes bedeutet das ein erforderliches Volumen von 365 m³/ha bzw. ca. 5000 m³ insgesamt für alle Grundstücke. Das Volumen kann ebenfalls über Stauraumkanäle oder alternativ über gedichtete Rigolen bzw. Mulden-Rigolen-Systeme (MRS) realisiert werden.

- *Forderung zur Ertüchtigung der bestehenden Straße Zur Alten Börse und Weiterführung bis zum Merler Weg und Prüfung der Verträglichkeit einer Durchgangsstraße mit dem denkmalgeschützten Ensemble des ehemaligen Magerviehhofs inkl. Biergartennutzung, Granitkopfsteinpflaster sowie der östlich gelegenen Wohnbebauung.*

Im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens wurden die Vor- und Nachteile für eine Durchbindung und einer Unterbrechung der Straßenverbindung im zentralen Teil des ehemaligen Magerviehhofes untersucht. Im Ergebnis stellt sich eine Durchbindung für die Gesamtbetrachtung besser dar, da somit unnötige Such- und Wendeverkehre vermieden werden und die Belastungen auf die gesamte Verkehrsfläche besser verteilt werden können. Eine Unterbrechung der Verbindung würde gerade an die jeweiligen Zufahrten durch die Häufung der Verkehre eine deutlich höhere Belastung erzeugen und die Flexibilität bei der Erschließung in Falle von örtlichen Störungen stark einschränken. Ebenfalls wäre eine bauliche Trennung so zu gestalten, dass in Notfallsituationen bzw. Havarien ein durchgehender Verkehr gewährleistet bleibt. Grundsätzlich wäre in dieser Variante gebietsfremder Durchgangsverkehr ausgeschlossen, was eine gezielte Verkehrsberuhigung ermöglicht.

- *Forderung von Stellplätzen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Geh- und Radweg, weiterhin begrüßen die Anwohner, dass der Stichweg zwischen Beilsteiner Straße und Alter Börse nun zur "besonderen Verkehrsfläche / Geh und Radweg" ausgewiesen wird. Jedoch sollten auch die Verantwortlichkeiten für diese Fläche geklärt und durchgesetzt werden*

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh und Radweg stellt eine öffentliche Verkehrsfläche dar und muss nach der Festsetzung des Bebauungsplans durch das Land Berlin übernommen werden. Damit sind die Herstellung und Verkehrssicherungspflicht ebenfalls beim Land Berlin angesiedelt. Als Abkürzung und zur Durchfahrung für Autos kann die Fläche durch die Anordnung von Pollern derzeit schon nicht mehr genutzt werden. Eine Teilnutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu Stellplatzzwecken ist nicht zulässig. Zum einen würde dies der Zweckbestimmung widersprechen und zum anderen zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes führen. Parkende Autos, die den Gewerbegebieten zuzuordnen sind, müssten in die Schallbetrachtung der Gewerbegebiete mit einbezogen werden, was zu einer deutlichen Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte führen würde. Eine Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu Stellplatzzwecken schließt sich somit aus.

- *Forderung nach Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens*
Das Verkehrsaufkommen im zukünftigen Gewerbegebiet wurde nicht ausreichend planerisch berücksichtigt. Durch die Öffnung der Beilsteiner Str. nördlich der Allee der Kosmonauten nach Norden hin entsteht ein großes Gewerbegebiet, das lediglich durch die Allee der Kosmonauten getrennt ist. Dies erhöht auch den Durchgangsverkehr auf der Beilsteiner Straße immens.

Die zukünftigen Verkehre der geplanten Gewerbegebiete sind in die Betrachtung eingeflossen. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung wird eingeschätzt, dass aufgrund des Durchlasses der Beilsteiner Straße bis zum Pyramidenring (nördlich der Allee der Kosmonauten) durch ein eventuell erhöhtes Verkehrsaufkommen von Durchgangsverkehren für den Planbereich des Bebauungsplanes XXI-40c gleichbleibende Rahmenbedingungen vorliegen und keine Anhaltspunkte für mehr Verkehr auf der Beilsteiner Straße gegeben sind. Der Knotenpunkt im Bereich der Allee der Kosmonauten ist nicht Bestandteil der Planungen. Mit der gemäß dem Verkehrsgutachten empfohlenen Durchbindung der Straße „Zur Alten Börse“ sollen zudem Gewerbeverkehre auf der Beilsteiner Straße vermieden werden. Zusätzlich sorgt die

bestehende Einbahnstraßenregelung auf der Beilsteiner Straße dafür, dass Durchgangsverkehr von Süd nach Nord vermieden werden. Die Einhaltung bestehender Tempolimits ist durch die Ordnungsbehörden zu kontrollieren. Das zuständige Fachamt wird informiert.

- *Forderung zur Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung*

Eine Dach- und Fassadenbegrünung soll für den Planbereich sowohl für den Bestand als auch für Neubauvorhaben nicht festgesetzt werden, da es den denkmalpflegerischen Belangen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude mit den vorhandenen Dachformen entgegensteht und es daher nicht umgesetzt werden kann. Aus der Planung resultiert auf Grundlage der planungsrechtlichen Einschätzung des Bebauungsplangebiets keine Notwendigkeit für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Dies schließt jedoch nicht im Genehmigungsverfahren aus, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen werden können, um zum Beispiel ein Verbleib bzw. den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser nachzuweisen.

- *Forderung nach einer mehrgeschossigen Bebauung, um der Versiegelung großer Flächen entgegenzuwirken und mehr Freiflächen zu schaffen*

Die Höhe der baulichen Anlagen ist so gewählt worden, damit die denkmalrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Überwiegende Teile des ehemaligen Magerviehhofes stehen unter Denkmalschutz, so dass die künftigen Gebäude die bestehende Denkmalsubstanz nicht beeinträchtigen dürfen und die ursprüngliche Gestalt der Gesamtanlage ablesbar bleibt.

5. Fazit

Nach nochmaliger Beteiligung und fachlicher Prüfung des Fachamtes wird die Straßenbegrenzungslinie zwischen dem GE 9-1 und dem GE 9-2 bis zur westlich beginnenden WA-Fläche und die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an die Grundstücksgrenze Zur Alten Börse 68 mitgetragen und fachlich befürwortet. Diese Änderung wird auf einem Deckblatt vorgenommen.

Da der Grundstückseigentümer von den Änderungen direkt betroffen ist, wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) im Zeitraum vom 09.02.2021 bis einschließlich 23.02.2021 zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans durchgeführt.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB darüber hinaus vorgebrachten Stellungnahmen führt nicht zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-40c.

Von den Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf XXI-40c

Für den Bebauungsplanentwurf **XXI-40c („ehemaliger Magerviehhof“)** auf dem Gebiet zwischen den Industriebahngleisen, der südlichen Grenze der Grundstücke Zur Alten Börse 83 und 82, der südlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 81A und 81, der Beilsteiner Straße, der Marzahner Chaussee, Zur Alten Börse und der südlichen Grenze des ehemaligen Magerviehhofs im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

Der Entwurf zum Bebauungsplan XXI-40c wurde in der Zeit vom 01. Oktober 2018 bis einschließlich 02. November 2018 öffentlich im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – ausgelegt. Darüber hinaus konnte der Bebauungsplanentwurf auch im Internet eingesehen werden.

Während der Frist wurden zum Bebauungsplanentwurf XXI-40c insgesamt 6 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Bürger 1	30.10.2018	Wir bitten um Beachtung, dass sich für das Gebäude Alte Börse (Zur Alten Börse Marzahn 59, 12681 Berlin) ein Fluchtweg (Ausgang zur Seite Richtung Kröver Straße) befindet. Dort ist auch der Bereich für die Be- und Endladezone und die dazugehörige Liefereingangstür. Der Bereich ist dementsprechend freizuhalten. Um das Grundstück ist eine Einzäunung geplant. Ein Teil des Zaunes ist dann ebenso an der Straße Zur Alten Börse vorgesehen.	Kenntnisnahme. Die Anordnung des Fluchtweges sowie der Lieferzone an der geplanten Straßenverkehrsfläche sind weiterhin zulässig. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen geplant. Lediglich die bestehende Baumreihe soll entsprechend des Gestaltleitfadens durch einen zusätzlichen Baum ergänzt werden. Da die Grenze der künftigen Straßenverkehrsfläche bis an die Gebäudegrenze reichen soll, sind Einfriedungen zwischen dem Gebäude und der Straßenverkehrsfläche künftig jedoch nur unter Berücksichtigung der Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes möglich. Im Ergebnis einer fachlichen Prüfung

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Wir gehen davon aus, dass die Bebauungsmöglichkeiten im hinteren Teil des Grundstückes weiter erhalten bleiben.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass der Club im hinteren Gelände, wenn auch momentan im geringen Umfang, weiter besteht. Über eine Information zur weiteren Verfahrensweise sind wir dankbar.</p>	<p>und der Anregung der SenUVK folgend, wird im weiteren Verfahren keine direkte Verortung von Bäumen (Linden) vorgenommen. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll eine Fläche zur Vervollständigung des Alleecharakters festgesetzt werden, indem bei konkreter Planung Bäume (Linden) ergänzend eingeordnet werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück werden durch die dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen umgrenzt) definiert. Neben der Sicherung der Baukörper, welche als Denkmal eingetragen und dargestellt sind, ist eine große überbaubare Grundstücksfläche nordwestlich der Alten Börse gesichert worden, die bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Die Bebauungsmöglichkeiten im hinteren Teil des Grundstückes, entlang der planfestgestellten Bahnflächen bleiben somit bestehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Nutzung des Clubs muss den bestehenden und künftigen Anforderungen an den Schallschutz entsprechen. Uneingeschränkte Emissionen sind aktuell auch ohne Bebauungsplan nicht möglich.</p>
2.	Bürger 2	24.10.2018	Wir geben hiermit als Eigentümer der Grundstücke Zur Alten Börse 68,70,72 und 77 sowie Flurstück 148 (Verlängerung der Köver Straße) unsere Stellungnahme ab. In Anlage 1 sind die Punkte, auf die wir uns in folgendem Text beziehen dargestellt:	Kenntnisnahme.

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zu 1 Im Bereich des geplanten Geh- und Radwegs liegt die Zufahrt zum Grundstück GE9-2. Diese muss weiterhin erhalten bleiben, auch wenn auf Teilflächen unseres Grundstücks eine Nutzung als Geh- und Radweg geplant ist.</p> <p>zu 2 Im Bereich des Geplanten Geh- und Radwegs liegen acht Stellplätze die zum Grundstück GE 9-1 gehören. Diese müssen weiterhin erhalten bleiben, auch wenn auf Teilflächen unseres Grundstücks eine Nutzung als Geh- und Radweg geplant ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Fläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg wird in Teilen angepasst. Die östliche Abgrenzung wird bis auf die Höhe des Beginns der WA-Fläche verschoben. Damit wird auch die derzeitige Grundstückszufahrt in ihrer Lage zum GE 9-2 gesichert.</p> <p>Die von dem Bürger in der Anlage dargestellte erweiterte Zufahrtsmöglichkeit zwischen der Baugrenze und der Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes ist damit jedoch nicht zulässig und aus Immissionschutzgründen planerisch auch nicht vertretbar.</p> <p>Eine Ausweitung der Straßenverkehrsfläche in dem beschriebenen Umfang ist dagegen sinnvoll, da der Bereich der Straßenverkehrsfläche zwischen der Alten Börse und den Gewerbegebieten GE 9-1 und GE 9-2 durch die bestehenden baulichen Anlagen stärker eingengt ist, so dass gewerbliche Zu- und Ausfahrten in diesem Bereich nur schwer zu realisieren sind.</p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie zwischen dem GE 9-1 und dem GE 9-2 wird bis zur östlich beginnenden WA-Fläche verschoben, so dass ca. 7 der derzeit bestehenden Stellplätze (nördlich des GE 9-1) weiterhin genutzt werden können. Ein vom Land Berlin errichteter Stellplatz muss in einer Mindestbreite von ca. 2,50 m errichtet werden. Im Entwurf des Bauungsplanes wird die Straßenbegrenzungslinie verschoben, so dass aus der bisherigen Fläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg – nun als öffentliche</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zu 3 Für die Gewerbefläche GE 9-1 sowie GE 9-2 wurde die Gebäudehöhe bei Neubau auf 60.5 ü. NHN begrenzt. Für den Fall des Neubaus, bei uns insbesondere für GE 9-2 geplant, ist es nicht möglich ein zweigeschossiges Bürogebäude, das den heutigen technischen Vorschriften und Normen entspricht zu errichten. Dies haben wir in unserer Skizze, Anlage 2, dargestellt. Die angegebenen Höhen sind keinesfalls großzügig angenommen. Sie widerspiegeln die heute üblichen Raumhöhen für Büroräume mit</p>	<p>Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wird (Änderung auf dem Deckblatt erforderlich). Die Anordnung und Anzahl der Stellplätze auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche muss so geplant werden, dass Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen sind. Die Funktionalität des Gewerbegrundstücks wird dabei nicht beeinträchtigt. Dem privaten Belang öffentliche Stellplätze ausschließlich privat zu nutzen, kann nicht Rechnung getragen werden. Der Abschluss von Nutzungsverträgen von Privatpersonen zur Nutzung von öffentlichen Stellplätzen ist im Land Berlin nicht gegeben.</p> <p>Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 und nach nochmaliger fachlicher Prüfung wird die Straßenbegrenzungslinie und damit auch die öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem GE 9-1 und dem GE 9-2 bis zur östlich beginnenden WA-Fläche verschoben. Darüber hinaus verbleiben 5 m gewerbliche Baufläche beim Eigentümer (beginnend ab der nördlichen Gebäudekante der Markthalle im GE9-1). Somit kann die private Nutzung von ca. 7 der derzeit bestehenden Stellplätze (nördlich des GE 9-1) verbleiben.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Geländehöhe in diesem Bereich beträgt 53,5 m, so dass die festgesetzte Höhe einer durchschnittlichen Gebäudehöhe vom 7 m entspricht. Damit sind 2 Vollgeschosse mit jeweils ca. 3 m und einer entsprechenden Flachdachausbildung möglich. Die gewählten Oberkanten sind nach nochmaliger Prüfung in enger</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>entsprechendem Platz für Installationen und Technik. Ebenfalls sind die erforderlichen Bauteildicken das Ergebnis von Schallschutz-, Brandschutz sowie Wärmeschutzanforderungen. Aus dieser Betrachtung ergibt sich eine erforderliche Traufhöhe von 60.5 ü. NHN. Eine Frishöhe sollte somit mindestens bei 62.0 m ü. NHN liegen. Insofern sollte die Höhenangabe im B-Plan die Traufhöhe darstellen. Eventuell könnte man über eine vorgegebene Dachneigung die Gesamthöhe begrenzen. Wir haben die geänderte Höhenentwicklung in Anlage 3 (Blick auf die Alte Börse) dargestellt.</p>	<p>Abstimmung mit der Denkmalpflege unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange verbindlich geregelt worden. Vorrangiges Ziel ist der Schutz der bestehenden Denkmalsubstanz als Zeitzeuge einer bestimmten Zeitepoche sowie die Wahrung des besonderen Ortsbildes des gesamten Denkmalensembles.</p> <p>Von den ursprünglichen baulichen Anlagen entlang der Haupterschließungsachse (heute Straße ‚Zur alten Börse‘) sind drei Baugruppen erhalten: An der Barnimkante im Süden die repräsentative Eingangssituation mit Zufahrt, Brücke, Verwaltungsgebäuden und der großen teils zweigeschossigen Rinderhalle/Altes Wolllagerhaus. Im Zentrum des Magerviehhofes befand sich das Handelszentrum mit Börse, Ställen, Verloaderampen, Beamtenwohnhäusern und dem neuen Wolllagerhaus und schließlich am nördlichen Ende extra separiert der Seuchenschlachthof für Notschlachtungen und das Maschinenhaus. Dazwischen lagen vor allem weiträumige Freiflächen, die dem Handel dienten. Nach Osten wurde die heute ebenfalls denkmalgeschützte Haupterschließungsachse zu den östlich flankierenden Gleisen hin nur von einem schmalen Bahnsteig flankiert, von dem das Verladen der Tiere erfolgte.</p> <p>Ausgehend von den drei überlieferten Baugruppen sowie unter Berücksichtigung, dass die ursprünglichen Freiflächen des Marktbetriebes nun für eine Neubebauung zur Verfügung stehen sollen und die historischen Sichtbeziehungen dadurch eingeschränkt werden, müssen Neubauten so dimensioniert werden, dass sowohl die historischen Baukörper als auch die Struktur, wie Wegebeziehungen und</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>der funktionale Zusammenhang des Magerviehhofes dennoch zur Geltung kommen können.</p> <p>Die beiden großen Freiflächen zwischen den drei denkmalgeschützten Baugruppen sind hierbei anders zu bewerten als der Bahnsteig, der als schmaler Grundstücksstreifen zwischen der zentralen Erschließungsstraße des Magerviehhofes und der östlichen Gleisanlage liegt. Er stellt, wie die Straße, eine starke, die drei Gebäudegruppen verbindende Achse, dar. Entgegen der ursprünglichen Absicht, diesen Streifen als unbebaute Fläche zu erhalten, wurde unter dem Aspekt des Lärmschutzes zu dem angrenzenden Wohngebiet hin, eine aus städtebaulicher Sicht priorisierten Riegelbebauung im weiteren Verfahren verfolgt. Gerade hier sollen die Höhen der Neubauten vor allem die unmittelbar angrenzenden Denkmale nicht überragen.</p> <p>Die baumgesäumte Haupteerschließungsstraße wie auch die angrenzenden historischen Baukörper sollen deutlich als Einheit erfasst werden können und nicht von einer das gesamte Areal im Osten einfassenden hohen Riegelbebauung gleichsam übertönt werden. Schon mit der festgelegten Gebäudehöhe von ca. 7 m wird ein wandartiger Riegel zwischen die Wohn- und Gewerbebauten geschoben. Dieser muss nach Osten wie Westen noch als maßvoll empfunden werden können, um die Ansprüche der Anwohnerinnen und Anwohner wie auch des Denkmalensembles angemessen zu würdigen.</p> <p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass im südlichen Bereich durch die Überlagerung des historischen Gewerbegebietes mit der Barnimkante, vom Bahnsteig zu der anschließenden</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zu 4 Es ist einzusehen, dass über unser Grundstück eine Zuwegung zum Gebiet erfolgen muss. Trotzdem sehen wir es als übertrieben an, dass Geh.- und Radweg die gesamte Breite von fast 12 m einnimmt. Das Gebiet leidet in dem Bereich unter fehlenden Stellplätzen. Auch der geplante Neubau der Straße bietet hier keine zufriedenstellende Lösung. Allein für unsere Gebäude GE 9-1, GE 9-2 sowie die Güterstation (gepl. Gastronomie) sind Stellplätze erforderlich, die zumindest teilweise für das Laden von E-Autos ausgerüstet sein sollten. Wir haben deshalb geplant unser Grundstück mindestens einseitig mit Stellplätzen zu versehen. Es stünden dann immer noch 8-9 m für Geh und Radweg bzw. Platz zum Wenden zur Verfügung. Sofern unser Grundstück in Teilflächen als Geh- und Radweg genutzt wird, ergeben sich folgende Fragen: Wer ist für den Ausbau, Beleuchtung, Winterdienst und sonstige Verkehrssicherung verantwortlich? Wird das Grundstück von der Stadt übernommen, abgekauft, enteignet?</p>	<p>Wohnbebauung an der Beilsteiner Straße hin, ein ca. 4 bis 5 m hoher Geländeversprung besteht, der bei der Festsetzung der Gebäudehöhen auf der Gleiskante ebenfalls mit zu berücksichtigen ist. Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 und nach nochmaliger fachlicher Prüfung wird für die GE 9-2 Fläche die Gebäudehöhen auf 62,0 m ü. NHN festgesetzt. Die GE 9-2 Flächen befinden sich nicht unmittelbar an einem Denkmal und liegen außerhalb der Umgrenzung des Denkmalsbereiches.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Teilnutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu Stellplatzzwecken ist nicht zulässig. Zum einen würde dies der Zweckbestimmung widersprechen und zum anderen zu einer Beeinträchtigung der unmittelbar benachbarten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes führen. Parkende Autos, die den Gewerbegebieten zuzuordnen sind, müssten in die Schallbetrachtung der Gewerbegebiete mit einbezogen werden, was zu einer deutlichen Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte führen würde. Eine Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu Stellplatzzwecken schließt sich somit aus. Für den Grundstückseigentümer besteht nach Festsetzung des Bebauungsplanes das Recht auf Übernahme durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf für die betreffenden öffentlich zu widmenden Flächen, sofern keine unverhältnismäßige Wertminderung erkennbar ist.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zu 5 Wir werden mit der Stadt eine Vereinbarung zur Übernahme einer Teilfläche unseres Grundstücks Zur Alten Börse 77 treffen. Trotzdem sollte sichergestellt sein, dass die Einfriedung des Grundstücks inkl. der Bäume in der bestehenden Form erhalten bleibt.</p>	<p>Durch die Übernahme dieser Flächen in das Fachvermögen des Bezirks, sind auch die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung dieser Flächen vom Bezirk zu tragen.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Bäume im Bestand planungsrechtlich gesichert werden, um den Alleecharakter zu sichern. Darüber hinaus gehende Einteilungen der versiegelten und nicht versiegelten Flächen sowie deren Gestaltung werden im Rahmen der Umsetzung der Planung gemäß dem Gestaltleitfaden in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen.</p> <p>Insbesondere Teilflächen der Bestandsgebäude mit dazugehörigen Außenanlagen des ehemaligen Magerviehhofes, die 1995 aus geschichtlicher, wissenschaftlicher, künstlerischer wie städtebaulicher Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt wurde, eignen sich nach Prüfung und Einschätzung der Fachabteilung bestens, sie einer denkmalgerechten kulturellen Nachnutzung zuzuführen. Dies würde dem Leitbild der gemischten Stadt entsprechen („Berlin Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung ermöglicht die Festsetzung bestehender Baumstandorte zur Sicherung des Alleecharakters am besten die Umsetzung des planerischen Leitgedankens. Dies führt zwangsläufig zu einer Einteilung der Straßenverkehrsfläche, welche sich jedoch vor allem aus denkmalrechtlicher Sicht für den Standort begründet. Die verbleibenden Straßenverkehrsflächen</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zu 6 Der Versatz in der Straßenplanung sollte auf die Grundstücksgrenze gelegt werden, damit unsere Pflasterung gerade bis zur Grundstücksgrenze durchläuft.</p> <p>Für Rückfragen bzw. zu einem persönlichen Termin stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlagen: Anlage 1 (B-Planausschnitt mit Verortungen und weiteren Hinweisen) Anlage 2 (Hallenquerschnitt und Dachkonstruktion) Anlage 3 (Blick auf die Alte Börse)</p>	<p>weisen zudem eine ausreichende Breite auf, um auf jegliche Anforderungen bei der Verkehrssicherheit reagieren zu können. Im weiteren Verfahren wird auf eine konkrete Verortung neu zu pflanzender Bäume verzichtet, jedoch Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt, die den Alleecharakter sichtbar ergänzen sollen. Lediglich bei vereinzelt Engstellen, die durch Bestandsgebäude entstehen, wird auf eine Fortsetzung der Allee verzichtet bzw. auf die Sicherung besonders prägender Bestandsbäume beschränkt (Alte Börse). Mit der Festsetzung der vorhandenen Alleebäume (Linden) soll somit dem denkmalpflegerischen Belang folgend der besondere, städtebaulich prägende Charakter des Ortes geschützt werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Dem privaten Belang hinsichtlich der Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an die Grundstücksgrenze Zur Alten Börse 68 wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
3.	Bürger 3	29.10.2018	Hiermit gebe ich als Eigentümer der Grundstücke Zur Alten Börse 56 und 57 meine Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahren XXI-40c ab:	<p>Kenntnisnahme. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die städtebaulichen und bodenrechtlichen Rahmenbedingungen für das</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die Aufstellung des B-Plans sollte genutzt werden, um sowohl die Interessen der Gewerbetreibenden, als auch der Nachbarn, Besucher und Touristen optimal zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Gewerbetreibenden können, bei minimaler Veränderung der vorgesehenen Planung und Nutzungsvorgaben, verbesserte Lösungen erreicht werden. Dies würde TRIO Apartment Hotel, Zur Alten Börse 56, 57 auf der Fläche, Flurgrundstück 9010, die Errichtung eines dritten TRIO Apartment Hotel Gebäudes im attraktiven Stil der beiden bestehenden Apartment Hotel Gebäude erlauben.</p> <p>Mit der Errichtung eines dritten Apartment Hotels würde sich die Übernachtungskapazität um 60 Betten erhöhen lassen. Diese Bettenzahl stünde den Besuchern des Bezirks ebenso zur Verfügung wie Beschäftigten von Gewerbebetrieben, die beruflich bedingt unter der Woche in Berlin tätig sind. Ein solches Zusatzangebot wäre für das Land Berlin eine Entlastung der Innenstadtsituation, in der Übernachtungsmöglichkeiten stark begrenzt sind. Insbesondere im kostengünstigen Preissegment des TRIO Apartment Hotels für Übernachtungen stehen berlinweit keine ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung. Angesichts des starken Wirtschaftswachstums des Landes Berlin und der guten Wirtschaftsentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf erscheint ein solches Angebot notwendig.</p> <p>Folgende Modifizierungen des Bebauungsplanverfahrens XXI-40c machen es notwendig, damit die wirtschaftliche Umsetzung Haus 3 TRIO Apartment Hotel verwirklicht werden kann: 1. Für das Flurgrundstück 9010 wurde die Gebäudehöhe bei Neubau auf 60.5 m ü. NHN begrenzt. Für den Neubau werden mindestens 62.0 m ü. NHN benötigt, um ein modernes und technisch auf den neusten Stand nach aktuellen Schallschutz-, Brandschutz und Wärmeschutzanforderungen 2-geschossiges Gebäude zu errichten.</p>	<p>Gelände des ehemaligen Magerviehhofes zu definieren. Ziel ist dabei die Belange aller Nutzergruppen, Anrainer und Grundstückseigentümer gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist in enger Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden sowie unter Berücksichtigung der besonderen Nachbarschaftssituation mit dem Allgemeinen Wohngebiet auf der einen und dem Gewerbegebiet auf der anderen Seite festgelegt worden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die in der Stellungnahme aufgeführten Vorteile eines weiteren Hotels lassen sich grundsätzlich auch unter den bisher geplanten Festsetzungen und auf den für eine Bebauung verfügbaren Flächen realisieren.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Geländehöhe in diesem Bereich beträgt 53,2 m, so dass die festgesetzte Höhe einer durchschnittlichen Gebäudehöhe vom 7,0 m entspricht. Damit sind 2 Vollgeschosse mit jeweils ca. 3 m und einer entsprechenden Flachdachausbildung möglich. Die gewählten Oberkanten sind nach nochmaliger Prüfung in Abstimmung mit den</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Denkmalschutzfachbehörden festgesetzt worden. Von den ursprünglichen baulichen Anlagen entlang der Haupterschließungsachse (heute Straße ‚Zur alten Börse‘) sind drei Baugruppen erhalten: an der Barnimkante im Süden die repräsentative Eingangssituation mit Zufahrt, Brücke, Verwaltungsgebäuden und der großen teils zweigeschossigen Rinderhalle/Altes Wollagerhaus. Im Zentrum des Magerviehhofes befand sich das Handelszentrum mit Börse, Ställen, Verloaderampen, Beamtenwohnhäusern und dem neuen Wollagerhaus und schließlich am nördlichen Ende extra separiert der Seuchenschlachthof für Not schlachtungen und das Maschinenhaus. Dazwischen lagen vor allem weiträumige Freiflächen, die dem Handel dienten. Nach Osten wurde die heute ebenfalls denkmalgeschützte Haupterschließungsachse zu den östlich flankierenden Gleisen hin nur von einem schmalen Bahnsteig flankiert, von dem das Verladen der Tiere erfolgte.</p> <p>Ausgehend von den drei überlieferten Baugruppen sowie unter Berücksichtigung, dass die ursprünglichen Freiflächen des Marktbetriebes nun für eine Neubebauung zur Verfügung stehen sollen und die historischen Sichtbeziehungen dadurch eingeschränkt werden, müssen Neubauten so dimensioniert werden, dass sowohl die historischen Baukörper als auch die Struktur, wie Wegebeziehungen und der funktionale Zusammenhang des Magerviehhofes dennoch zur Geltung kommen können.</p> <p>Die beiden großen Freiflächen zwischen den drei denkmalgeschützten Baugruppen sind hierbei anders zu bewerten als der Bahnsteig, der als schmaler Grundstücksstreifen</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>2. Gleiches gilt für die Baufenster-Tiefe, welche aktuell mit 10 m nicht ausreichend Platz bietet den Anforderungen aus Punkt 1 zu entsprechen. Eine Tiefe von mindestens 10,75 m ist notwendig, um die Anforderung an</p>	<p>zwischen der zentralen Erschließungsstraße des Magerviehhofes und der östlichen Gleisanlage liegt. Er stellt wie die Straße eine starke, die drei Gebäudegruppen verbindende Achse dar. Entgegen der ursprünglichen Absicht, diesen Streifen als unbebaute Fläche zu erhalten, wurde unter dem Aspekt des Lärmschutzes zu dem angrenzenden Wohngebiet hin, eine aus städtebaulicher Sicht priorisierten Riegelbebauung im weiteren Verfahren verfolgt. Gerade hier sollen die Höhen der Neubauten vor allem die unmittelbar angrenzenden Denkmale nicht überragen.</p> <p>Die baumgesäumte Haupteerschließungsstraße wie auch die angrenzenden historischen Baukörper sollen deutlich als Einheit erfasst werden können und nicht von einer das gesamte Areal im Osten einfassenden hohen Riegelbebauung gleichsam übertönt werden. Schon mit der festgelegten Gebäudehöhe von ca. 7 m wird ein wandartiger Riegel zwischen die Wohn- und Gewerbebauten geschoben. Dieser muss nach Osten wie Westen noch als maßvoll empfunden werden können, um die Ansprüche der Anwohnerinnen und Anwohner wie auch des Denkmalensembles angemessen zu würdigen.</p> <p>Vorrangiges Ziel ist der Schutz der bestehenden Denkmalsubstanz sowie die Wahrung des besonderen Ortsbildes des gesamten Denkmalensembles. Den denkmalpflegerischen Belangen soll hier gegenüber der Wirtschaftlichkeit der Vorrang gegeben werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festlegung der Größe des festgesetzten Baufensters erfolgte nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten. Ziel war eine</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Standards der Beherbergung und der daraus resultierenden Bauausführung analog der realisierten Häuser 1 und 2 zu erfüllen (siehe Anlage 1).</p> <p>3. Aufgrund der Begrenzung auf eine 2-geschossige Gebäudeausführung ist es notwendig von der östlichen und westlichen Seite Eingangstüren zu realisieren. Nur so kann den marktwirtschaftlichen Anforderungen, Mikro-Apartment zu Verfügung zu stellen, entsprochen werden. Der Zugang im Obergeschoss erfolgt auf der östlichen und westlichen Seite über entsprechende Laubengänge (siehe Anlage 1).</p> <p>4. Der geplante öffentliche Geh- und Radweg auf der westlichen Seite der Straße Zur Alten Börse 56 (vor Haus 3 TRIO) ist nicht notwendig. Dieser Bereich wird für PKW-Stellplätze für Haus 3 benötigt. Somit kann die Straßen-Verjüngung aus südlicher Richtung vor dem Flurstück 9010 aus wirtschaftlichem Interesse erfolgen und nicht erst auf der Höhe der Güterstation.</p>	<p>untergeordnete Bebauung auf der ehemaligen Rampeanlage (mit entsprechenden Abständen) im Übergang zum benachbarten Wohngebiet zu schaffen. Westlich der Straßenverkehrsfläche stehen umfangreiche durch Baugrenzen festgelegte bebaubare Flächen zur Verfügung, die jegliche Gebäudetiefen ermöglichen. Die Bautiefe von 10 m im GE 8 bleibt bestehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei Ausführung einer einseitigen Erschließung ist die Tiefe des Baufeldes ausreichend. Hierfür sind auch andere Gebäudetypen oder Nutzungen der Gebäude wirtschaftlich betreibbar. Darüber hinaus erfolgt der Hinweis, dass auch der in der Anlage dargestellte Laubengang innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen muss. Eine Ausweitung der Bautiefe auf 13,75 m (12,25 m + 1,5 m für 2. Laubengang) soll im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Breite der geplanten Straßenverkehrsfläche wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung benötigt, um die erforderlichen Medien und technischen Infrastruktureinrichtungen für die angrenzenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen. Bestandteil der Straßenverkehrsflächen können auch Stellplätze sein, so dass hierfür keine Verringerung der Straßenbreiten erforderlich ist. Zudem folgt die Breite der Straße auf Höhe des Grundstücks des Stellungnehmenden dem südlichen Verlauf, so dass einem mehrfachen Verspringen je nach Anrainerwunsch nicht entsprochen werden kann.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Grundsätzlich wäre ein einseitiger Geh- und Radweg auf der westlichen Seite der Straße Zur Alten Börse bedarfsgerecht ausreichend, da sich damit für alle östlichen Grundstücksbesitzer eine Vergrößerung der Bauflächen ergibt. Somit lässt sich die wirtschaftliche Gestaltung der östlichen Seite der Straße in einem größeren Umfang nutzen.</p> <p>Für Rückfragen bzw. einen persönlichen Termin stehe ich gern zur Verfügung.</p> <p>(Anlage 1 noch nicht vorhanden, wird noch als E-Mail gesendet)</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der notwendigen Verkehrssicherheit sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung für den betreffenden Bereich beidseitige Gehwege vorgesehen. Dies ist für die Nutzung der östlich angrenzenden Baugrundstücke von Vorteil und der Verkehrssicherheit dienlich. Die Breite der überbaubaren Grundstücksflächen östlich der Straßenverkehrsflächen wurde in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege festgelegt. Da die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Teil in den Rampenbereich übergeht und nicht verspringen soll, kann die Breite nach Westen nicht vergrößert werden, um auch noch die Erschließung zwischen dem Gebäude und der Stützmauer der Rampe sicherstellen zu können.</p>
4.	Bürger 4	07.11.2018	<p><u>1. besondere Verkehrsflächen / Geh- und Radweg</u></p> <p>Es ist sehr zu begrüßen, dass der Stichweg zwischen Beilsteiner Straße und Alter Börse nun zur "besonderen Verkehrsfläche / Geh und Radweg" ausgewiesen wird. Jedoch sollten auch die Verantwortlichkeiten für diese Fläche geklärt und durchgesetzt werden.</p> <p>Dies betrifft im Besonderen die zukünftige Gestaltung, sowie Reinigung und vor allem Entwässerung der Fläche. In dem Weg befindet sich eine Senke, in der sich regelmäßig Regenwasser sammelt. Dies führt im einfachsten Fall nur zu einer starken Verschmutzung, die sich folgend durch Autoverkehr in Staubwolken durch die Nachbarschaft verteilt, regelmäßig bildet sich auch ein See aus Regenwasser, der die Passanten nötigt sich an den anliegenden Zäunen entlang zu hangeln und dessen Wasser die umliegenden Gärten spült. Letzterer Punkt ist insofern besonders misslich, da wie im Bebauungsplan zu erkennen die Regenwasserversickerung als problematisch bekannt ist und auch der angesprochenen Netzverteiler zur Stromversorgung genau in dieser Senke liegt. Zusätzlich wäre es sehr zu begrüßen, wenn bei der Gestaltung auch ein Schild aus Fahrtrichtung Alte Börse auf</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh und Radweg stellt eine öffentliche Verkehrsfläche dar und wird nach der Festsetzung des Bebauungsplans durch das Land Berlin als Straßenbaulastträger übernommen. Damit sind die Herstellung und Verkehrssicherungspflicht ebenfalls beim Land Berlin angesiedelt. Als Abkürzung und zur Durchfahrung für Autos kann die Fläche z.B. durch die Anordnung von Pollern nicht mehr genutzt werden. Die zuständige Fachabteilung wird über den bestehenden Zustand informiert.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>die Sackgasse / den Fuß- und Radweg hinweist, da seitens der Autofahrer der Weg und die Bürgersteige beharrlich als Abkürzung genutzt werden.</p> <p><u>2. Verkehrsmessung auf der Beilsteiner Straße</u> Eine Verkehrsmessung und -berechnung, die nur auf Zahlen der Beilsteiner Straße aus dem Jahr 2016 abstellt, darf als unvollständig und inkonsequent bezeichnet werden, da diese Verkehrszahlen mit Entwicklung des Gebietes nördlich des Merler Weg stark steigen dürften, vor allem aber da die Belastung durch den Verkehr im Gewerbegebiet nicht einbezogen wird. Diese ist jedoch auf Grund der Lautstärke maßgeblich. Im Besonderen gilt dies für den Bereich um das Börsegebäude / Einmündung zur besonderen Verkehrsfläche / Geh- und Radweg da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das dortige Kopfsteinpflaster - der Gewerbeverkehr durch Fahrzeuge und Ladung bedingt überproportional Krach macht - die Nutzer oftmals sehr schnell fahren, besonders zwischen 20 und 6 Uhr - der Verkehr setzt sehr früh ein, regelmäßig ab 3-4 Uhr nachts, dementsprechend treten auch in der Nacht erhebliche Geräuschemissionen auf - sollte die Straße Zur Alten Börse durchgehend gestaltet werden, kommt es ggf. noch zu zusätzlichen Belastungen durch ausweichende Verkehrsströme 	<p>Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Vorschriftenkonform wird in dem offengelegten Verkehrsgutachten neben der Bestandsanalyse auch die Prognose bei der zukünftigen Verkehrsentwicklung untersucht. Darin fließen neben den allgemein steigenden Verkehrszahlen auch die prognostizierten Verkehre des Bebauungsplanes XXI-40c sowie der in unmittelbarer Umgebung befindlichen Bauvorhaben der Bebauungspläne XXI-40a, XXI-40ba und XXI-40bb mit ein. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung wird eingeschätzt, dass aufgrund des Durchlasses der Beilsteiner Straße bis zum Pyramidenring (nördlich der Allee der Kosmonauten) durch ein eventuell erhöhtes Verkehrsaufkommen von Durchgangsverkehren für den Planbereich des Bebauungsplanes XXI-40c gleichbleibende Rahmenbedingungen vorliegen und keine Anhaltspunkte für mehr Verkehr auf der Beilsteiner Straße gegeben sind. Darauf aufbauend betrachtet das Schallgutachten die schalltechnischen Auswirkungen der Verkehre, auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Beschaffenheit des Untergrundes. Die betreffenden Gutachten werden von den zuständigen Stellen des Bezirks und der Senatsverwaltung auf Plausibilität und Korrektheit geprüft. Der Bebauungsplan dient mit den festgesetzten Emissionskontingenten zudem der Regelung der zulässigen Nutzungsintensität der Gewerbebetriebe, worunter auch die Liefer- und Zufahrtsbedingungen zählen. Führen nächtliche Anlieferungen demnach zu</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><u>3. pauschale Gewerbezeiten fehlerhaft</u> Für die Kalkulationen werden pauschale Betriebszeiten für das Gewerbe angenommen, die den tatsächlichen Gegebenheiten nicht entsprechen. So beginnen zum Beispiel Gerüstbauer, Entsorgungs- und Transportbetriebe bereits erheblich vor 6 Uhr zu arbeiten. (Siehe Punkt 2 / Verkehrslärm)</p> <p><u>4. gebilligte initiale Überschreitung der Geräuschpegel um 3dB</u> Dies darf auch initial schon als Konflikt betrachtet werden, da diese 3 dB im persönlichen empfinden erheblich stärker wahrgenommen werden und es nicht erklärbar ist, warum Grenzwerte im Voraus nicht ernstgenommen und in diesem Sinne Maßnahmen zur Einhaltung ergriffen werden.</p> <p><u>5. problematische Entwässerung</u> Die auf dem Gelände anfallenden Regenmengen haben in den letzten Jahren bereits mehrfach zu Problemen geführt, da die Entwässerung de facto über den Stichweg (siehe Punkt 1) und die anliegenden Grundstücke erfolgt. Dies führt zu Schäden durch überschwemmte Gärten sowie gespülte</p>	<p>Überschreitungen der zulässigen Werte, sind diese künftig nicht zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan regelt mit den Emissionskontingenten maximal zulässige Geräuschbelastungen, die durch die Gewerbebetriebe erzeugt werden dürfen. Liegen die später festgestellten Emissionen über den zulässigen Pegeln, sind entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung der Emissionen zu ergreifen und durch die zuständige Fachverwaltung des Bezirksamts entsprechend durchzusetzen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung beschrieben, ist die um 3 dB festgestellte Überschreitung bereits im Bestand als vorhanden anzusehen bzw. durch die bestehenden Gewerbe- und Kraftwerksanlagen bedingt. Diese Gewerbenutzungen sind zudem genehmigt, so dass Beschränkungen der Nutzbarkeit der Betriebe nicht möglich sind. Da das Wohnen zu einem späteren Zeitpunkt genehmigt wurde, kann und muss davon ausgegangen werden, dass diese Vorbelastungen bekannt waren. Im vorliegenden Fall ist somit von einer Gemengelage der unterschiedlichen Nutzungstypen mit einhergehender Emissionsbelastung auszugehen. In diesem Fall können geringfügig höhere Emissionspegel in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Nach Festsetzung des Bebauungsplanes soll einer Herstellung bzw. ein Ausbau der Verkehrsflächen erfolgen. Verantwortlich wird hierfür das Land Berlin bzw. der Bezirk</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Zaunfundamente, die zeitgleich Passanten tragen müssen, welche sich an den Zäunen hängend ihren Weg bahnen müssen. Fahrzeuge, die ggf. trotz Sackgasse den Weg entlangfahren, verstärken dies.</p> <p>Das eine Entwicklung des Gebietes und mit Gebäudeneubau auch weitere Bodenversiegelungen um Gelände geduldet wird, obwohl fehlende Kapazitäten in der Entwässerung bekannt sind, ist durchaus frustrierend. Dass dieser Punkt kaum berücksichtigt wird, ist fahrlässig, die geplanten Mulden zur Wassersammlung sind eher ein Schildbürgerstreich. Ein Großteil der Straße Zur Alten Börse dürfte kaum Platz dafür hergeben, auf Grund des Gefälle von Nord nach Süd wären solche Mulden speziell im nördlichen Bereich nötig, wo aber auf Grund der Hallen besonders wenig Platz ist, gleichzeitig aber auf Grund der annähernd vollständigen Bodenversiegelung das Wasser gen Süden fließt.</p>	<p>Marzahn-Hellersdorf sein. Im Zuge dieser Ausbaumaßnahmen werden entsprechende Entwässerungsanlagen vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen der Bebauung der Gewerbegebiete ist der Verbleib sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß den geltenden Bestimmungen (u.a. WHG) sicherzustellen. Die erforderliche und fachgerechte Entwässerung der Baugrundstücke ist durch die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer nachzuweisen.</p> <p>In Vorbereitung darauf werden bereits im Bebauungsplanverfahren erste Entwässerungskonzepte erstellt, hinsichtlich einer generellen Machbarkeit geprüft und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Das vorliegende Gutachten stellt im Ergebnis für das Plangebiet fest, dass es grundsätzlich sehr vielseitige Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung gibt und eine generelle Machbarkeit gegeben ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zentral im Straßenbereich in Form eines Stauraumkanals angeordnet werden.</p> <p>Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erfolgt dezentral, d.h. durch Versickerung/Verdunstung, ohne Ableitung. Die prinzipiellen Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend den plausiblen Darstellungen des Fachgutachtens gegeben; die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch, der Planbereich liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete, der Grundwasserflurabstand ist ausreichend und die Bodenbelastung unproblematisch.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Aus Sicherheitsaspekten nochmalig erwähnt: Einer der Netzunterverteiler steht in besagter Mulde und damit im tiefsten Punkt. Hier ist es in den letzten Jahren mehrfach zu einer Umspülung gekommen, wobei das Wasser auch bis zu den Lüftungsschlitzen an der Seite der Einhausung stand.</p> <p>Die Bildung von Seelandschaften beschränkte sich nicht nur auf die Zeiten des Starkregens im Jahr 2017, sondern trat auch davor auf. Das Jahr 2018 dürfte mit seiner außergewöhnlichen Trockenheit Ausnahme bilden.</p> <p>Zusammenfassend sind im Bebauungsplan diverse begrüßenswerte Akzente für die anliegenden Grundstücke / das Wohngebiet gesetzt. Als herausragende Probleme, die leider auch im Bebauungsplan nicht adäquat berücksichtigt werden, lassen sich die Entwässerung des anfallenden Regenwassers und der Verkehrslärm auf der Straße Zur Alten Börse benennen. Wir bitten beide Punkte nachträglich zu prüfen und in den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Versorgungsbetrieb wird informiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die fachgerechte Entwässerung ist im Rahmen der Umsetzung der Planungen sicherzustellen. Dafür sind die jeweiligen Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer bzw. Straßenverkehrslastträger zuständig. In Vorbereitung darauf werden bereits im Bebauungsplanverfahren erste Entwässerungskonzepte erstellt und die generelle Machbarkeit geprüft und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das vorliegende Gutachten stellt im Ergebnis für das Plangebiet fest, dass es grundsätzlich sehr vielseitige Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung gibt und eine generelle Machbarkeit gegeben ist. Im öffentlichen Straßenraum stehen ausreichend Flächen für eine Versickerung der Niederschlagsabflüsse zur Verfügung. Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erfolgt dezentral, d.h. durch Versickerung/Verdunstung, ohne Ableitung. Die prinzipiellen Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend des Fachgutachtens gegeben; die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch, der Planbereich liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete, der Grundwasserflurabstand ist ausreichend und die Bodenbelastung unproblematisch.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Da der Verkehr durch das Kopfsteinpflaster am Börsengebäude besonders ins Gewicht fällt, hier auch noch die Beeinträchtigung durch den Veranstaltungsbetrieb sowie dem Zu- und Ablauf der Gäste über den Geh- und Radweg erfolgen (in Bebauungsplan und Gutachten auch angemerkt), sollte die Verkehrsgestaltung in diesem Bereich überdacht werden. Ggf. kann die Straße zur Alten Börse mittig für den Verkehr gesperrt werden (Einschließung dann je über Nord- und Südanlüsse) oder zumindest ein Wechsel des Straßenbelages sowie das wirksame Sperren für den Schwerlastverkehr in Betracht gezogen werden.</p>	<p>Hinsichtlich der Lärmauswirkungen sind die künftigen Lärmschutzfestsetzungen einzuhalten, um Belastungen der benachbarten Wohngebiete zu vermeiden. Die Umsetzung der Festsetzungen ist durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf sicherzustellen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens wurden die Vor- und Nachteile für eine Durchbindung sowie einer Unterbrechung der Straßenverbindung im zentralen Teil des ehemaligen Magerviehhofes untersucht. Im Ergebnis stellt sich eine Durchbindung für die Gesamtbetrachtung besser dar, da somit unnötige Such- und Wendeverkehre vermieden werden können und die Belastungen auf die gesamte Verkehrsfläche besser verteilt werden können. Eine Unterbrechung der Verbindung würde gerade an die jeweiligen Zufahrten durch die Häufung der Verkehre eine deutlich höhere Belastung erzeugen und die Flexibilität bei der Erschließung in Falle von örtlichen Störungen stark einschränken. Auch ein alternativer Straßenbelag (z.B. Asphalt) ist im Zentrum des ehemaligen Magerviehhofes aufgrund der denkmalrechtlichen Bedeutung nicht möglich. Auf den nördlichen und südlichen Straßenabschnitten soll dagegen eine Asphaltdecke zum Einsatz kommen, so dass die Geräuschentwicklungen durch den Oberflächenbelag gemindert werden.</p>
5.	Bürger 5	07.11.2018	<p>Eine Ertüchtigung der bestehenden Straße Zur Alten Börse ist sicherlich dringend notwendig, die angedachte Weiterführung bis zum Merler Weg macht dabei auch Sinn. Eine Durchgangsstraße verträgt sich jedoch nicht</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Nach nochmaliger Prüfung wurden die Vor- und Nachteile für eine Durchbindung sowie</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>mit dem denkmalgeschützten Ensemble des ehemaligen Magerviehhofs inkl. Biergartennutzung, Granitkopfsteinpflaster sowie der östlich gelegenen Wohnbebauung. Für diesen Fall sollte auf Höhe der Alten Börse durch Poller ein Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge unterbunden werden. Der kissenförmig ausgebildete Platz im Zentrum des ehemaligen Magerviehhofes mit Biergartennutzung soll erhalten bleiben, was schon aus denkmalpflegerischer Sicht die Durchschneidung mit einer 2-spurigen Durchgangsstraße ausschließt. Zumal sich hier auch noch eine partielle Verengung von 18,5m auf 11m ergibt. Andernfalls ist zu erwarten, dass in erheblichen Maße zusätzlicher Verkehr des südlich der Alten Börse gelegenen Gewerbes (Hotel, Autovermietung usw.) durch das denkmalgeschützte Ensemble über das Granitkopfsteinpflaster geführt wird, was zu einer weiteren Lärmbelastung der östliche gelegenen Wohnbebauung führt, wo die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Alte Börse und das Kraftwerk ohnehin schon überschritten werden.</p> <p>Die im Verkehrsgutachten genannten Vorteile zur Variante mit Sperrung des Durchgangsverkehrs erscheinen dagegen vernachlässigbar. Die Trennung der Verkehre von Gewerbe- und Wohngebieten ist in beiden Varianten vergleichbar, erhöhte Aufwendung für Wegweisungen können kein entscheidendes Kriterium sein, Suchverkehr nehmen durch immer bessere Navigationsgeräte ohnehin ab und könnten durch eine unterschiedliche Straßenbenennung (zumal dann ja auch nur einer der beiden Straßenabschnitte tatsächlich „Zur Alten Börse“ führen würde) gänzlich ausgeschlossen werden, bei Havarie könne Poller umgeklappt werden.</p> <p>Das Verkehrsgutachten würdigt nicht ausreichend, dass der vergleichsweise schmale Streifen Wohnbebauung westlich der Beilsteiner Straße dann auf beiden Seiten von Durchgangsstraßen eingeschlossen wäre. Schon für die Beilsteiner Straße wird von 430 zusätzlichen Fahrten/Tag ausgegangen.</p>	<p>einer Unterbrechung der Straßenverbindung im zentralen Teil des ehemaligen Magerviehhofes untersucht. Im Ergebnis stellt sich eine Durchbindung für die Gesamtbetrachtung besser dar, da somit unnötige Such- und Wendeverkehre vermieden werden können und die Belastungen auf die gesamte Verkehrsfläche besser verteilt werden können. Eine Unterbrechung der Verbindung würde gerade an die jeweiligen Zufahrten durch die Häufung der Verkehre eine deutlich höhere Belastung erzeugen und die Flexibilität bei der Erschließung in Falle von örtlichen Störungen stark einschränken.</p> <p>Das vorliegende Lärmgutachten stellt fest, dass für den Verkehrslärm trotz Erhöhung des Verkehrsaufkommens keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.</p>
6.	Bürger 6	07.11.2018	<p>Verkehrsaufkommen</p> <p>Das Verkehrsaufkommen im zukünftigen Gewerbegebiet wurde nicht ausreichend planerisch berücksichtigt. Durch die Öffnung der Beilsteiner Str. nördlich der Allee der Kosmonauten nach Norden hin entsteht ein großes Gewerbegebiet, das lediglich durch die Allee der Kosmonauten getrennt ist. Dies erhöht auch den Durchgangsverkehr auf der Beilsteiner Straße</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die zukünftigen Verkehre der geplanten Gewerbegebiete sind in die Betrachtung eingeflossen. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung wird eingeschätzt, dass aufgrund des Durchlasses der Beilsteiner Straße bis zum</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>immens. Ein Bild von möglichem Verkehrsaufkommen kann man sich aktuell schon machen, da die parallel verlaufende Rhinstraße wegen Brückenbauarbeiten verengt ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die 30er-Zone wird kaum beachtet 2. da die Marzahner Chaussee nachts ebenfalls langsam zu befahren ist und hier vermutlich eher Blitzer zu erwarten sind als in der Beilsteiner Straße konzentriert sich in der Beilsteiner Straße vor allem frühmorgens, nachts und abends der Schwerverkehr (mit überhöhter Geschwindigkeit). Wir bitten deshalb zu prüfen, die Beilsteiner Straße als Spielstraße auszuweisen. Durch Hindernisse (In Form von Blumenkübeln, Pollern etc.) eine schnurgerade Durchfahrt zu verhindern und die Beilsteiner Straße damit uninteressant für den Schwerlast und nächtlichen Lieferverkehr zu machen. <p>Regenentwässerung/Abfluss Bereits jetzt kommt es bei stärkerem Regen zu starken Überflutungen der Grundstücke Beilsteiner Straße/südlich der Kröver Straße. Da das Gewerbegebiet höher liegt, als die Beilsteiner Straße läuft hier bereits jetzt das Wasser in die Keller und Wohnhäuser - insbesondere Hausnummer 55-48 sind hiervon betroffen. Wir bitten um Stellungnahme - wer für Schäden haftbar gemacht werden kann. Welche Maßnahmen bereits kurzfristig getroffen werden können.</p> <p>Mischung Gewerbe und Gastronomie: Grundsätzlich ist ein wohnortnahes Gastronomieangebot zu begrüßen. Unverständlich ist, in wie fern das geplante/beantragte Steakhouse (blackbeards), der Biergarten zur alten Börse hinsichtlich der Lärmkontingente weiter bestehen bleiben kann. Soweit aus den Lärmkarten ersichtlich, bestehen hier keine Planungen. Auch ohne ein Steakhouse sind die Lärmkontingente in einigen Bereichen bereits ausgeschöpft. Insbesondere wo</p>	<p>Pyramidenring (nördlich der Allee der Kosmonauten) durch ein eventuell erhöhtes Verkehrsaufkommen von Durchgangsverkehren für den Planbereich des Bebauungsplanes XXI-40c gleichbleibende Rahmenbedingungen vorliegen und keine Anhaltspunkte für mehr Verkehr auf der Beilsteiner Straße gegeben sind. Mit der gemäß dem Verkehrsgutachten empfohlenen Durchbindung der Straße Zur Alten Börse sollen zudem Gewerbeverkehre auf der Beilsteiner Straße vermieden werden. Zusätzlich sorgt die bestehende Einbahnstraßenregelung auf der Beilsteiner Straße dafür, dass Durchgangsverkehre von Süd nach Nord vermieden werden. Die Einhaltung bestehender Tempolimits ist durch die Ordnungsbehörden zu kontrollieren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Niederschlagsentwässerung der einzelnen Grundstücke regelt sich nach dem Wasserhaushaltsgesetz und ist durch den entsprechenden Eigentümer nachzuweisen. Wird nachweislich von einem fremden Grundstück auf ein anderes entwässert, kann der betroffene Grundstückseigentümer dies beim Verursacher anzeigen und eine Abstellung einfordern. Möglicher Schadensersatz ist auf dem juristischen Weg einzufordern.</p> <p>Die Nutzung der Gewerbegebiete unterliegt künftig den festgesetzten Emissionskontingenten. Auch für die zentral gelegenen Gewerbegebiete GE 3-1 und GE 3-2 (Alte Börse) sind entsprechende Kontingentierungen vorgesehen. Die Einhaltung der Kontingente ist durch die zuständigen Umwelt- und Ordnungsbehörden des Bezirksamtes sicherzustellen.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Gewerbegebiete mit Büroraum an Wochenenden und Abenden relativ ruhig sind, wird die "laute Zeit" durch ergänzende Gastronomie verlängert.</p> <p>Schutz der Schulwege Das Einzugsgebiet der Adam-Ries-Grundschule erstreckt sich auch bis in das Gebiet um die Beilsteiner Straße. Die Einfahrt zur Alten Börse ist aktuell nicht durch eine Ampel o. ä. für den Schulweg abgesichert. Insbesondere von Süden kommend, biegen häufig LKW ohne abzubremesen in die Straße zur alten Börse ab. Im Hinblick auf die o. g. Punkte bezüglich Geschwindigkeit und Verkehrsaufkommen sollte das Gebiet Beilsteiner Straße, Alte Börse bis hin zur Marzahner Chaussee in Sachen Verkehrsberuhigung) gesamtheitlich betrachtet werden.</p> <p>Emissionen allgemein Da sich das Gewerbegebiet zur alten Börse nah an einem Wohngebiet befindet sind nicht nur Lärmemissionen zu betrachten. Vielmehr ist darauf zu achten auch Geruch etc. auf ein Mindestmaß einzudämmen. Aktuell befindet sich zum Beispiel ein Unternehmen auf dem Gelände das Nahrungsergänzungsmittel ..."backt". Die Geschäfte scheinen gut zu laufen, es kommt mittlerweile nahezu täglich zu mehrstündigen Geruchsbelästigungen.</p>	<p>Etwaige Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vorzusehen. Diese Maßnahmen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Das zuständige Fachamt wird informiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Genehmigung der ansässigen Gewerbeunternehmen sind für genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG entsprechende Auflagen gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) einzuhalten. Dabei dürfen sich ansiedelnde Unternehmen Geruchsbelastungen von maximal 10 % der Jahrestunden gegenüber Wohn-/ Mischgebieten hervorrufen. Aufgrund der geringen Größe und Kapazität der ansässigen Firma handelt es sich nicht um eine genehmigungsbedürftige Anlage. Die sinngemäße Anwendung der GIRL führt jedoch auch bei der vorliegenden Firma zu dem Ergebnis, dass die Geruchsbelastung unterhalb der zulässigen Werte liegt. Nach Aussage des Unternehmens finden lediglich an einem Wochentag Röstungen statt. Die zulässigen Grenzwerte für die Geruchsbelastung werden damit nicht überschritten.</p>
7.	Bürger 7	7.11.2018	<p>Zu GE 5 und GE 6 Es sollte überlegt werden, ob das dort stattfindende Tuning von Pkw zukünftig untersagt werden kann. Wiederholt wurden dort zu den Nachtzeiten Autorennen veranstaltet, Motoren „optimiert“ sowie Karosserien</p>	<p>Die Nutzung als Kfz-Betrieb widerspricht nicht den zugelassenen Nutzungen gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und soll als solche auch nicht</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gesandstrahlt. Auch an Sonn- und Feiertagen. Polizei und Ordnungsamt mussten mehrfach von den Anwohnern gerufen werden. Daher muss erwartet werden, dass die Emissionskontingente dort auch in Zukunft eingehalten werden.</p> <p>Zu GE 7 In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass Lärmschutzwände nur direkt vor Immissionsquellen Sinn ergäben. Insofern würde eine massive Riegelbebauung auf dem ehemaligen Bahnsteig keine lärmschützende Wirkung erzielen. Die Planung mit 7 m hohen Gebäuden, welche durch den Geländeversprung noch höher über die Grundstücke des WA 2 hinausragen, erscheint ebenfalls als zu überdimensioniert.</p>	<p>ausgeschlossen werden. Dennoch sind auch für diese Nutzungen die darüber hinaus festgesetzten Emissionskontingente einzuhalten. Die Umsetzung der Festsetzung ist durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf sicherzustellen. Bei Zuwiderhandlungen sind entsprechende Ordnungsmaßnahmen zu ergreifen. Dies stellt jedoch kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß Begründung „sollten Schallschutzwände möglichst nah an Schallquellen aufgestellt werden, um eine optimale Wirkung zu erzielen.“ Die Darstellung des Bürgers, dass die geplante Bebauung „keine lärmschützende Wirkung“ erzielt, ist nicht zutreffend. Aufgrund der zulässigen Höhe und dem Abstand zur Wohnbebauung kann sehr wohl eine lärmmindernde Wirkung erzielt werden, wenngleich eine unmittelbar an der lärmerzeugenden Quelle anschließende Wand eine höhere Effizienz hat. Aus städtebaulicher Sicht sowie im Sinne einer besseren Grundstücksnutzung für den Eigentümer wird einer 7 m hohen und z.B. durch Büros genutzten Bebauung einer fensterlosen und geschlossenen Lärmschutzwand der Vorzug gegeben. Da mit der geplanten Höhe der Gebäude auch die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, sind Beeinträchtigungen der Wohngebäude nicht zu erwarten. An der Festsetzung wird festgehalten.</p>
8.		01.11.2018 10/1810b.2/B5	Um der Versiegelung großer Flächen entgegenzuwirken und mehr Freiflächen zu schaffen, schlagen wir vor, eine mehrgeschossige Bauweise in die zukünftige Planung zu integrieren.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist so gewählt worden, dass die denkmalrechtlichen Belange

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V.		<p>Weiterhin empfehlen wir, wie auch in unseren Stellungnahmen vom 01.12.2016 (Bebauungsplanverfahren XXI-44, Beilsteiner Straße, 12681 Berlin), gemäß dem Landschaftsprogramm Berlin ausschließlich Artenschutzprogramm, möglichst großflächig Dach- und Fassadenbegrünung festzusetzen.</p> <p>Auch der Verzicht auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sollte textlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Dasselbe gilt für insektenschädliche Beleuchtung; es sollte nur umweltfreundliche Natriumdampflampen als Beleuchtung eingesetzt werden. Des Weiteren sollte im Anbetracht des Klimawandels und dem Ziel des Landes Berlin, bis 2050 klimaneutral zu werden, die Verwendung energieeffizienter Technologie in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Darüber hinaus bietet sich ein individuelles Regenwasserkonzept an. Beispielfähig sei hier das Bewirtschaftungskonzept der Ingenieurgesellschaft</p>	<p>gewahrt bleiben. Überwiegende Teile des ehemaligen Magerviehhofes stehen unter Denkmalschutz, so dass die künftigen Gebäude die bestehende Denkmalsubstanz nicht beeinträchtigen dürfen und die ursprüngliche Gestalt der Gesamtanlage ablesbar bleibt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Dach- und Fassadenbegrünung soll für den Planbereich sowohl für den Bestand als auch für Neubauvorhaben nicht festgesetzt werden, da es den denkmalpflegerischen Belangen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oft mit den vorhandenen Dachformen entgegensteht und es daher nicht umgesetzt werden kann. Aus der Planung resultiert auf Grundlage der planungsrechtlichen Einschätzung des Bebauungsplangebiets keine Notwendigkeit für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Dies schließt jedoch nicht im Genehmigungsverfahren aus, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen werden können, um zum Beispiel ein Verbleib bzw. der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser nachzuweisen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Entsprechenden textlichen Festsetzungen fehlen die rechtlichen Grundlagen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein Entwässerungskonzept ist für den Bebauungsplan</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Prof. Dr. Sieker mbH für das Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten genannt.</p> <p>Die eingereichten Artenschutzbeiträge stammen aus dem Jahre 2016, daher empfiehlt es sich, jeweils vor Beginn baulicher Maßnahmen aktuelle faunistische Erhebungen durchzuführen. Hierbei sollten aus unserer Sicht neben den bisher untersuchten Gehölzstruktur auch Gebäude mitberücksichtigt werden. Denn zur Instandsetzung der denkmalgeschützten Objekte zählen gemäß den denkmalfachlichen Vorgaben u.a. Schadenskartierungen/-analysen sowie Fassadenreparaturen (Begründung zum Bebauungsplan XXI-40c, Ehemaliger Magerviehhof (2018), 76f.). Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich gegenwärtig nicht alle Gebäude in einem (ausreichend) instand gesetzten Zustand befinden und somit ein geeignetes Quartier für Vogel- und Fledermausarten bieten.</p> <p>Des Weiteren sehen wir erneute Erhebungen als notwendig an, weil u.a. der Brutverdacht einer „in Berlin stark gefährdeten und bundesweit vom Aussterben bedrohte Art (Steinschmätzer)“ besteht (Anlage 1 - Untersuchung zur Zauneidechse sowie auf Lebensstätten von Fledermäusen und des Großen Abendseglers als Zuarbeit zum Artenschutzfachbeitrag (2016), S. 10). Wir empfehlen, dieser Vogelart bei Wegfall bspw. der Aufschüttung (abgebrochene Betonteile) im Gleisgraben im nördlichen Bereich, Ausweichbrutplätze mittels Gabionen in wenig frequentierten Arealen der B-Plan-Fläche anzubieten. Die Abtragung der Aufschüttung darf nur außerhalb der Brutsaison durch einen geeigneten Fachgutachter begleitet erfolgen.</p>	<p>erstellt und als Machbarkeitsstudie der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell beigelegt. Dieses Konzept hat hinsichtlich der Maßnahmenvorschläge lediglich einen empfehlenden Charakter. Bei Vorlage von alternativen Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung durch die Bauherren, können auch diese zur Anwendung kommen. Für den Bereich der Beilsteiner Straße ist die Versickerung des Regenwassers über straßenbegleitende Mulden bereits sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Artenschutzes sind auch im Rahmen der Planumsetzung, auf der Ebene des konkreten Vorhabens zu berücksichtigen. Bei Änderungen oder dem Abriss von Gebäuden, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Lassen sich diese nicht vermeiden, sind gemäß den geltenden Bestimmungen Ausnahmegenehmigungen zu beantragen und entsprechende Ersatzmaßnahmen zu prüfen.</p> <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Im Rahmen des Gutachtens wurde das Vorkommen des Steinschmätzers an einer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs (Gleisgraben im Geltungsbereich des XXI-40a) kartiert. In diesem Bereich war auch das bevorzugte Umfeld für entsprechende Nistplätze (Abbruchmaterial) vorzufinden. Da der Gleisgraben auch künftig nicht bebaut werden soll, kann bzw. muss bei entsprechendem Nachweis von Niststätten von einer Beseitigung und Störung der Niststätte abgesehen werden. Der fachgutachterliche Nachweis über ein entsprechendes Vorkommen bzw. das Nichtvorhandensein ist</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>2016 wurden drei Gehölze innerhalb der Lindenallee (Moltke-Linden) als potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse eingestuft. Eines der Gehölze (Birke, nördlich der Moltke-Linden) bietet sich als potenzielles Quartier für die streng geschützte Zwergfledermaus an. Gemäß den Schilderungen aus 2016 wird die Birke möglicherweise gefällt. Die Durchführung der Maßnahme A1, die die Anbringung des Ersatzquartieres beinhaltet, sollte, wenn nicht bereits geschehen, wie beschrieben vor Beginn der Sommerquartierszeit erfolgen (Artenschutzbeitrag (2016), S. 8ff.). Im Rahmen der aktuellen Erhebungen bietet es sich ggf. auch an, weitere Ersatzquartiere für die vorkommenden Vogel- (Steinschmätzer, Star, Hausrotschwanz) und Fledermausart(en) in den Planungen festzusetzen.</p> <p>Ferner wurden neben der Fledermaus auch Zauneidechsen als relevante Art für die Untersuchungen eingestuft. Im Zuge der Untersuchungen fanden vier Begehungen statt. „Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Gleisanlagen sowie auf die lückigen Ruderalfluren im südlichen Planungsgebiet gelegt“ (Anlage 1 - Untersuchung zur Zauneidechse sowie auf Lebensstätten von Fledermäusen und des Großen Abendseglers als Zuarbeit zum Artenschutzfachbeitrag (2016), S. 8). U. E. sind jeweils 2 Begehungen im Juni und August mit für Zauneidechsen z. T. wenig geeigneter Witterung zu wenig und es wurde nicht gezielt fachkundig gesucht, sondern lediglich auf Zufallsfunde/-sichtungen vertraut. Jedoch lebt diese Art sehr versteckt und muss durch Fachgutachter untersucht und kartiert werden, um ein Vorkommen nachzuweisen bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können. Auch ist ein Vorkommen auf den Flächen im Umkreis des Heizkraftwerkes Berlin-Marzahn aufgrund vorhandener Strukturen und Abgeschlossenheit wahrscheinlich. Demzufolge besteht die Möglichkeit, dass</p>	<p>bei Bau- bzw. Abrissmaßnahmen in dem betroffenen Bereich, auf der Vorhabenebene durchzuführen. Untersuchungen zum aktuellen Zeitpunkt und innerhalb des Geltungsbereichs des XXI-40c sind aufgrund des fehlenden Nachweises sowie der unbestimmten zeitlichen Spanne zwischen der Planfestsetzung und möglichen Bauvorhaben entbehrlich.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ergänzende textliche Festsetzungen für Ersatzquartiere sind nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes sind auch im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen. Sind Änderungen oder der Abriss von Gebäuden bzw. die Fällung von Bäumen geplant, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Lassen sich diese nicht vermeiden, sind gemäß den geltenden Bestimmungen Ausnahmegenehmigungen auf Vorhabenebene zu beantragen und entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen. Zusätzlich stellt der Gutachter fest, dass die Bereiche, welche „mäßig“ ausgeprägte Habitatstrukturen für die Zauneidechse aufweisen (nördlicher Bereich der Bahnanlagen), durch den Bebauungsplan nicht verändert werden sollen. Bereiche, die neue Baugebiete bzw. überbaubare Grundstücksflächen ausweisen, sind dagegen potenziell nicht für Zauneidechsen geeignet, da hierfür entsprechende Strukturen zur Eiablage fehlen. Die südlichen Bereiche der Bahnanlagen, die aufgrund benachbarter und bekannter</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Tiere in den Bereich des B-Plan-Vorhabens einwandern. Daher muss die Fläche vor Beginn der Umsetzung von Abriss- und / oder Bebauungsplänen fachkundig untersucht werden.</p> <p>Bei Nachweis dieser Art sind entsprechende Ausnahmeanträge erforderlich sowie Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten und vor Beginn jeglicher baulichen Maßnahmen umzusetzen</p>	<p>Zauneidechsenpopulationen (gesichtet in der Nähe des Weihers Friedrichsfelde-Nord) ggf. besiedelt werden könnten, wurden mit besonderem Augenmerk untersucht. Es wurden jedoch keine Funde sowie geeignete Habitatstrukturen festgestellt.</p>

D. Begründung:

Auswertung und Inhalt der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

1. Inhalt der erneuten Beteiligung

Die Auswertung der gegebenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan XXI-40c wurden durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf mit Beschluss-Nr. 0140/V vom 11.07.2017 beschlossen. Danach wurde der Bebauungsplan erneut überarbeitet und Fachgutachten (Verkehrsgutachten und Schalltechnische Untersuchungen) aktualisiert. Eine Umstellung der bestehenden textlichen Festsetzungen zum Schallschutz bedingt durch den Verkehrslärm an die neuen Musterfestsetzungen (gem. Rundschreiben 2/2016 vom 14.10.2016) musste vorgenommen werden.

Dies erforderte eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Für den Bebauungsplanentwurf XXI-40c wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.09.2018 erneut zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.

Ziel der Planung nach Aktualisierung der Fachgutachten ist weiterhin schwerpunktmäßig die Sicherung von gewerblichen Bauflächen, welche jedoch im Sinne der Berücksichtigung einer ergänzenden Wohnbebauung entlang der Beilsteiner Straße in unterschiedliche Störintensitäten gegliedert werden soll.

2. Ergebnis der erneuten Beteiligung

1. Neuorientierung der Regenwasserbewirtschaftung

Das Abgeordnetenhaus Berlin hat bereits im Sommer 2017 beschlossen, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als wirksamen Teil der Klimafolgenanpassung voranzubringen. Aus diesen politischen Zielvorgaben ergibt sich im Verwaltungshandeln die Notwendigkeit, für nahezu alle Bebauungspläne frühzeitig ein Regenwasserkonzept zu erstellen, welches an einer dezentralen Bewirtschaftung auszurichten ist und erreichen soll, dass das Regenwasser nur stark gedrosselt abgegeben wird.

Die Stellungnahme der SenUVK war Anlass, durch das Stadtentwicklungsamt als Plangeber ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept für den Bebauungsplanentwurf zu beauftragen. Dabei sind die gebietsspezifischen Potenziale und Einschränkungen für die Regenwasserbewirtschaftung ermittelt worden. Die für die Regenwasserbewirtschaftung relevanten Rahmenbedingungen sind erfasst und bewertet. Daraus abgeleitet sind prinzipielle Lösungsmöglichkeiten für die Regenwasserbewirtschaftung sowohl für die privaten Bauflächen als auch für die öffentlichen Verkehrsflächen aufgezeigt und bewertet.

Das vorliegende Gutachten (Niederschlagsentwässerungskonzept für die Bebauungspläne XXI-40a und XXI-40c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Berlin, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH Rennbahnallee 109a, 15366 Hoppegarten vom 23.10.2020) stellt im Ergebnis plausibel und nachvollziehbar für das Plangebiet fest, dass es grundsätzlich sehr vielseitige und ausreichende Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung gibt und eine generelle Machbarkeit der Ableitung bzw. Versickerung gegeben ist.

Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erfolgt dezentral, d.h. durch Versickerung/Verdunstung, ohne Ableitung. Die prinzipiellen Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend des Fachgutachtens gegeben; d.h. die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch, der Planbereich liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete, der Grundwasserflurabstand ist ausreichend und die Bodenbelastung unproblematisch.

Das erforderliche Rückhaltevolumen kann für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zentral im Straßenbereich in Form eines Stauraumkanals angeordnet werden.

Somit ist der Forderung der SenUVK II D 25

- ein Entwässerungskonzeptes zu erarbeiten, um die erforderlichen Maßnahmen zu identifizieren und in das Plangebiet einzuordnen, um so das korrekt beschriebene Problem der ungeklärten Niederschlagsentwässerung als Ganzes zu lösen,

Rechnung getragen.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mitgeteilt worden. Es wird eingeschätzt, dass mit dem Konzept die Möglichkeit der Niederschlagsentwässerung für die Planbereiche XXI-40a und XXI-40c als nachgewiesen angesehen wird. Die konkreten Randbedingungen (Bäume in Mulden, Umgang mit Altlasten usw.) werden in den zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werdenden wasserrechtlichen Zulassungsverfahren geklärt.

2. **Dem Hinweis der Senatsverwaltung IB,** in der Begründung Abschnitt II.2. „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ sollte noch pointierter formuliert werden, dass mit den beabsichtigten Festsetzungen die Grundkonzeption des FNP tatsächlich gewahrt bleibt.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.

In der Begründung wird ergänzt, dass auf Grund der Gesamtgröße des verbleibenden Gewerbegebietes die beabsichtigte Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete nur eine untergeordnete Rolle spielt. Im Hinblick auf die bereits bestehende Siedlungsstruktur östlich der Beilsteiner Straße sollen fortan auch westlich der Straße allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ist aber auch zur Sicherung der bereits in der Vergangenheit stattgefundenen städtebaulichen Entwicklung östlich der Beilsteiner Straße erforderlich. Die Nutzungsart Wohnen prägt inzwischen wesentlich die Umgebung der Beilsteiner Straße. Dieser Bereich ist dem kleinteiligen Bestandsiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost zuzuordnen, welches sich durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und hohem Grünanteil auszeichnet.

Die geplante Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes liegt zwar in der Baufeldstruktur der umliegenden Gewerbeflächen, schließt aber unmittelbar an die östlich im FNP dargestellte Wohnbaufläche W4 an. Die geplante Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt somit lediglich im Rahmen einer untergeordneten Grenzkorrektur, so dass die Grundkonzeption des FNP gewahrt bleibt und die geplanten Festsetzungen auf Grundlage der AV FNP erfolgen.

3. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Bereitstellung von Kultureinrichtungen zu berücksichtigen in Form von Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler. Insbesondere Teilflächen der Bestandsgebäude des ehemaligen Magerviehhofes, die 1995 aus geschichtlicher, wissenschaftlicher, künstlerischer wie

städtebaulicher Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt wurde, eignen sich nach Prüfung und Einschätzung der SenKultEuropa bestens, sie einer denkmalgerechten kulturellen Nachnutzung in Form von z.B. Ateliers für Bildende Künstlerinnen und Künstler zuzuführen. Dies würde dem Leitbild der gemischten Stadt entsprechen („Berlin Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind in den Gewerbegebieten Kultureinrichtungen ausnahmsweise zulässig. Reine Produktionsstätten, in denen auch Kunstwerke entstehen können, sind als Gewerbebetriebe aller Art zu definieren und sind somit allgemein zulässig. Damit bietet der Bebauungsplan entsprechende Möglichkeiten auch für Künstlerinnen und Künstler. Ein genereller Ausschluss von Kultureinrichtungen gemäß den Aussagen des StEP Industrie und Gewerbe wird durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht übernommen. Begründet wird dies mit den bereits bestehenden Einrichtungen am Standort der Alten Börse, die ihrerseits Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus bestehen auch schon Einschränkungen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) durch die umliegenden Wohngebiete, so dass uneingeschränkte produktionsgeprägte Gewerbebetriebe durch die einzuhaltenden und festgesetzten Emissionskontingente faktisch nicht realisierbar sind.

Konkrete Bindungen einzelner Grundstücksteile für die Unterbringung von Kultur- und Kunsteinrichtungen (einschließlich Ateliers) sind jedoch aufgrund der damit einhergehenden Eingriffe in die privaten Rechte der Grundstückseigentümer nicht vorgesehen.

4. Bedenken und Hinweise aus verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht in Bezug auf die Wirkungsschätzung der Prognose 2030 im Rahmen der Überarbeitung des StEP Verkehr

Es erfolgte eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens, die Ergebnisse sind in der Begründung eingearbeitet.

Auf der Grundlage der durchgeführten manuellen Verkehrserhebungen an den vier Knotenpunkten erfolgte die Berechnung der Belastungskennwerte werktäglicher DTV (= durchschnittlicher täglicher Verkehr) und DTVSV (SV = Schwerverkehr) sowie der Bemessungsbelastungen für die im Weiteren durchzuführenden Leistungsfähigkeitsberechnungen als maßgebende stündliche Verkehrsstärke werktags (MSVW). Aufbauend auf den Bestandszahlen wurden durch die Auswertung der Bevölkerungsprognose in Form des Demografieberichts 2015 des Bezirks Marzahn-Hellersdorf die Prognosewerte 2030 ermittelt, welche die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Straßenverkehrsflächen sowie der umgebenden Knotenpunkte bilden. Dabei beinhaltet im Vergleich zum Prognose-Nullfall der Prognose-Planfall zusätzlich zur allgemeinen Bevölkerungs- und Mobilitätsentwicklung ebenso die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrserzeugungen infolge infrastruktureller Veränderungen im Stadtgebiet (einschließlich der Planungen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXI-40a bis XXI-40c).

Für die von den Planungen der Bebauungspläne XXI-40a, XXI-40b und XXI-40c betroffenen Abschnitte werden im Prognose-Planfall 2030 je nach Straßenabschnitt und Erschließungsvariante für die Beilsteiner Straße ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTVw) zwischen 1.080 und 2.670 Kfz/24h sowie für die Marzahner Chaussee zwischen 8.490 und 10.700 Kfz/24h festgestellt. Der prognostizierte Verkehr im Bereich der Gewerbegebiete des ehemaligen Magerviehhofes (XXI-40a und XXI-40c) wird auf 1.412 Fahrten beziffert. Einen wesentlichen Anteil des prognostizierten Verkehrsanstieges in der Umgebung wird jedoch durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXI-40ba und XXI-40bb erzeugt, da die Planungen hier neben einer geringfügigen Erhöhung der Geschossflächen für Gewerbe (auf ca. 33.700 m²) in etwa 1.080 neue Wohneinheiten vorsieht, so dass in der Summe ausgehend von den Bebauungsplangebieten XXI-40ba und XXI-40bb mit einem Zuwachs von 2.200 Fahrten/Tag zu rechnen ist. Für die an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes XXI-40c angrenzende Beilsteiner Straße bedeutet allein die

Planung des XXI-40b einen Anstieg um etwa 430 Fahrten/Tag, für die Marzahner Chaussee in Richtung Süden einen Anstieg um etwa 600 Fahrten/Tag.

Auf dieser Grundlage hat das Gutachten die Leistungsfähigkeit des künftigen Verkehrsablaufes untersucht.

Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte Beilsteiner Straße/Merler Weg, Beilsteiner Straße/Ruwersteig, Beilsteiner Straße/Kröver Straße, Beilsteiner Straße/Marzahner Chaussee und Beilsteiner Straße/Anbindung Discounter weisen mit der bestehenden Geometrie und Verkehrsregelung auch mit den zu erwartenden Zusatzverkehren der Bebauungsplangebiete XXI-40a bis XXI-40c (Prognose 2030) gute bis sehr gute Verkehrsqualitäten (QVS A und QVS B) auf. Es entstehen kaum Wartezeiten. Es besteht somit für die Knotenpunkte entlang der Beilsteiner Straße kein Handlungsbedarf.

Das Gutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die Durchbindung der Planstraße bis zur Marzahner Chaussee die beste Verkehrslösung darstellt. Als wichtigster Vorteil im Vergleich zur Variante mit der Sperrung des Durchgangsverkehrs stellt sich die konsequente Trennung der Verkehre von den Gewerbe- und Wohngebieten dar. Darüber hinaus sind geringere Aufwendungen für Wegweisungen erforderlich, es gibt weniger Suchverkehre und damit eine geringere Belastung der umgebenden Straßen (z.B. der Beilsteiner Straße) und bei einer Havarie bieten sich immer alternative Erschließungsmöglichkeiten über den verbleibenden Anschluss an der Beilsteiner Straße oder der Marzahner Chaussee.

5. Bedenken der SenUVK zur Festsetzung von Baumstandorten in einer öffentlichen Straße „Zur Alten Börse“. Im Land Berlin ist in Bebauungsplänen die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung. Durch die Vorbestimmung von Baumstandorten kann der Straßenraum nicht flexibel an Anforderungen der Verkehrssicherheit oder der Funktion der Straße angepasst werden.

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung durch die Fachbereiche Straßen und Unterer Denkmalschutzbehörde soll der noch erkennbare Alleecharakter der ehemaligen Lindenallee, jetzige Straße Zur Alten Börse auf Grundlage des denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltleitfadens gefolgt und umgesetzt werden.

Auch wenn das Land Berlin in der Regel auf die Einteilung der Straßenverkehrsfläche zur Vermeidung von Selbstbindung Baumstandorte nicht festsetzt, ist es im vorliegenden Fall explizites Planungsziel, die Baumstandorte, welche im Rahmen der Erstellung eines denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltungsleitfadens für den Standort des ehemaligen Magerviehhofes fixiert wurden, planungsrechtlich im Bestand als Allee zu sichern. Ergänzende Baumstandorte sollen bei der weiteren Planung entsprechend des Gestaltleitfadens Berücksichtigung finden und nachgepflanzt werden, um so den Alleecharakter zu vervollständigen.

Somit wird auf eine verortete Standortfestsetzung neu zu pflanzenden Bäumen verzichtet, da durch die Vorbestimmung von Baumstandorten der Straßenraum nicht flexibel an Anforderungen der Verkehrssicherheit oder der Funktion der Straße angepasst werden kann.

Der Plangeber beabsichtigt, die vorhandenen, im Bestand städtebaulich und denkmalpflegerisch prägende, Bäume explizit in der Lage zu sichern. Darüber hinaus sollen ergänzende Baumstandorte entsprechend des denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltungsleitfadens nachgepflanzt werden, um mit der Umsetzung nicht nur den Erhalt der Bäume, sondern auch deren Weiterführung in einer Allee aus städtebaulichen Gründen zu sichern.

Folgende textliche Festsetzung wird ergänzt: „Die Flächen mit Bindung zum Anpflanzen sind mit Winterlinden in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Lindenallee entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die vorhandenen städtebaulich prägenden Linden sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“ (TF 6.6 der MusterFS)

Insbesondere Teilflächen der Bestandsgebäude mit dazugehörigen Außenanlagen des ehemaligen Magerviehhofes, die 1995 aus geschichtlicher, wissenschaftlicher, künstlerischer wie städtebaulicher Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt wurde, eignen sich nach Prüfung und Einschätzung der Fachabteilung bestens, sie einer denkmalgerechten kulturellen Nachnutzung zuzuführen. Dies würde dem Leitbild der gemischten Stadt entsprechen („Berlin Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung ermöglicht die Festsetzung bestehender Baumstandorte zur Sicherung des Alleecharakters am besten die Umsetzung des planerischen Leitgedankens. Dies führt zwangsläufig zu einer Einteilung der Straßenverkehrsfläche, welche sich jedoch vor allem aus denkmalrechtlicher Sicht für den Standort begründet. Die verbleibenden Straßenverkehrsflächen weisen zudem eine ausreichende Breite auf, um auf jegliche Anforderungen bei der Verkehrssicherheit reagieren zu können. Lediglich bei vereinzelt Engstellen, die durch Bestandsgebäude entstehen, wird auf eine Fortsetzung der Allee verzichtet bzw. auf die Sicherung besonders prägender Bestandsbäume beschränkt (Alte Börse). Mit der Umsetzung des Konzeptes soll somit dem denkmalpflegerischen Belang folgend der besondere, städtebaulich prägende Charakter des Ortes geschützt werden. Dieses Konzept hat hinsichtlich der Maßnahmenvorschläge lediglich einen empfehlenden Charakter.

6. Forderung der BWB für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich der geplanten Fahrbahn für die Gewerbeflächen GE6 / GE 7 werden sich für eine gesicherte Ver- und Entsorgung Anlagen der BWB perspektivisch einordnen. Daher fordern wir für das aktuell vorgesehene Luftgeschoss als Vollgeschoss mit gesamter Fahrbahnüberbauung für die Gewerbeflächen GE6 / GE 7 einen unverbauten Freiraum von 5,50 m über der Geländeoberkante. Nur unter Einhaltung dieser Forderung ist ein ordnungsgemäßer Betrieb der zukünftigen Anlage gewährleistet.

Abwägung nach nochmaliger fachlicher Beteiligung/Rücksprache der BWB am 03.12.2020
Im aktuellen Zustand ist die Fahrbahnüberbauung mit den angeschlossenen Rampen Bestandteil der Denkmalgesamtanlage sowie im Einzelnen als Baudenkmal gekennzeichnet. Eine verbindliche Durchfahrtshöhe wurde nicht festgesetzt, um auf etwaige Anforderungen beim Ausbau reagieren zu können. Die Ausbauplanungen sind in der Folge mit der zuständigen Denkmalpflege abzustimmen und an die denkmalrechtlichen und örtlichen Anforderungen anzupassen. Eine Information hinsichtlich der Anforderungen der BWB beim Ausbau der Straße unter der Überbauung wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen. Für den Bereich unterhalb der Brücke müssen dann in der konkreten Projektplanung Lösungen erarbeitet werden, die eine gesicherte Einordnung der Ver- und Entsorgungsanlagen der BWB gewährleisten, auch wenn unterhalb der Brücke ein unverbauter Freiraum von 5,50 m über der Geländeoberkante nicht eingehalten werden kann. Es ist für die Brücke nur eine Durchfahrtshöhe von lediglich 4,58 m bzw. 4,63 m vorhanden.

FAZIT:

Im Rahmen der Abwägung sind folgende Änderungen auf einem Deckblatt zum Bebauungsplan XXI-40c vorzunehmen:

- Streichung der verorteten neu zu pflanzender Bäume (Linden) innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße Zur Alten Börse, da durch die Vorbestimmung von Baumstandorten der Straßenraum nicht flexibel an Anforderungen der Verkehrssicherheit oder der Funktion der Straße angepasst werden kann.
- Textliche Festsetzung dafür ergänzen: „Die Flächen mit Bindung zum Anpflanzen sind mit Winterlinden in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Lindenallee entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die vorhandenen städtebaulich prägenden Linden sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Grundsätzlich führt das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen nicht zu Änderungen des Planungszieles des Bebauungsplanes XXI-40c. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden in die Begründung aufgenommen.

Ausgehend von den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Belangen und Bedenken wurden keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt und somit ist keine nochmalige Trägerbeteiligung durchzuführen. Auf der Grundlage der Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes zu ergänzen.

Bebauungsplan XXI-40c "ehemaliger Magerviehhof"

Abwägung zur erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für das Gelände zwischen den Industriebahngleisen, der südlichen Grenze der Grundstücke Zur Alten Börse 83 und 82, der südlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 81A und 81, der Beilsteiner Straße, der Marzahner Chaussee, Zur Alten Börse und der südlichen Grenze des ehemaligen Magerviehhofs im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	29.10.2018 I C 34	<p>Hinweis zum Bebauungsplan XXI-40c zur Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung nach BImSchG § 47 sind nunmehr entbehrlich.</p> <p>Die Einwände zum anlagenbezogenen Immissionsschutz werden jedoch aufrechterhalten. Dazu liegt folgende Erläuterung durch I C 14 vor: Durch die Planung soll die Errichtung von Wohnhäusern nachträglich legitimiert werden, von denen das Potential ausgeht, Einschränkungen für die bestehenden Betriebe zu bewirken. Dies ist besonders kritisch, weil mit dem Heizkraftwerk Marzahn ein Betrieb betroffen sein kann, der eine wichtige Versorgungsaufgabe wahrnimmt. Die verbleibenden Emissionskontingente lassen sich kaum mehr mit einer gewerblichen Nutzung – zumindest in der Nacht – vereinbaren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Sowohl das Heizkraftwerk als auch die Wohnbebauung östlich der Beilsteiner Straße waren bereits vorhanden. Aufgrund der bestehenden Wohngebäude lagen und liegen somit bereits das Gewerbegebiet beschränkende Bedingungen vor. Negative unzumutbare Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Trotz der nächtlichen Einschränkung der Gewerbegebiete entsprechend der Kontingentierung ist nach nochmaliger Prüfung eine Nutzung der Baugebiete tagsüber dennoch möglich, so dass die festgesetzte Nutzung grundsätzlich gewährt wird. Eine nächtliche Nutzung wird von den meisten Betrieben auch nicht avisiert, wie bereits bei</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>bisherigen Nutzungen den Betriebsbeschreibungen zu entnehmen ist.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan sollen lediglich die bestehenden Wohngebäude planungsrechtlich gesichert werden und mittels schallschützender Festsetzungen für die aktuellen und zukünftigen Gewerbenutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (u.a. Heizkraftwerk) ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen ermöglicht werden.</p> <p>Die Beurteilung der städtebaulichen Rahmenbedingungen durch das Bezirksamt führte bereits im Februar 2011 auf Grundlage des § 34 BauGB zu einer Genehmigung des ersten Abschnittes der Wohnbebauung entlang der Beilsteiner Straße. So war die Erschließung über die Beilsteiner Straße gesichert und durch das höher gelegene ehemalige Bahngleis wird eine deutlich wahrnehmbare Grenze zwischen dem Gewerbe und der künftigen Wohnbebauung markiert. Eine trennende Wirkung der Beilsteiner Straße selbst wird hier klar verneint, da diese vorwiegend durch die Anwohnerinnen und Anwohner genutzt wird. Eine Gewerbenutzung auf den entsprechenden Grundstücken wurde dagegen ausgeschlossen, da durch den bestehenden Höhenversprung des ehem. Gleisbetts die Gewerbeerschließung ausschließlich über die Beilsteiner Straße hätte stattfinden müssen, was wiederum zu einer nicht hinnehmbaren schalltechnischen Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung geführt hätte.</p> <p>Da die Grundstücke entlang der Beilsteiner Straße bereits vollständig bebaut sind und die bauliche Struktur ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht, ist die Festsetzung eines Mischgebietes nicht möglich. Der erforderliche Nachweis eines</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Gewerbeanteils innerhalb dieser Fläche kann folglich nicht mehr erbracht werden, so dass die bloße Festsetzung einer Nutzungskategorie mit einem geringeren Schutzanspruch (hier MI) einen "Etikettenschwindel" darstellen würde. Mit der Festsetzung der Emissionskontingente für die Gewerbegebiete kann dagegen die Nutzung dieser Flächen unter Berücksichtigung des Bestandes soweit eingeschränkt werden, dass die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Da der überwiegende Teil der Gewerbeflächen noch nicht bebaut ist bzw. die bebauten oder genutzten Flächen bereits entsprechende Auflagen erfüllen müssen, finden keine Verschärfungen oder zusätzliche Beschränkungen von ansässigen Firmen statt.</p>
2.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	02.11.2018 IV B 24	<p>Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht folgende Bedenken und Hinweise: Für die Durchführung von verkehrlichen Untersuchungen weisen wir auf den Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen hin: :https://www.berlin_de/senuvk/verkehr/politik_planung/leitfaden_vorhaben/index.shtml Die korrekten Begrifflichkeiten insbesondere hinsichtlich DTV I DTVW und der Planfälle sind zu verwenden.</p> <p>Derzeit wird die Wirkungsschätzung der Prognose 2030 im Rahmen der Überarbeitung des StEP Verkehr bearbeitet. Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird derzeit unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und ist für eine Vorlage im Senat in 2018 vorgesehen. Für eine verkehrliche Abschätzung können bereits vorab Daten aus dem neuen Verkehrsmodell abgefragt werden.</p>	<p>Das vorliegende Verkehrsgutachten zur Öffentlichkeitsbeteiligung aus 2018 ist auf Grund der Stellungnahme der SenUVK ergänzt und überarbeitet worden. Das Fachamt war bei der Vorstellung der überarbeiteten Ergebnisse anwesend und hat keine gegenteilige Argumentation angebracht. Im Zusammenhang mit den Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für die Prognose 2030 ist folgendes festzustellen: Auf der Grundlage der durchgeführten manuellen Verkehrserhebungen</p>

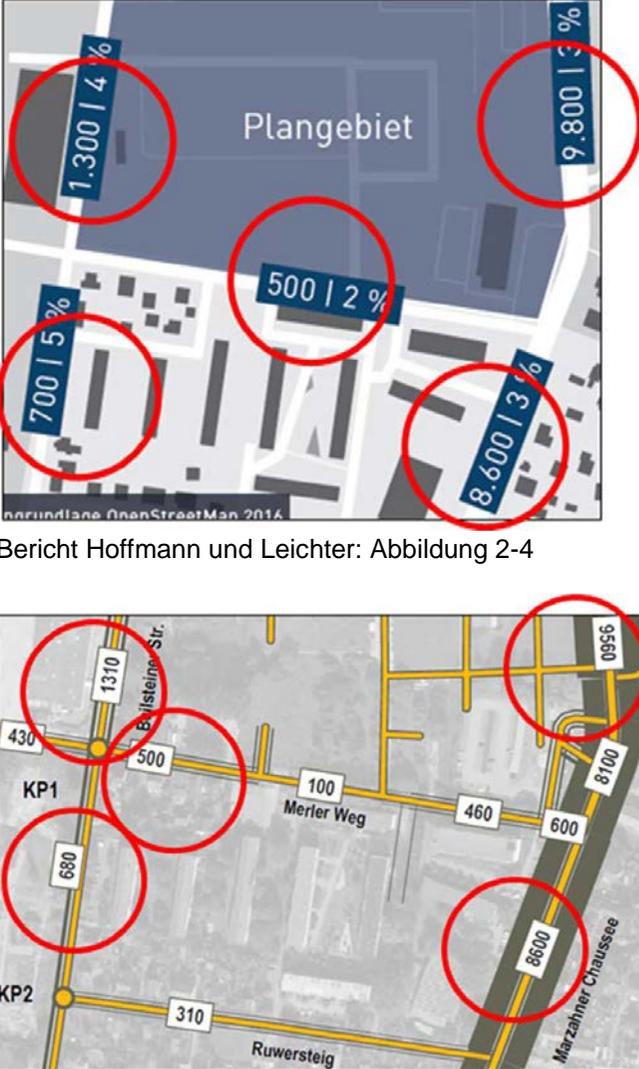
Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Für die Herausgabe von einzelnen Verkehrszählungen im übergeordneten Straßennetz wenden Sie sich bitte an die Verkehrlenkung Berlin [...]</p> <p>Beispielsweise ergibt sich durch die Verkehrszählung Q 041001 Marzahner Chaussee (nördl. Gensinger Straße) vom 28.04.2016 eine höhere Belastung als im DTVw dargestellt. Für die Spitzenstunde nachmittags ergeben sich ebenfalls höhere Werte.</p>	<p>an den vier Knotenpunkten erfolgte die Berechnung der Belastungskennwerte werktäglicher DTV (= durchschnittlicher täglicher Verkehr) und DTVSV (SV = Schwerverkehr) sowie der Bemessungsbelastungen für die im Weiteren durchzuführenden Leistungsfähigkeitsberechnungen als maßgebende stündliche Verkehrsstärke werktags (MSVW). Aufbauend auf den Bestandszahlen wurden durch die Auswertung der Bevölkerungsprognose in Form des Demografieberichtes 2015 des Bezirks Marzahn-Hellersdorf die Prognosewerte 2030 ermittelt, welche die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Straßenverkehrsflächen sowie der umgebenden Knotenpunkte bilden. Dabei beinhaltet im Vergleich zum Prognose-Nullfall der Prognose-Planfall zusätzlich zur allgemeinen Bevölkerungs- und Mobilitätsentwicklung ebenso die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrserzeugungen infolge infrastruktureller Veränderungen im Stadtgebiet (einschließlich der Planungen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXI-40a bis XXI-40c). Für die von den Planungen der Bebauungspläne XXI-40a, XXI-40b und XXI-40c betroffenen Abschnitte werden im Prognose-Planfall 2030 je nach Straßenabschnitt und Erschließungsvariante für die Beilsteiner Straße ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTVw) zwischen 1.080 und 2.670 Kfz/24h sowie für die Marzahner Chaussee zwischen 8.490 und 10.700 Kfz/24h festgestellt. Der prognostizierte Verkehr im Bereich der Gewerbegebiete des ehemaligen Magerviehhofes (XXI-40a und XXI-40c) wird auf 1.412 Fahrten beziffert. Einen wesentlichen Anteil des prognostizierten Verkehrsanstieges in der Umgebung wird jedoch durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40b erzeugt, da die Planungen hier neben einer geringfügigen Erhöhung der</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Geschossflächen für Gewerbe (auf ca. 33.700 m²) in etwa 1.080 neue Wohneinheiten vorsieht, so dass in der Summe ausgehend vom Bebauungsplangebiet des XXI-40b mit einem Zuwachs von 2.200 Fahrten/Tag zu rechnen ist. Für die an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes XXI-40c angrenzende Beilsteiner Straße bedeutet allein die Planung des XXI-40b einen Anstieg um etwa 430 Fahrten/Tag, für die Marzahner Chaussee in Richtung Süden einen Anstieg um etwa 600 Fahrten/Tag. Auf dieser Grundlage hat das Gutachten die Leistungsfähigkeit des künftigen Verkehrsablaufes untersucht.</p> <p>Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte Beilsteiner Straße/Merler Weg, Beilsteiner Straße/Ruwersteig, Beilsteiner Straße/ Kröver Straße, Beilsteiner Straße/Marzahner Chaussee und Beilsteiner Straße/Anbindung Discounter weisen mit der bestehenden Geometrie und Verkehrsregelung auch mit den zu erwartenden Zusatzverkehren der Bebauungsplangebiete XXI-40a bis XXI-40c (Prognose 2030) gute bis sehr gute Verkehrsqualitäten (QVS A und QVS B) auf. Es entstehen kaum Wartezeiten. Es besteht somit für die Knotenpunkte entlang der Beilsteiner Straße kein Handlungsbedarf.</p> <p>Das Gutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die Durchbindung der Planstraße bis zur Marzahner Chaussee die beste Verkehrslösung darstellt. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung wird eingeschätzt, dass aufgrund des Durchlasses der Beilsteiner Straße bis zum Pyramidenring (nördlich der Allee der Kosmonauten) durch ein eventuell erhöhtes Verkehrsaufkommen von Durchgangsverkehren für den Planbereich des Bebauungsplanes XXIII-40c gleichbleibende Rahmenbedingungen vorliegen und keine</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Mit der Fortschreibung des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) sind die Hochrechnungsfaktoren entfallen. Diese sind insbesondere für großstädtische Verhältnisse nur bedingt anwendbar. Das Land Berlin stellt daher über die Auswertung von Dauerzählstellen einen eigenen Leitfaden für die Hochrechnung von Verkehrsmengen bereit: http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/datengrundlagen/umrechnungsfaktoren/</p>	<p>Anhaltspunkte für mehr Verkehr auf der Beilsteiner Straße gegeben sind. Als wichtigster Vorteil im Vergleich zur Variante mit der Sperrung des Durchgangsverkehrs stellt sich die konsequente Trennung der Verkehre von den Gewerbe- und Wohngebieten dar. Darüber hinaus sind geringere Aufwendungen für Wegweisungen erforderlich, es gibt weniger Suchverkehre und damit eine geringere Belastung der umgebenden Straßen (z.B. der Beilsteiner Straße) und bei einer Havarie bieten sich immer alternative Erschließungsmöglichkeiten über den verbleibenden Anschluss an der Beilsteiner Straße oder der Marzahner Chaussee.</p> <p>Im Gutachten wurde wie folgt verfahren:</p> <p>In der genannten Unterlage des Landes Berlin sind ausschließlich folgende Umrechnungsfaktoren konkret benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umrechnung DTV auf DTVw • Umrechnung SV>3,5t auf SV>2,8t • Umrechnung von Erhebungsdaten (12h) auf den Tagesverkehr (24h) sowie damit zu kombinierende Wochenfaktoren • Berlin-spezifische Faktoren zur Ermittlung der Tag-Nacht-Verteilung des Verkehrs sowie zur Berechnung der schalltechnischen Kennwerte gemäß RLS 90 (Mt/Mn; pt/pn) <p>Wie im Erläuterungsbericht, Abschnitt 5.3 beschrieben, erfolgte die Umrechnung der Zählwerte (07-11/15-19 Uhr = 8h) auf den Tagesverkehr bzw. den DTV des Jahres z.T. gemäß HBS 2001/09, da das HBS 2015 keine allgemeingültigen Faktoren mehr beinhaltet. Vergleichsdaten bzw. Daten aus Dauerzählstellen lagen nur für das übergeordnete Verkehrsnetz vor (s. SVZ 2014).</p> <p>Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit dem Fachamt ein Abgleich der eigenen Erhebungsdaten in</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>In der Aufkommensermittlung sind die Quellen für alle Werte anzugeben. Auch ist zu beschreiben mit welchen Gewerbearten gerechnet wird.</p> <p>Standardmäßig ist die SrV 2013 (äußere Stadt) für den Modal Split zu verwenden. Die hier vorgenommene Abweichung (niedrigerer Wert) ist zu begründen.</p>	<p>der Beilsteiner Straße sowie im Merler Weg und auf der Marzahner Chaussee mit den Berechnungsergebnissen von HL vorgenommen. Dieser Schritt war entscheidend für die Endergebnisse (DTVw). Die Umrechnungsverhältnisse wurden dann weitergehend auf den restlichen Untersuchungsraum übertragen. Eine andere Methodik ist auf der Basis der zur Verfügung stehenden 8-Stunden-Erhebungswerte nicht möglich, da die o.g. Unterlage keine Umrechnungsfaktoren für solche Werte beinhaltet.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Gemäß Erläuterungsbericht, Abschnitt 6.2.2.3 wurden für den Bebauungsplan XXI-40b die Menge und Verteilung der zu erwartenden Verkehre aus den Unterlagen von Hoffmann und Leichter übernommen. Für die Bebauungsplangebiete XXI-40a und XXI-40c wurde aufgrund fehlender Detailinformationen zur künftigen Nutzung eine Verkehrserzeugung nach Dr. Bosserhoff (verBAU) für Gewerbe in Form von „Handwerk und Gewerbe“ mit 50-60 m² BGF je Beschäftigten und den dazu anzusetzenden Kennwerten für Mobilität und Kunden-/Besucherverkehr angenommen. Im Detail ist die Vorgehensweise im Bericht, Abschnitt 6.2.2.2 erläutert.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Abschnitt 4.2 wird ausführlich auf die Belange der ÖPNV-Erschließung des Untersuchungsgebietes eingegangen. Es erfolgt der Nachweis, dass für das Planungsgebiet eine gemäß Nahverkehrsplan Berlin angemessene Erschließungsqualität gegeben ist. Die maßgebenden Einzugsradien von 400m für die Bus und S-Bahn-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die verwendeten Kennwerte aus der Untersuchung von Hoffmann und Leichter sind wiederzugeben. Die Berechnungen sind so nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Haltestellen decken das Gebiet ab und eine entsprechende Taktung des ÖPNV ist lt. Fahrplan ebenfalls vorhanden. Aus diesem Grund wird für den Anteil des MIV am Gesamtverkehr ein Mittelwert zwischen dem Wert für die Innenstadt und dem Wert für die äußere Stadt gewählt. Dies ist in Kap. 6.2.2.2 des Berichts erläutert.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Zur Zeit der BDC-Bearbeitung lagen die Daten von Hoffmann und Leichter ebenfalls nur als Arbeitsstand vor und sollten ausschließlich als Orientierung und Plausibilitätskontrolle ggf. als Ergänzung zu den eigenen Daten genutzt werden. Da seitens BDC auch das Gebiet des Bebauungsplans XXI-40b mit in die Untersuchungen einzubeziehen war, dort aber keine Verkehrsdaten zu Verfügung standen, erfolgte ein Abgleich mit den von Hoffmann und Leichter ermittelten DTVw-Belastungen an folgenden Querschnitten:</p> <ul style="list-style-type: none"> · KP Beilsteiner Str./ Merler Weg · Querschnitt Marzahner Chaussee; nördlich und südlich des Merler Weges <p>Zum Vergleich:</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				 <p data-bbox="1444 774 1982 805">Bericht Hoffmann und Leichter: Abbildung 2-4</p> <p data-bbox="1444 1316 1736 1348">BDC: Anlage 3.1, Blatt 1</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bei den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Eisenbahnanlagen handelt es sich um planfestgestellte Eisenbahnverkehrsflächen. Die Bauherren und Mieter können daher, unabhängig von der jetzigen und künftigen Intensität des Schienenverkehrs, gegen das Eisenbahninfrastrukturunternehmen keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Eisenbahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen geltend machen. Sie haben die Vorsorge selbst zu treffen.</p> <p>Die Landeseisenbahnbehörde Berlin ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, wenn die beantragte Bebauung im Bereich von 30 m zur Gleisachse liegt.</p> <p>Die Darstellung der Flächen für das öffentliche Straßenland wird regelmäßig und grundsätzlich nicht in B-Plänen vorgenommen.</p> <p>Zu der Festsetzung von Baumstandorten in einer öffentlichen Straße, hier der „Zur Alten Börse“ gibt es grundsätzliche Einwände. Im Land Berlin ist in B-Plänen die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung. Durch die Vorbestimmung von Baumstandorten o.a. kann der Straßenraum nicht flexibel an Anforderungen der Verkehrssicherheit oder der Funktion der Straße angepasst werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die planfestgestellten Bahnanlagen werden im Bestand gesichert. Das vorliegende Schallgutachten hat entsprechende Annahmen für den Betrieb der Gleisanlagen getroffen und kommt zu dem Ergebnis, dass mit den festgesetzten Schalldämmmaßnahmen für die Wohn- und Gewerbegebiete Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. In den Festsetzungen zur Lärmkontingentierung sind für den Bereich der Gewerbegebiete entsprechende Vorsorgemaßnahmen gegen Lärm und Erschütterungen bei Neubauvorhaben berücksichtigt. Ein zusätzlicher Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, dass keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Eisenbahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen geltend gemacht werden können.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Auch wenn Land Berlin in der Regel auf die Einteilung der Straßenverkehrsfläche zur Vermeidung von Selbstbindung Baumstandorte nicht festsetzt, ist es im vorliegenden Fall explizites Planungsziel, die Baumstandorte, welche im Rahmen der Erstellung eines denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltungsleitfadens für den Standort des ehemaligen Magerviehhofes fixiert wurden, planungsrechtlich im Bestand als Allee zu sichern. Darüber hinaus sollen ergänzende Baumstandorte entsprechend des denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltungsleitfadens nachgepflanzt werden, um mit der Umsetzung nicht nur den Erhalt der Bäume, sondern auch deren Weiterführung in einer Allee aus städtebaulichen Gründen zu sichern.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Folgende textliche Festsetzung wird ergänzt: „Die Flächen mit Bindung zum Anpflanzen sind mit Linden in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Lindenallee entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die vorhandenen städtebaulich prägenden Linden sind zu erhalten und bei Abgang der gleichen Art nachzupflanzen.“ (TF 6.6 der Muster FS).</p> <p>Insbesondere Teilflächen der Bestandsgebäude mit dazugehörigen Außenanlagen des ehemaligen Magerviehhofes, die 1995 aus geschichtlicher, wissenschaftlicher, künstlerischer wie städtebaulicher Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt wurden, eignen sich nach Prüfung und Einschätzung der Fachabteilung bestens, sie einer denkmalgerechten kulturellen Nachnutzung zuzuführen. Dies würde dem Leitbild der gemischten Stadt entsprechen („Berlin Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung ermöglicht die Festsetzung bestehender Baumstandorte zur Sicherung des Alleecharakters am besten die Umsetzung des planerischen Leitgedankens. Dies führt zwangsläufig zu einer Einteilung der Straßenverkehrsfläche, welche sich jedoch vor allem aus denkmalrechtlicher Sicht für den Standort begründet. Die verbleibenden Straßenverkehrsflächen weisen zudem eine ausreichende Breite auf, um auf jegliche Anforderungen bei der Verkehrssicherheit reagieren zu können. Lediglich bei vereinzelten Engstellen, die durch Bestandsgebäude entstehen, wird auf eine Fortsetzung der Allee verzichtet bzw. auf die Sicherung besonders prägender Bestandsbäume beschränkt (Alte Börse). Mit der Festsetzung dieser Alleebäume soll somit dem denkmalpflegerischen Belang folgend der besondere, städtebaulich prägende Charakter des Ortes geschützt werden.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>In Fällen wie hier in der Straße „Zur Alten Börse“ könnten die Baumstandorte beispielsweise alternativ durch eine Erhaltungssatzung für die Denkmalgeschützten Bereiche erfolgen.</p> <p>Der Aussage im Verkehrsgutachten, dass das Beibehalten des Einrichtungsverkehrs in der Beilsteiner Straße vorteilhaft wäre, kann nicht beigeplant werden. Im Gegenteil reduzieren Einbahnstraßen die Verkehrssicherheit, vornehmlich bereits da mangels Gegenverkehrs tendenziell mit höherer Geschwindigkeit gefahren wird. Zudem wird mehr Verkehr durch Umwegfahrten erzeugt, Anlieger können nicht auf kürzestem Wege an- und abfahren, einhergehend mit gesteigerten Lärm- und Abgasemissionen. Relevante Ausweichverkehre von der Marzahner Chaussee sind durch die Lage der Beilsteiner Straße und ihre Ausgestaltung hingegen nicht zu erwarten. Eine Stellplatzreduzierung wäre deswegen nicht zu betreiben, das Unterbinden von Parken und somit Schaffen von weitreichend freien Strecken würde der gewünschten Verkehrsberuhigung in Tempo-30-Zonen widersprechen. In dieser Angelegenheit im Nebennetz ist gleichwohl die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Der Plangeber beabsichtigt, die vorhandenen, im Bestand städtebaulich und denkmalpflegerisch prägenden, Bäume explizit in der Lage zu sichern. Darüber hinaus sollen ergänzende Baumstandorte entsprechend des denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltungsleitfadens nachgepflanzt werden, um auch deren Weiterführung in einer Allee zusichern. Eine Erhaltungssatzung für die denkmalgeschützten Bereiche ist vom Plangeber nicht beabsichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage im Verkehrsgutachten entfaltet keine rechtlich verbindliche Wirkung. Sollte aus verkehrlicher Sicht sinnvoll sein, den Einrichtungsverkehr aufzugeben, kann dies jederzeit erfolgen.</p>
3.	SenUVK	05.11.2018 Eingang	Bereits mit meiner Stellungnahme vom 01.07.2016 hatte ich auf die heterogenen Verhältnisse des Plangebietes	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	07.11.2018 II D 25	<p>bezüglich der Niederschlagsentwässerung aufmerksam gemacht.</p> <p>Nach dem der Wasserbehörde vorliegenden Kenntnisstand stellt sich die Entwässerungssituation des Plangebietes weiterhin sehr differenziert dar.</p> <p>Für das allgemeine Wohngebiet westlich der Beilsteiner Str. scheint die Niederschlagsentwässerung durch grundstücksbezogene Anlagen grundsätzlich gesichert zu sein.</p> <p>Für den übrigen Teil des Plangebietes (GE-Flächen) ist zurzeit die Entwässerung nicht gesichert. Es wird darauf verwiesen, „dass der vorhandene Regenwasserkanal in der Marzahner Chaussee, der die Vorflut für die Niederschlagsentwässerung darstellt, bereits hoch ausgelastet ist,“ (s. S. 9-10 der Begründung).</p> <p>Wie bereits in meiner o. g. früheren Stellung empfohlen, ist auch weiterhin ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, um die erforderlichen Maßnahmen zu identifizieren und in das Plangebiet einzuordnen, um so das korrekt beschriebene Problem der ungeklärten Niederschlagsentwässerung für das B-Plangebiet als Ganzes zu lösen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Stellungnahme der Sen UVK war für den Plangeber Anlass, ein Niederschlagsentwässerungskonzept zu erstellen. Dieses stellt im Ergebnis plausibel und nachvollziehbar dar, dass die Möglichkeit einer ausreichenden Niederschlagsentwässerung im Plangebiet gegeben ist. Das Niederschlagsentwässerungskonzept ist für den Bebauungsplan erstellt und wird der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Dieses Konzept hat hinsichtlich der Maßnahmenvorschläge lediglich einen empfehlenden Charakter. Bei Vorlage von alternativen Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung durch die Bauherren, können auch diese zur Anwendung kommen. Für den Bereich der Beilsteiner Straße ist die Versickerung des Regenwassers über straßenbegleitende Mulden bereits sichergestellt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Da sich aus dem aktuellen Planmaterial kein neuer Kenntnisstand ergibt und mir weiterhin kein Entwässerungskonzept vorliegt, muss ich somit feststellen, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes als Ganzes weiterhin nicht gesichert ist.</p> <p>Darüber hinaus möchte ich auf die geänderten wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei der Entwässerungsplanung hinweisen. Sobald im Plangebiet wesentliche bauliche Veränderungen oder Veränderungen der Nutzung vorgenommen werden, sind die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten (s. Hinweisblatt im Internet). Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung.</p>	<p>Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erfolgt dezentral, d.h. durch Versickerung/Verdunstung, ohne Ableitung. Die prinzipiellen Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend des Fachgutachtens gegeben; d.h. die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch, der Planbereich liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete, der Grundwasserflurabstand ist ausreichend und die Bodenbelastung unproblematisch. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zentral im Straßenbereich in Form eines Stauraumkanals angeordnet werden.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens sind der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mitgeteilt worden. Es wird von SenUVK eingeschätzt, dass mit dem Konzept die Möglichkeit der Niederschlagsentwässerung für die Planbereiche XXI-40a und XXI-40c als nachgewiesen angesehen wird. Die konkreten Randbedingungen (Bäume in Mulden, Umgang mit Altlasten usw.) werden in den zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werdenden wasserrechtlichen Zulassungsverfahren geklärt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bei der Planung der Regenentwässerung soll der Überflutungsschutz mit einbezogen werden. Wassermengen, die die Kapazität der Entwässerungsinfrastruktur überschreiten, müssen schadlos auf der Fläche zurückgehalten werden. 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 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>Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung (hier der MHG) gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/ (s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE.k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar. Für die Umsetzung der Maßnahmen der dezentralen Bewirtschaftung von Regenwasser und den Überflutungsschutz müssen ausreichend Flächen freigehalten werden.</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</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung auf Vorhabenebene durch den Bauherrn zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise beziehen sich auf geltende Rechtsgrundlagen, die im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>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 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).</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p>	
4.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	18.10.2018 I B 25	<p>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:</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegung (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Hinweis: Die in unserer Stn. Vom 28.06.2016 gegebenen Hinweise sind in die Begründung aufgenommen worden. Nach Prüfung der im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergeben sich keine weitergehenden Hinweise bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem FNP.</p> <p>In der Begründung sollte aber in Abschnitt II.2. „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ noch etwas pointierter formuliert werden, dass mit den beabsichtigten Festsetzungen die Grundkonzeption des FNP tatsächlich gewahrt bleibt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Es erfolgt der Hinweis in der Begründung, dass auf Grund der Gesamtgröße des verbleibenden Gewerbegebietes die beabsichtigte Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete für die verbleibende gewerbliche Baufläche nur eine untergeordnete Rolle spielt. Im Hinblick auf die bereits bestehende Siedlungsstruktur östlich der Beilsteiner Straße sollen fortan auch westlich der Straße allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ist aber auch zur Sicherung der bereits in der Vergangenheit stattgefundenen städtebaulichen Entwicklung westlich der Beilsteiner Straße erforderlich. Die Nutzungsart Wohnen prägt inzwischen wesentlich die Umgebung der Beilsteiner Straße. Dieser Bereich ist dem kleinteiligen Bestandsiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost zuzuordnen, welches sich durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und hohem Grünanteil auszeichnet. Die geplante Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes liegt zwar im Bereich der dargestellten gewerblichen Baufläche, grenzt aber unmittelbar an die östlich dargestellte Wohnbaufläche W4 an. Die geplante Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt somit lediglich im Rahmen einer untergeordneten Grenzkorrektur, so dass die Grundkonzeption des FNP gewahrt bleibt und die</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen Es ist hierzu nichts vorzutragen</p>	<p>geplanten Festsetzungen auf Grundlage der AV FNP erfolgen. Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
5.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	02.11.2018 WBL 3	<p>Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterstützt das mit dem Bebauungsplanverfahren XXI-40c verfolgte Planungsziel, für den südlichen Teil des ehemaligen Magerviehhofes eine geordnete und denkmalgerechte städtebauliche Entwicklung sowie die erforderliche Erschließung zu sichern sowie städtebauliche Missstände zu beheben und langfristig zu vermeiden.</p> <p>Wie in der Begründung auf Seite 92 ausgeführt wird, erfolgten die baulichen Entwicklungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 bereits in den zurückliegenden Jahren auf Grundlage des § 34 BauGB und sind weitestgehend abgeschlossen. Es handelt sich um eine kleinteilige Baustruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit hohem Grünanteil. Die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-40c sehen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ausschließlich Baurechte vor, die den baulichen Bestand an Wohngebäuden sichern.</p> <p>Die Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
6.	Senatsverwaltung für Kultur und Europa	29.09.2018 II B	<p>Es wird darum gebeten, im Rahmen dieses B-Planverfahrens die Bereitstellung von Kultureinrichtungen zu berücksichtigen in Form von Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler. Insbesondere Teilflächen der Bestandsgebäude des ehemaligen Magerviehhofes, die 1995 aus geschichtlicher, wissenschaftlicher, künstlerischer</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind in den Gewerbegebieten Kultureinrichtungen ausnahmsweise zulässig. Reine Produktionsstätten, in denen auch Kunstwerke entstehen können, sind als Gewerbebetriebe aller Art zu definieren und sind somit</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>wie städtebaulicher Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt wurde, eignen sich nach Prüfung und Einschätzung der SenKultEuropa bestens, sie einer denkmalgerechten kulturellen Nachnutzung in Form von z.B. Ateliers für Bildende Künstlerinnen und Künstler zuzuführen. Dies würde dem Leitbild der gemischten Stadt entsprechen („Berlin Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.</p> <p>Die im vorliegenden B-Planverfahren für den Magerviehhof geplante Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) widerspricht diesem Nachnutzungskonzept nicht, da künstlerische Produktionsstätten weder Lärm- noch Geruchsemissionen verursachen und auch keinen erhöhten Publikumsverkehr nach sich ziehen. Zwar sieht das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich laut StEP Industrie und Gewerbe zwecks Zukunftssicherung des produzierenden Sektors in der Stadt vor, kulturelle Betriebe nicht anzusiedeln.</p> <p>Aufgrund sich ändernder Bedingungen auf dem Gewerbemarkt sowie eines Wachstums der Kreativwirtschaft und der drängenden Bedarfe nach künstlerischen Produktionsstandorten ist eine Aktualisierung des Stadtentwicklungsplans erforderlich geworden. Dazu finden derzeit mit Vertretern der Berliner Wirtschaft, wirtschaftsbezogenen Institutionen, der Berliner Bezirke, der Senatskanzlei sowie weiterer Senatsverwaltungen Abstimmung statt.</p> <p>Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt ganz besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2016 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP)</p>	<p>allgemein zulässig. Damit bietet der Bebauungsplan entsprechende Möglichkeiten auch für Künstlerinnen und Künstler. Ein genereller Ausschluss von Kultureinrichtungen gemäß den Aussagen des StEP Industrie und Gewerbe wird durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht übernommen. Begründet wird dies mit den bereits bestehenden Einrichtungen am Standort der Alten Börse, die ihrerseits Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus bestehen auch schon Einschränkungen des EpB durch die umliegenden Wohngebiete, so dass uneingeschränkte produktionsgeprägte Gewerbebetriebe durch die einzuhaltenden und festgesetzten Emissionskontingente teilweise nicht realisierbar sind. Konkrete Bindungen einzelner Grundstücksteile für die Unterbringung von Kultur- und Kunsteinrichtungen (einschließlich Ateliers) sind jedoch aufgrund der damit einhergehenden Eingriffe in die privaten Rechte der Grundstückseigentümer nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Einordnung von Ateliers und Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>qualifiziert: Bis 2021 sollen insgesamt 2.000 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen des Arbeitsraumprogramms der Senatsverwaltung für Kultur und Europa bereitgestellt werden. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung. Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/ Berücksichtigung des o. A</p>	
7.	<p>SenWEB Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe</p>	<p>24.10.2018 Eingang: 26.10.2018 IV A 11</p>	<p>Die nach § 34 BauGB getroffene und bereits realisierte Entscheidung, Wohnen westlich der Beilsteiner Straße auf gewerblicher Baufläche des FNP zu entwickeln, führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung vorhandener und künftiger gewerblicher Nutzungen und wird seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ausdrücklich bedauert. Bereits in den zurückliegenden Erörterungen hinsichtlich einer möglichen Entwicklung der Flächen, wurde Wohnen seitens meines Hauses hier abgelehnt.</p> <p>Die Festsetzung von anschließendem Gewerbegebiet gemäß der Darstellung im FNP wird grundsätzlich begrüßt. Die textlichen Festsetzungen zu den einzelnen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die vorhandene Gewerbenutzung am Standort des ehemaligen Magerviehhofes sowie darüber hinaus der benachbarten Kraftwerksnutzung hatten bereits vor der Realisierung der Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Beilsteiner Straße keine uneingeschränkten Möglichkeiten zu emittieren, da das bestehende Siedlungsgebiet (Friedrichsfelde-Ost) östlich der Beilsteiner Straße zu nahe gelegen ist. Dies führt nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis, dass eine uneingeschränkte Ausnutzung der Gewerbeflächen im Bestand als auch für die Neubebauungen im Sinne des EpB nicht möglich ist bzw. bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-40c nicht möglich war. Der Bebauungsplan soll jedoch für die Gewerbeflächen entsprechende Emissionskontingente festsetzen, die eine Nutzung der Gewerbegebiete unter Einschränkungen ermöglicht und das benachbarte Wohnen im Bestand sichert. Damit führt der vorliegende Bebauungsplan zu einer Klarstellung der zulässigen Nutzungen und bildet die Grundlage für eine bauliche Entwicklung des Standortes.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die geforderten Beschränkungen der Gewerbegebiete sind durch zum Teil bereits bestehende Nutzungen</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>vorgesehenen GE Flächen entsprechen hingegen nicht in Gänze den Zielen des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich - EpB und sollten generell den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zum Inhalt haben.</p>	<p>(Kulturbetrieb in der Alten Börse) nicht ohne Ansprüche auf Entschädigung realisierbar. Darüber hinaus bestehen und bestanden durch die vorhandenen benachbarten Wohnnutzungen schon umfangreiche schalltechnische Beschränkungen der Gewerbebetriebe, so dass die ursprüngliche Intention des EpB nicht mehr uneingeschränkt umsetzbar ist. Um dennoch gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, wurden die Einschränkungen weniger restriktiv festgesetzt, als es der StEP Industrie und Gewerbe für ein EpB vorsieht. Regulierungsmöglichkeiten für das Bezirksamt bleiben dennoch erhalten, da z.B. Anlagen für sportliche Zwecke in allen Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig und Anlagen für soziale Zwecke lediglich in den wohngebietsnahen Bereichen zulässig sind. Trotz der vorgenommenen Gliederung der Gewerbegebiete über die Emissionskontingente, dem Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie von bestimmten Anlagentypen wird der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt. Durch die Beibehaltung des Gebietscharakters wird die Grundkonzeption des FNP nicht in Frage gestellt. Die wesentlichen Gewerbenutzungen nach § 8 BauNVO sind nach wie vor zulässig. Für die städtebaulich geordnete Entwicklung wurde der Ausschluss von Gewerbenutzungen auf die erforderlichen Teilbereiche, Anlagen und Anlagentypen beschränkt. Dabei wurden bestandsgeschützte Anlagen und Anlagentypen berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Darüber hinaus sind Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke erstrebt.</p>
8.	SenFIN	26.10.2018		Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Senatsverwaltung für Finanzen	Eingang 01.11.2018 I D VV 2082-9320-1/ 2018	Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit der Haushaltsabteilung abgestimmt.	
9.	LDA Landesdenkmalamt Berlin	08.11.2018 Eingang 13.11.2018 LDA 24	<p>Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen dazu auch auf unsere bisherigen Stellungnahmen. Die betroffenen Denkmale sind in der Begründung korrekt genannt.</p> <p>Da die vorliegende Planung die denkmalpflegerische Zielstellung umfänglich umsetzt, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Bzgl. der Straßenüberbauung im Süden bitten wir jedoch um Überprüfung, ob die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche sinnvoll ist. Die Anlage genießt Bestandsschutz und benötigt als bauliche Nebenanlage auch kein eigenes Baufenster. Eine weitere aufstehende bauliche Entwicklung jedoch ist aus statischen und denkmalfachlichen Gründen nicht sinnvoll.</p> <p>Redaktionell bitten wir um Änderung der sehr negativ klingenden Formulierung auf S. 4 der Begründung („...wurde die Entwicklung der gewerblichen Nutzung zusätzlich durch denkmalpflegerische Gesichtspunkte erschwert“... „Restriktionen des Ensembleschutzes“). Denkmalschutz ist eine öffentliche Aufgabe auf gesetzlicher Grundlage, dessen Belange mit dem vorliegenden Entwurf sogar größtenteils vorbildlich berücksichtigt werden. Vorgeschlagen wird stattdessen:</p> <p>„...hat jedoch trotz der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens seit 1996 nicht stattgefunden, bauliche Umbau-</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die vorliegende Festsetzung sichert lediglich die bestehende Straßenüberbauung. Ergänzende Aufbauten sind nicht vorgesehen. Falls bauliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese nur im Rahmen der Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig. Daher erfolgt eine Denkmalkennzeichnung ohne ergänzendes Nutzungsmaß für die Überbauung.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Textpassage wird in der Begründung zur Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>und Ergänzungsmaßnahmen wurden bislang nur sehr zurückhaltend getätigt.</p> <p>Rahmenbedingungen für die Entwicklung waren und sind insbesondere die Nähe zu den angrenzenden Bestandssiedlungsgebieten des Ortsteils Friedrichsfelde Ost und die daraus entstehenden Nutzungskonflikte sowie denkmalpflegerische Gesichtspunkte durch den Schutz für Ensemble und Einzeldenkmale. “</p>	
10.	ITDZ IT-Dienstleistungszentrum Berlin	04.10.2018 Eingang 09.10.2018 KD 5 Fi	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. den beigefügten Unterlagen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
11.	Berliner Wasserbetriebe	08.11.2018 PB-N/M/Pa	<p>Zu o.g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme. Diese gibt Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei der BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>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>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Für die geplante öffentliche Straße einschließlich des Geh- und Radweges in Verlängerung der Kröver Straße kann eine Berührung (Trassenoption vermerkt) vorgesehen werden. Diese erfolgt</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte. (Hausanschlussanträge)</p> <p>Inwieweit sich aus der Planung ein Bedarf für Erneuerung oder Verstärkung in den angrenzenden Straßen ergibt, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen.</p> <p>Die innere Erschließung wird entsprechend vorgenommen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Entsprechende Zustands- und Dimensionierungsprüfungen der Leitungen müssen im Rahmen der Umsetzungsplanung durch den Versorger erfolgen. Weitergehende Prüfungen am aktuellen Leitungsbestand sind während des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen bzw. nicht Bestandteil des Verfahrens.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung als Grundschutz gilt für das Planungsgebiet als gesichert. Das bereits vorhandene Netz der Wasserversorgungsanlagen steht im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Möglichkeit der Einordnung ggf. erforderlicher zusätzlicher Anlagen zur Löschwasserentnahme ist sowohl innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzenden Bereiche als auch auf privaten Grundstücksflächen möglich. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen gesichert. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen ist der Brandschutz Gegenstand der BauOBln. Dort wird auf das Erfordernis der Beachtung der Durchführung wirksamer Löscharbeiten hingewiesen.</p> <p>Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung unter Pkt. Technische Erschließung um den Hinweis der erforderlichen Berücksichtigung der</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Beilsteiner Straße und in der Marzahner Chaussee stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p> <p>In der geplanten öffentlichen Straße zur Alten Börse sind keine Schmutzwasserkanäle vorhanden. Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist eine konzeptionelle Planung zu erarbeiten.</p> <p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o.g. Baugebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder – rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Die in der Marzahner Chaussee vorhandenen Regenwasserkanäle, welche die Vorflut für die Niederschlagsentwässerung darstellen, sind bereits hoch ausgelastet. Deshalb sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zu Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.</p> <p>In der geplanten öffentlichen Straße Zur Alten Börse und der Beilsteiner Straße sind keine Regenwasserkanäle vorhanden. Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist eine konzeptionelle Planung zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang wird geprüft inwieweit zur Straßenregenentwässerung Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-System zum Einsatz kommen können. Dies</p>	<p>Löschwassersicherung im Zusammenhang mit der Planung zukünftiger Bauvorhaben im Planungsgebiet.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Dach- und Fassadenbegrünung steht den denkmalpflegerischen Belangen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oft entgegen und kann daher nicht umgesetzt werden. Aus der Planung resultiert auf Grundlage der planungsrechtlichen Einschätzung des Baugebiets keine Notwendigkeit für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen werden, da durch die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer ein Verbleib bzw. der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser nachzuweisen ist.</p> <p>Im Rahmen der Bebauung der Gewerbegebiete ist der Verbleib sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß den geltenden Bestimmungen (u.a. WHG) sicherzustellen. Die erforderliche und fachgerechte Entwässerung der Baugrundstücke ist durch die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer nachzuweisen. In Vorbereitung darauf werden bereits im Bebauungsplanverfahren erste</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>ist maßgeblich von der Versickerungsfähigkeit des Bodens abhängig.</p> <p>Für neu geplante öffentlich gewidmete Straßen sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von min. 3,00 m zu berücksichtigen. Im öffentlichen Straßenraum ist deshalb Platz für die Anordnung von Mulden erforderlich. Der Bedarf kann erst nach Erstellung des Regenentwässerungskonzeptes ausgewiesen werden.</p>	<p>Entwässerungskonzepte erstellt, hinsichtlich einer generellen Machbarkeit geprüft und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das vorliegende Gutachten stellt im Ergebnis für das Plangebiet fest, dass es grundsätzlich sehr vielseitige Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung gibt und eine generelle Machbarkeit gegeben ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann zentral im Straßenbereich in Form eines Stauraumkanals oder dezentral auf den Grundstücken angeordnet werden. Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erfolgt dezentral, d.h. durch Versickerung/Verdunstung, ohne Ableitung. Die prinzipiellen Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend des Fachgutachtens gegeben; die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch, der Planbereich liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete, der Grundwasserflurabstand ist ausreichend und die Bodenbelastung unproblematisch.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene neue Straßenverbindung der Straße Zur alten Börse soll eine Breite von 18,5 m aufweisen. Lediglich an baulich bestehenden Einengungen (durch Gebäude oder Stützmauern) kann diese Breite nicht eingehalten werden. In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind entsprechende Versickerungs- oder Rückhalteinrichtungen für das Niederschlagswasser vorzusehen. Das vorliegende Niederschlagsentwässerungskonzept stellt im Ergebnis plausibel und nachvollziehbar für das Plangebiet fest, dass es grundsätzlich sehr vielseitige und ausreichende Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung gibt und eine generelle Machbarkeit der Ableitung bzw. Versickerung</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation nur im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegtem maximalen Abflussspende möglich. Um den Anschluss zu gewährleisten ist der Bau von zusätzlichen Regenwasserkanälen erforderlich. Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.</p> <p>Im Bereich der geplanten Fahrbahn für die Gewerbeflächen GE6 / GE 7 werden sich für eine gesicherte Ver- und</p>	<p>gegeben ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zentral im Straßenbereich in Form eines Stauraumkanals angeordnet bzw. können Mulden zwischen den Bäumen (Allee) angeordnet werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird in der Ausführungsplanung geprüft.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus eigentumsrechtlichen Gründen (auf diversen Grundstücksflächen sind Bebauungen noch nicht bekannt) erfolgt keine verbindliche Festsetzung von Flächen für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, dessen Maßnahmenempfehlungen Eingang in die Begründung finden. Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erfolgt dezentral. Die prinzipiellen Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend den Aussagen des vorliegenden Gutachtens gegeben</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Entsorgung Anlagen der BWB perspektivisch einordnen. Daher fordern wir für das aktuell vorgesehene Luftgeschoss als Vollgeschoss mit gesamter Fahrbahnüberbauung für die Gewerbeflächen GE6 / GE 7 einen unverbauten Freiraum von 5,50 m über der Geländeoberkante. Nur unter Einhaltung dieser Forderung ist ein ordnungsgemäßer Betrieb der zukünftigen Anlage gewährleistet.</p> <p>Die Veranlassung der Maßnahmen am Kanal- und Trinkwassernetz erfolgt nur auf der Grundlage von Straßenbauplänen, welche vom Straßenbaulastträger rechtzeitig vorgelegt werden müssen. Die Mittel für den erforderlichen Umbau der Straßenentwässerungsanlagen sind vom Straßenbaulastenträger bereitzustellen.</p> <p>Sollte keine Weiterführung des öffentlichen Straßenlandes mit Anbindung an den Merler Weg bzw. an die Allee der Kosmonauten erfolgen, wird der Einbau eines Wendehammers für den Betrieb der geplanten Entwässerungsanlage erforderlich. Die technischen</p>	<p>Im aktuellen Zustand ist die Fahrbahnüberbauung mit den angeschlossenen Rampen Bestandteil der Denkmalgesamtanlage sowie im Einzelnen als Baudenkmal gekennzeichnet. Eine verbindliche Durchfahrts Höhe wurde nicht festgesetzt, um auf etwaige Anforderungen beim Ausbau reagieren zu können. Die Ausbauplanungen sind in der Folge mit der zuständigen Denkmalpflege abzustimmen und an die denkmalrechtlichen und örtlichen Anforderungen anzupassen. Eine Information hinsichtlich der Anforderungen der BWB beim Ausbau der Straße unter der Überbauung wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen. Für den Bereich unterhalb der Brücke müssen dann in der konkreten Projektplanung Lösungen erarbeitet werden, die eine gesicherte Einordnung der Ver- und Entsorgungsanlagen der BWB gewährleisten, auch wenn unterhalb der Brücke ein unverbaute Freiraum von 5,50 m über der Geländeoberkante nicht eingehalten werden kann. Die Brücke hat nur eine Durchfahrts Höhe von lediglich 4,58m bzw. 4,63 m.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung besteht das Planungsziel weiterhin in der Durchbindung der Straße Zur Alten Börse.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Einzelheiten dazu sind im weiteren Planungsprozess abzustimmen.</p> <p>Bei dem, in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I.3.4 StEP Ver- und Entsorgung erwähnten Regendurchlaufbecken, handelt es sich um ein Regenrückhaltebecken. Dieses Regenrückhaltebecken besteht aus 2 parallel verlaufenden Kastenprofilen 2400/1500h. Es liegt im Bereich der Marzahner Chaussee 165 (außerhalb des o. g. Bebauungsplangebietes) und ist leitungsrechtlich gesichert. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die BWB im Grundbuch ist erfolgt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt III.9.2 Auswirkung Schutzgut Wasser steht, dass zwischen der Beilsteiner Straße und dem allgemeinen Wohngebiet bereits Versickerungsmulden vorhanden sind. Diese Mulden befinden sich nicht in der Betriebsführung der BWB.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein 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 die gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen. Weiterhin sind</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Die Erkenntnisse zum Regenrückhaltebecken werden in der Begründung redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anlage der Mulden erfolgte auf Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen dem Entwickler der Wohnbaugrundstücke und dem Land Berlin. Der Straßenbaulastenträger/Eigentümer der Flächen der Mulden ist das Land Berlin.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise sind im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei der BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen. Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <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 Bedarfsanlagen 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 Grundprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Anlagen: Pläne zu zum Abwasserdruckrohr, zur Entwässerung, zur Wasserversorgung Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitung bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)</p>	
12.	Industrie- und Handelskammer zu Berlin	09.11.2018	<p>Aus Sicht der Wirtschaft halten wir unsere Anmerkungen zur frühzeitigen Beteiligung weiterhin aufrecht, insbesondere in Bezug auf das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im EpB-Gebiet:</p> <p>„Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereiches und nimmt somit eine wichtige Rolle für die Sicherung und Bereitstellung von</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert das verträgliche Nebeneinander einer bereits bestehenden Wohnbebauung und einer in Teilen bestehenden sowie überwiegend geplanten und noch zu errichtenden Gewerbenutzung. Die geplanten Festsetzungen sollen darüber hinaus dazu beitragen,</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe ein. Wir begrüßen, dass für diese Flächen Bebauungspläne aufgestellt werden, um das Gewerbe vor Beeinträchtigungen durch heranrückende Wohnbebauung zu schützen. Bei der Ermittlung der Lärmkontingente ist darauf zu achten, dass der EpB-Fläche Rechnung getragen wird, und dem produzierenden Gewerbe an diesem Standort maximale Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden.“</p>	<p>dem aktuell bestehenden städtebaulichen Missstand mit den umfangreichen Brachflächen sowie möglichen gewerblichen Entwicklungsanfragen, die sich nicht in ein übergeordnetes Entwicklungskonzept einfügen, entgegenzuwirken. Zum Schutz sowie zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden und künftigen Gewerbenutzungen sind die schallschützenden Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan von besonderer Bedeutung. Nur mit dem Bebauungsplan kann ein Rahmen für eine bauliche Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Magerviehhofes geschaffen werden.</p> <p>Auf Grund der bestehenden Wohnbebauung entlang der östlichen Seite der Beilsteiner Straße in Verbindung mit der bereits genehmigten Umbaumaßnahme des Heizkraftwerkes an der Rhinstraße ist die Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits sehr eingeschränkt, da der überwiegende Teil des Emissionskontingents durch das Heizkraftwerk bereits aufgebraucht ist. Zusätzliche Beschränkungen durch das Heranrücken der Wohnbebauung bestehen zudem kaum, da die meisten am Standort befindlichen Betriebe erst nach der Genehmigung der Wohnnutzung hinzugekommen sind und somit bereits Auflagen im Sinne der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung einhalten müssen. Die EpB-Flächen, dargestellt im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in der Ausgabe 2004, Gebiet 33-Marzahn-Süd liegt nicht über die WA-Flächen entlang der Beilsteiner Straße, sondern ausschließlich auf, im Bebauungsplan zu sichernden gewerblichen Bauflächen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt mit der TF 14 für alle Gewerbeflächen GE 1 bis GE 12</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die zunehmende Gewerbeflächenknappheit gefährdet die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Berlin. Laut einer aktuellen IHK-Unternehmensumfrage bezüglich der Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Berlin wurden vor allem die Miet- und Immobilienpreise als negative Standortfaktoren aufgezählt (41,5 Prozent der Unternehmensnennungen). Ein Drittel der Unternehmen, welche in näherer Zukunft eine Kapazitätserweiterung planen, nannten mangelnde Gewerbeflächenreserven als Verhinderungsgrund.</p> <p>Im Sinne eines allgemeinen Ausgleichs der Flächenverfügbarkeit ist es für die weitere positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Berlin von großer Bedeutung, dass an geeigneten Stellen Industrie- und Gewerbeflächen verschiedener Qualität dem Wirtschaftsstandort Berlin weiterhin zur Verfügung stehen.</p>	<p>Emissionskontingente und Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) fest.</p> <p>Der Bezirk trägt, durch die Festsetzung von Gewerbeflächen entsprechend dem STEP Industrie und Gewerbe diesem Sachverhalt Rechnung. Räumlich und funktional ist der Geltungsbereich dem gewerblichen Bereich Rhinstraße Ost zuzuordnen, welcher in enger Nachbarschaft zu den Gewerbeflächen Marzahn-Nord und den weiter westlich gelegenen Industriestandorten in Lichtenberg und Hohenschönhausen steht. Diese Flächen bilden mit ca. 750 ha eines der größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete Berlins.</p> <p>Die Flächen werden im Bebauungsplan überwiegend als Gewerbegebiete gesichert. Aufgrund von Bestandsnutzungen auf einzelnen Teilflächen und im Sinne der privaten Belange der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer erfolgt auf Teilflächen zudem die Sicherung von Wohnnutzungen.</p>
13.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	05.10.2018 Eingang 10.10.2018 2018- 023351_P	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung 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	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>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 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>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.</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>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: 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 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>Kenntnisnahme. Der Leitungsbestand ist bereits in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit dem Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Unterbringung der technischen Infrastruktur gesichert. Darüber hinaus sind auch in den festgesetzten Baugebieten (z.B. Gewerbegebiet) technische Infrastruktureinrichtungen als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die ergänzenden Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an [...] zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. [...]</p> <p>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>Anlagen: Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A0) Leitungsschutzanweisung Legende Gas</p> <p>Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet: Mit dem Leitungsauskunftsportal 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>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
14.	Vattenfall Europe Business Services GmbH	02.11.2018 HFGR-L	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen 33370, 32830/1+2 (letztere in den nachfolgend erwähnten Plänen nicht dargestellt) und die Übergabestation 33076 der Stromnetz Berlin GmbH. Weiterhin befindet sich in dem Bereich die zuschaltbare Netzinselstation 43315. Zwei Pläne mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Bitte beachten Sie auch die Höchstspannungsfreileitungen und -masten der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die ergänzenden Hinweise zum Leitungs- und Infrastrukturbestand fließen in die Begründung zum Bebauungsplan ein.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Für die geplante Bebauung sind eventuell Kabelumlegungsarbeiten im Mittel- und Niederspannungsnetz notwendig. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 29.06.2016 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind weiterhin verbindlich.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau [...] gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer [...]</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

D. Begründung:

Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan XXI-40c vom 10. September 2018

1. Durchführung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 1) und insbesondere in Anlehnung der vom Eigentümer der Grundstücke Zur Alten Börse 68, 70, 72 und 77 und des Flurstücks 148 (Verlängerung der Kröver Straße) gegebenen Anregung vom 24. Oktober 2018 sowie eines Telefonates mit dem Eigentümer der Fläche vom Dezember 2020 wurde der Bebauungsplan in Teilen geändert. Diese Änderung betrifft die Forderung nach Stellplatz- und Zufahrtsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg.

Der von den Änderungen direkt betroffene Grundstückseigentümer ist im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) im Zeitraum vom 09.02.2021 bis einschließlich 23.02.2021 erneut beteiligt worden.

Der Eigentümer hatte die Möglichkeit, während des o.g. Zeitraumes zu den geänderten Teilen des Bebauungsplan XXI-40c Hinweise und Anregungen abzugeben. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung wird die Straßenbegrenzungslinie und damit auch die öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem GE 9-1 und dem GE 9-2 bis zur westlich beginnenden WA-Fläche verschoben. Darüber hinaus verbleiben 5 m gewerbliche Baufläche beim Eigentümer (beginnend ab der nördlichen Gebäudekante der Markthalle im GE9-1). Somit kann die private Nutzung von ca. 7 derzeit bestehenden Stellplätze (nördlich des GE 9-1) verbleiben.

Die Anordnung und Anzahl der Stellplätze auf der privaten Gewerbefläche muss so geplant werden, dass Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen sind. Die Funktionalität des Gewerbestandstücks wird dabei nicht beeinträchtigt.

Dem privaten Belang hinsichtlich der Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an die Grundstücksgrenze Zur Alten Börse 68 wird gefolgt und darüber hinaus für das Grundstück Zur Alten Börse 72 eine Begradigung vorgenommen. Somit wäre auch südlich des GE-2 die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen gegeben.

Im Entwurf des Bebauungsplanes werden auf einem Deckblatt die Anpassungen der Straßenbegrenzungslinien vorgenommen.

Die Forderung der Eigentümer für die Gewerbefläche GE 9-1 sowie GE 9-2 die festgesetzten Gebäudehöhen von 60,5 m ü. NHN auf 62,5 m ü. NHN zu erhöhen, kann nach nochmaliger fachlicher Prüfung für die GE-9-2 Flächen auf 62,0 m ü. NHN gefolgt werden.

Die GE 9-2 Flächen befinden sich im Gegensatz zum GE 9-1 nicht unmittelbar an einem Denkmal und liegen außerhalb der Umgrenzung des Denkmalbereiches, so dass negative Wirkungen auf die Denkmäler ausgeschlossen werden. Jedoch wird die Festsetzung auf 62,0 m ü. NHN auf Grund des Gebäudebestandes begrenzt.

2. Durchführung einer nochmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, hier: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Berlin, Steglitzer Damm 117 in 12169 Berlin und SenSW, GR B1, sowie SenUVK, VII B

Die nochmalige Beteiligung der o.g. Träger war erforderlich, da dem Bundesanzeiger in der öffentlichen Bekanntmachung vom 23. Februar 2021, Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 12. März 2021, entnommen werden konnte, dass das Eisenbahn-Bundesamt beabsichtigt, die Gemarkung Marzahn, Flur 189, Flurstück 316 mit einer Fläche von 4.683 m² von Bahnbetriebsflächen freizustellen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt der Bezirk Marzahn-Hellersdorf jedoch die Übernahme als planfestgestellte Bahnfläche.

Mit Schreiben vom 18.03.2021 wurde um nachträgliche Stellungnahme bis zum 19.04.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten und die Unterlagen des Bebauungsplanes XXI-40c versandt. Die Anregungen/Stellungnahme ist in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen.

Mit Schreiben vom 15.04.2021 teilte das Eisenbahn-Bundesamt mit:

„Die Bahnanlagen werden durch die bundeseigene DB Netz AG betrieben und unterfallen gemäß § 5 Abs. 1a Nr. 1. a) Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i.V.m. § 3 Abs. 1 Gesetz über Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) der Aufsichts- und Genehmigungszuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die vorliegende Planung die Aufgaben nach § 3 BEVVG berührt.

Für eine Teilfläche der im B-Plan dargestellten violette Fläche liegt ein Antrag auf Freistellung nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vor, welcher noch nicht beschieden wurde. Das widerspricht der Begründung auf Seite 55/56. Gleiches gilt für Seite 84 vierter Absatz.

Die Aussage „eine Entwidmung der planfestgestellten Bahnflächen ist nicht vorgesehen“ ist zu korrigieren. Die Bahnflächen können nicht mit dem Bebauungsplan festgesetzt, sondern nur nachrichtlich dargestellt werden.

Der Antrag auf Freistellung nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz wird gerade auf Zuständigkeit geprüft.“ *(Diese Widersprüche liegen darin begründet, dass der Fachbereich Stadtplanung keine Kenntnis der Freistellung hatte.)*

Mit Schreiben vom 19.04.2021 gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung GR-Grundsatzangelegenheiten und Recht in einer gemeinsamen Stellungnahme von den Abteilungen der SenStadtWohn und der SenUVK dem Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebsflächen gem. § 23 AEG für die Gemarkung Marzahn, Flur 189, Flurstück 316 statt, da keine Bedenken gegen eine Freistellung der Flächen besteht.

Mit der Freistellung der Flächen entfällt das Planerfordernis für die nachrichtliche Darstellung der planfestgestellten Bahnflächen.

Die im Entwurf dargestellten violetten Flächen (planfestgestellte Bahnflächen) stehen nicht mehr im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XXI-40c, da die ursprüngliche Sicherung von Verkehrsflächen zur gewerblichen Erschließung des Magerviehhofes in Weiterführung zur Rheinstraße nach fachlicher Prüfung nicht mehr erforderlich sind.

Im **Fazit** bedeutet dies für das Bebauungsplanverfahren XXI-40c im Ergebnis der Beteiligungsverfahren, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die planfestgestellten Bahnflächen reduziert/geändert wird und nunmehr der Geltungsbereich wie folgt lautet:

Bebauungsplan XXI-40c für das Gelände zwischen der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 315 und 316, der südlichen Grenze der Grundstücke Zur Alten Börse 83 und 82,

der südlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 81A und 81, der östlich gelegenen Beilsteiner Straße, sowie im Süden der Marzahner Chaussee, Zur Alten Börse und der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 493 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40c wird im Amtsblatt von Berlin bekanntgegeben und die Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden erneut durchgeführt.

Bebauungsplan XXI-40c

Bebauungsplan XXI-40c für das Gelände zwischen der südlichen Grenze der Grundstücke Zur Alten Börse 83 und 82, der südlichen Grenze der Flurstücke 248, 284, 287 und 288, der Beilsteiner Straße, der Marzähler Chaussee, Abschnitt Zur Alten Börse, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 493, der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 316, 315 und 12 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Blatt 1 von 2 Blättern

vorl. Abzeichnung

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WR	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(§ 5 BauNVO)	WB	als Höchstmaß
Dorfgelände	(§ 6 BauNVO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(§ 7 BauNVO)	MI	zwingend
Kerngebiet	(§ 8 BauNVO)	MK	offene Bauweise
Gewerbegebiet	(§ 9 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	(§ 10 BauNVO)	SI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(§ 11 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(§ 12 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)			
Geschosshöhenlinie	z.B.	WR	Bauweise
als Höchstmaß	z.B.	WR	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwägungen
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	WR	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
Geschosshöhe	z.B.	GF 100 m ²	Traufhöhe
als Höchstmaß	z.B.	GF 100 m ²	Festhöhe
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 100 m ²	Oberrante
Baumensart	z.B.	BM 500 m ²	als Mindest- und Höchstmaß
Baumart	z.B.	BM 500 m ²	zwingend
Flächen für den Gemeinbedarf			
Jugendfreizeitanlagen			
Verkehrsfacilitäten			
Straßenverkehrsfläche			
Bereich ohne Einseitigkeit			
Bereich ohne Ausfahrt			
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			
Private Verkehrsfläche			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen			
Umpfannenwerk			
Fläche für die Landwirtschaft			
Fläche für Wald			
Wasserfläche			
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Erreichung von Bodenschutz			
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes			
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen			
Besonderer Nutzungszweck von Flächen			
Sonderfläche			
Umgrenzung der Flächen für			
Stellplätze			
Garagen			
Gemeinschaftsstellplätze			
Gemeinschaftsgaragen			
Nachrichtliche Übernahmen			
Wasserschutzgebiet			
Naturdenkmal			
Geschützter Landschaftsbestandteil			
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt			
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt			
Erhaltungsbereich			
Eintragungen als Vorschlag			
Gebäude			
Stellplatz			
Garage			
Tafelgarage			
Kinderspielplatz			

Planunterlagen		Bauweise (Bundesland)	
Wohn- oder öffentliches Gebäude			
Wirtschafts- oder Industriegebäude			
Parkhaus			
Unterirdisches Bauwerk			
Brücke			
Gaststube			
Gaststube, Straßenhöhe			
Laubbau, Nadelbaum			
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)			
Schornstein			
Zaun, Hecke			
Hochspannungsmast			
Beckengrenze			
Ortsteilgrenze			
Gemarkungsgrenze			
Flurstücksgrenze			
Flurstücksgrenze, Flurstücknummer			
Grundstücksummauer			
Mauer, Stützmauer			
Bordkante			
Baulinie, Baugrenze			
Stellplatzbegrenzungslinie			
Wasserschutzgebiet (Grundwasserermittlung)			
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr			
Umgrenzung der Flächen, deren Boden unterliegt dem Denkmalschutz			
Bauweise			
Hochstraße			
Tafelstraße			
Brosche			
Industriebahn (in Aussicht genommen)			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Piktogramme, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1097).

Planunterlagen		Bauweise (Bundesland)	
Wohn- oder öffentliches Gebäude			
Wirtschafts- oder Industriegebäude			
Parkhaus			
Unterirdisches Bauwerk			
Brücke			
Gaststube			
Gaststube, Straßenhöhe			
Laubbau, Nadelbaum			
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)			
Schornstein			
Zaun, Hecke			
Hochspannungsmast			
Beckengrenze			
Ortsteilgrenze			
Gemarkungsgrenze			
Flurstücksgrenze			
Flurstücksgrenze, Flurstücknummer			
Grundstücksummauer			
Mauer, Stützmauer			
Bordkante			
Baulinie, Baugrenze			
Stellplatzbegrenzungslinie			
Wasserschutzgebiet (Grundwasserermittlung)			
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr			
Umgrenzung der Flächen, deren Boden unterliegt dem Denkmalschutz			
Bauweise			
Hochstraße			
Tafelstraße			
Brosche			
Industriebahn (in Aussicht genommen)			

Aufgestellt: Berlin, den 10. September 2018
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
 Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Vermessung Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Fachbereichsleiterin Stadtplanung

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

Berlin, den _____
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
 Stadtentwicklungsamt

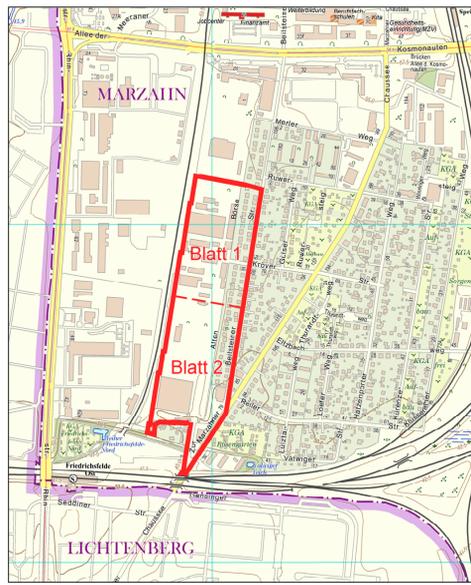
_____ Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den _____
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
 Stadtentwicklungsamt

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

Übersichtskarte 1:10.000



14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tag (06:00 – 22:00) noch nachts (22:00 – 06:00) überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relativanzgrenze). Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente der Gewerbegebiete in der Tages- und Nachtzeit um die in der Tabelle angegebenen Zusatzkontingente LEK, zus. Für den innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 dargestellten Abschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten i1 – i2 erhöht sich das Emissionskontingent des Gewerbegebietes GE 12 in der Nachtzeit um das Zusatzkontingent LEK, zus = 2 dB(A).

Teilfläche	LEK in dB(A)/m ²		LEK, zus in dB(A) für Richtungssektor A		LEK, zus in dB(A) für Richtungssektor B		LEK, zus in dB(A) für Richtungssektor C	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Gewerbegebiet GE 1 und GE 2	57	34	7	14	1	11	4	8
Gewerbegebiet GE 3-2	65	31	7	14	1	11	4	8
Gewerbegebiete GE 3-1 und GE 4	59	35	7	14	1	11	4	8
Gewerbegebiete GE 5 und GE 6	57	35	7	14	1	11	4	8
Gewerbegebiet GE 7	54	35	7	14	1	11	4	8
Gewerbegebiete GE 9-1 und GE 9-2	58	41	7	14	1	11	4	8
Gewerbegebiet GE 8, GE 10 und GE 11	54	29	7	14	1	11	4	8
Gewerbegebiet GE 12	54	38	7	14	1	11	4	8

Sektoren-Bezugspunkt: ETRS 89 Koordinaten 33 25621 672
 Winkel (Nord = 0°, rechtsdrehend)
 Sektor A = +31° < 34°
 Sektor B = +27° < 31°
 Sektor C = +17° < 27°
 Sektor D = +34° < 17°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK, zus,k zu ersetzen ist.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörenden Teilflächen.

15. Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind Winterlinden in der Weise zu pflanzen, dass der Eindruck einer Lindenallee entsteht. Die vorhandenen Linden sind zu erhalten und bei Abgang der gleichen Art nach zu pflanzen.

Textliche Festsetzungen

- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 11 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 12 sind Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zulässig.
- In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nur als Ausnahme zulässig.
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für soziale Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.
- Als zulässige Grundfläche in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3-1, GE 3-2, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9-1, GE 9-2, GE 10 und GE 11 wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.
- In den Gewerbegebieten GE 7, GE 8, GE 9-1, GE 9-2, GE 10 und GE 11 sind innerhalb der Flächen i1, i2, i3, i4, i5 und i6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- Die Festsetzungen von Oberkanten über NHN gelten nicht für Schornsteine und technische Aufbauten.
- In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3-1, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9-2, GE 10, GE 11 und GE 12 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. 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.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 dB(A) tags und
 - 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
 - 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-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden 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 für den Tag L_{r,T} und für die Nacht L_{r,N} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Maßstab 1 : 1 000



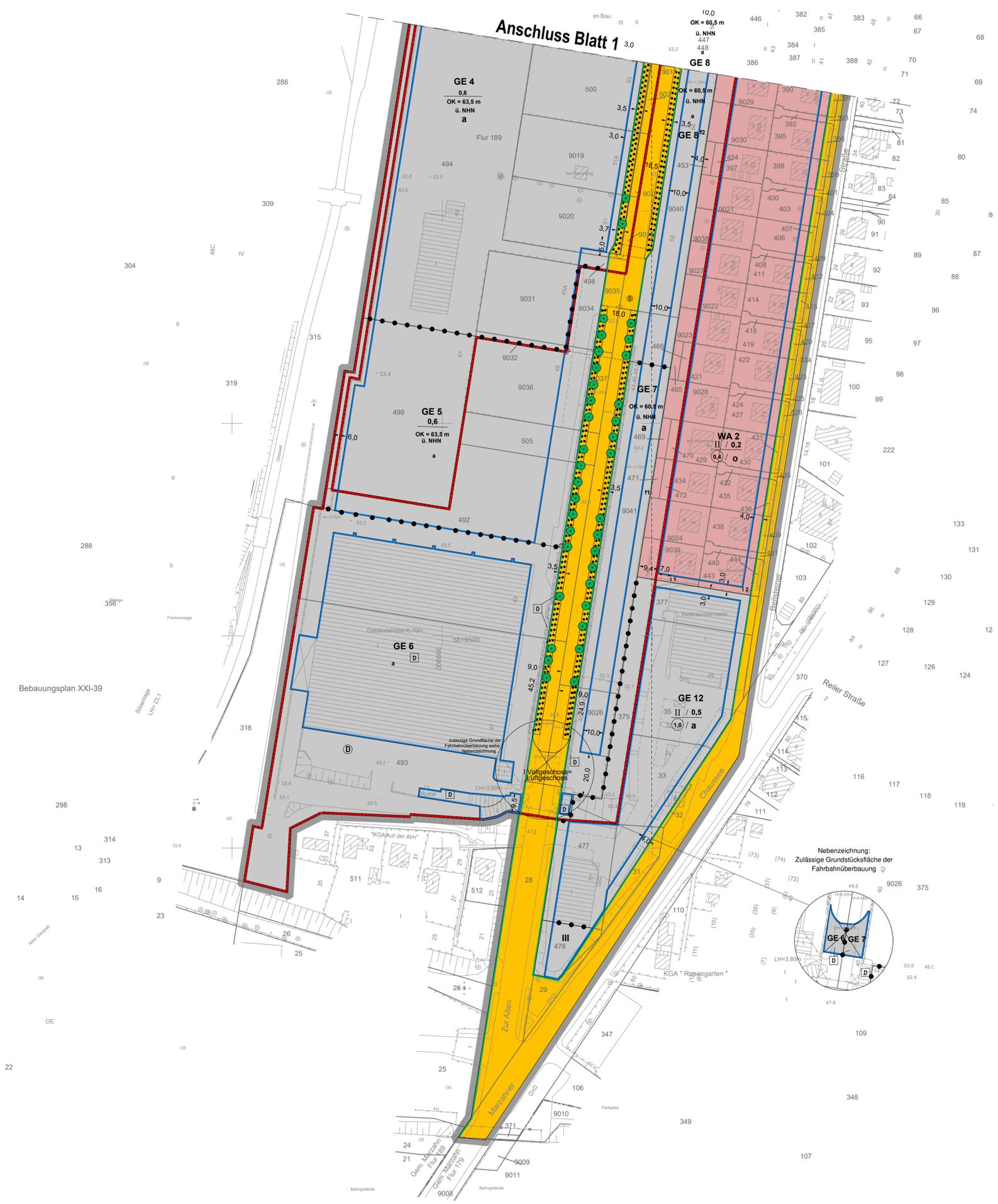
Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000
 Stand: September 2018

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan XXI-40c

Blatt 2 von 2 Blättern

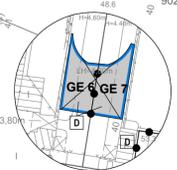
vorl. Abzeichnung



Bebauungsplan XXI-39

Straßenlage
Lfrz = 23,1

Nebenzeichnung:
Zulässige Grundstücksfläche der
Fahrbahnüberbauung



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal, Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag
Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.