

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 16.09.2021

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-72 „Pilgramer Straße“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1461/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. 1461/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-72 „Pilgramer Straße“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 2) zuzustimmen.
  2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 und 3 Abs. 1 BauGB § 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** Keine

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

Anlagen

D. Begründung:

**1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat mit Beschluss Nr. 0523/IV vom 09.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 für das Gelände zwischen Bundesstraße 1/5, Landesgrenze Berlin-Brandenburg, Rahnsdorfer Straße, westlich der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 236, 235 und 166, Iglauer Straße und Pilgramer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 33 vom 26.07.2013 auf Seite 1594 bekannt gemacht.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat mit Beschluss Nr. 0652/IV vom 14.01.2014 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72-1 VE für das Gelände zwischen Pilgramer Straße, Alt-Mahlsdorf, einer Linie westlich der Landesgrenze Berlin-Brandenburg sowie dessen Verlängerung zur Pilgramer Straße, gelegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 10-72 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf gefasst.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 1012/IV vom 09.06.2015 wurden die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-72 und die Erweiterung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-72-1VE beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan 10-72-1VE „Porta“ aus dem ursprünglich größeren Geltungsbereich des 10-72 abgetrennt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-72 „Pilgramer Straße“ umfasst nunmehr die Flächen südlich und südöstlich des Porta-Möbelfachmarktes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 „Pilgramer Straße“ sollen die Entwicklung einer Grünachse und die städtebauliche Neuordnung der Flächen südlich des Porta-Möbelfachmarktes planerisch vorbereitet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. (1) BauGB zum Bebauungsplan 10-72 „Pilgramer Straße“ erfolgte durch Auslegung der Unterlagen im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz sowie durch Veröffentlichung der Teilnehmungsunterlagen im Internet vom 19.03.2018 bis zum 27.04.2018. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Berliner Zeitung vom 09.03.2018 bekannt gemacht.

**2. Inhaltliche Schwerpunkte der Abwägung gemäß § 1 Abs. (7) BauGB**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-72 wurden acht Stellungnahmen abgegeben.

Die unter Bürger 1 bis Bürger 4 in der Abwägungstabelle aufgeführten Stellungnahmen entsprechen einer natürlichen Person und haben einen übereinstimmenden Inhalt. In der vorliegenden Begründung zum Auswertungsbeschluss erfolgt deshalb eine zusammenfassende Darstellung der Abwägungsschwerpunkte für die Bürger 1 bis 4.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Abwägungsbewertung werden nachfolgend erläutert.

Im Sachverhalt 1.1 der Abwägungstabelle wird darauf hingewiesen, dass das einwendende Unternehmen seit Januar 2006 Nutzer im Teilgebiet MI 1.2 ist. Es wird auf die Zahl von etwa 30 Mitarbeitern verwiesen. Im Sachverhalt 1.1 stellt der Einwender dar, dass aus seiner Sicht der Bezirk Marzahn-Hellersdorf das Planungsziel verfolgen würde, vorhandene Gewerbeflächen zu reduzieren und stattdessen Wohnbebauung zu fördern. Damit würden aus Sicht des Einwenders bestehende Gewerbebetriebe systematisch verdrängt und zur Firmenaufgabe gezwungen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 würde aus Sicht des Einwenders eine Wohnbebauung befördert werden. Damit wäre das Unternehmen gezwungen, den derzeitigen Standort zu verlassen. Aufgrund fehlender Ausweichmöglichkeiten müsse der Betrieb geschlossen und die Mitarbeiter entlassen werden. In dem Sachverhalt 1.1 wird wei-

terhin darauf hingewiesen, dass das ansässige Gewerbeunternehmen Steuern zahlt und Arbeits- sowie Ausbildungsplätze schafft. Es wird abschließend dargestellt, dass eine Berichterstattung im öffentlich-rechtlichen Fernsehen in Erwägung gezogen wird.

In der Abwägungsbewertung zu den geäußerten Hinweisen des bestehenden Gewerbebetriebes im Bebauungsplan 10-72 wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 10-72 zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung aufgestellt wird. Die städtebauliche Ordnung im Bebauungsplan 10-72 besteht in der Gewährleistung einer baulichen Nutzung, die in ihrem schalltechnischen Emissionsverhalten die bereits vorhandene Umgebungsbebauung, hier insbesondere die Apfelmartensiedlung, berücksichtigt. Außerdem soll sichergestellt werden, dass die neu hinzutretenden Baukörper städtebaulich zwischen dem großvolumigen Baukörper des Möbelmarktes Porta und der südlich angrenzenden, kleinteiligen Wohnbebauung vermitteln.

Weiterhin wird in der Abwägung darauf hingewiesen, dass im Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-72 zwischen dem nördlich angrenzenden Möbelmarkt Porta und der südlich gelegenen Wohnsiedlung (Apfelmartensiedlung) ein Mischgebiet ausgewiesen wird. Der einwendende Gewerbebetrieb befand sich bis zu der in Eigeninitiative vollzogenen Betriebsverlagerung in eine Nachbargemeinde bis Sommer 2020 innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes, genauer in dem Teilgebiet MI 1.2. Das Teilgebiet MI 1.2 ist Bestandteil des Mischgebietes.

Für die Abwägungsbewertung wurde geprüft, inwiefern der einwendende Gewerbebetrieb aus der Gerüstbaubranche in dem geplanten Mischgebiet zulässig ist. Nach vorliegenden Entscheidungen sind Gerüstbaubetriebe bei typisierender Betrachtung Betriebe, die das Wohnen stören, wodurch sie im Mischgebiet unzulässig sind. Von dieser Bewertung sind jedoch Ausnahmen möglich. Wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet wird, dass von dem Gerüstbaubetrieb nur solche Emissionen ausgehen, die in einem Mischgebiet typisch sind, kann ein Gerüstbaubetrieb auch in einem Mischgebiet zugelassen werden.

Der einwendende Gewerbebetrieb im MI 1.2 ist mit Abschlussdokument von 2008 genehmigt worden. Voraussetzung für die Genehmigung war die Tatsache, dass der Bau einer Lärmschutzwand Bestandteil des Antrages war. Somit war gewährleistet, dass die in dem 2008 maßgeblichen tatsächlichen Baugebiet geltenden Schallwerte insbesondere in der südlich angrenzenden Wohnsiedlung Apfelmartensiedlung eingehalten werden können. Der einwendende Gerüstbaubetrieb war somit aufgrund der beauftragten Lärmschutzwand in dem (zum Zeitpunkt des Bauantrages tatsächlichen) Mischgebiet zulässig.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit ist nach den planerischen Inhalten des Bebauungsplanes 10-72 in dem Teilgebiet MI 1.2 sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-72 dargestellte Planungsvariante eines Mischgebietes wurde auch gewählt, um den ehemals vorhandenen Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu fassen und weiterhin dessen Zulässigkeit zu gewährleisten. Durch die im Vorentwurf zum Bebauungsplan 10-72 erklärte Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung (unter Beachtung der dafür notwendigen Lärmschutzwand) in dem Teilgebiet MI 1.2 sind die Belange des Gewerbebetriebes planungsrechtlich ausreichend berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung ist die Tatsache zu beachten, dass der einwendende Gewerbebetrieb die Grundstücksnutzung im MI 1.2 aufgegeben hat. Überdies handelte es sich bei dem einwendenden Gewerbebetrieb um den Pächter des Grundstücks, dessen Rechte im Rahmen der Abwägung nicht weiter gehen können, als die Rechte des Eigentümers, der die Einwendungen des ehemaligen Pächters gerade nicht teilt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich zum vorliegenden Abwägungszeitpunkt keine durch den Bebauungsplan hervorgerufene Betroffenheit, da der Einwender seinen Gewerbebetrieb ohnehin freiwillig an einen anderen Standort verlagert hat.

In der Abwägungsbewertung des einwendenden Gewerbebetriebes wird weiterhin darauf hingewiesen, dass innerhalb des Mischgebietes (unter Wahrung des Mischungsverhältnisses)

auch eine Wohnnutzung zulässig ist. Der Vollzug des Bebauungsplanes innerhalb der zulässigen Nutzungen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Das gilt auch für das Grundstück, welches von dem einwendenden Gewerbebetrieb angemietet wurde.

Die Stellungnahme eines Anwohners aus dem gegenüberliegenden Theodorpark betrifft Anregungen über die Ansiedlung bestimmter Einrichtungen der Gastronomie und Freizeitgestaltung. In der Abwägung der Anregung wird darauf hingewiesen, dass in dem geplanten Mischgebiet unter anderem die angeregten Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung zulässig sind. Die Ansiedlung konkreter gastronomischer Einrichtungen kann jedoch nicht durch den Bebauungsplan vorgegeben werden, sondern obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Unter Bürger 6 werden in der Abwägungstabelle die Stellungnahme der Rechtsvertretung einer Grundstückseigentümerin im Bebauungsplan 10-72 aufgeführt und bewertet.

Der erste geäußerte Sachverhalt bezieht sich auf die Breite der im Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-72 dargestellten Planstraße A. Es wird angeregt, die Breite der Planstraße A auf sechs Meter zu verringern, da ausschließlich Anwohnerverkehr zu erwarten ist. Weiterhin wird dargelegt, dass aus Sicht des Einwenders nur ein Gehweg erforderlich ist.

In der Abwägung des Sachverhaltes wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Abwägungsprozesses nach der erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine alternative Erschließungsmöglichkeit für das rückwärtige Grundstück Pilgramer Straße 296-302 gefunden und mit den Fachämtern des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf abgestimmt wurde. Die alternative Verkehrserschließung verläuft über das südlich angrenzende Nachbargrundstück. Die Planung einer Erschließungsstraße über das Grundstück Pilgramer Straße 304-310 ist aufgrund der gefundenen Alternative nicht mehr erforderlich. Die geäußerten Hinweise können somit im Sinne einer besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit für das Grundstück Pilgramer Straße 304-310 vollständig berücksichtigt werden.

In dem nächsten Sachverhalt werden Bedenken gegen die Lage der Planstraße A ausschließlich auf dem Grundstück der Mandantin geäußert. Begründet werden die Bedenken damit, dass das betreffende Grundstück der Mandantin an die Pilgramer Straße grenzt. Deshalb ist die geordnete Erschließung des Grundstücks auf die Planstraße A nicht angewiesen. Außerdem wird in dem Sachverhalt darauf hingewiesen, dass die nutzbare Fläche des Grundstücks durch die Planung einer öffentlichen Grünachse an der Nordseite zusätzlich verschmälert wird. Es wird angeregt, für die Planung der Planstraße A die Fläche eines bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu nutzen, welches auf dem südlich angrenzenden Grundstück des ansässigen Holzhandelsbetriebes liegt.

In der Abwägung des Sachverhaltes gilt wiederum, dass im Rahmen des Abwägungsprozesses nach der erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine alternative Erschließungsmöglichkeit für das rückwärtige Grundstück östlich des Holzfachmarktes gefunden und mit den Fachämtern des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf abgestimmt wurde. Die alternative Verkehrserschließung verläuft über das südlich angrenzende Nachbargrundstück. Die Planung einer Erschließungsstraße über das Grundstück Pilgramer Straße 304-310 ist aufgrund der gefundenen Alternative auch unter Berücksichtigung der besseren Verwertbarkeit und den Eigentumsrechten gemäß § 14 Grundgesetz nicht mehr erforderlich. Die geäußerten Hinweise können somit vollständig berücksichtigt werden.

In einem weiteren Sachverhalt wird angeregt, hinsichtlich der dargestellten Baugrenzen auf dem Grundstück Pilgramer Straße 304-310 Ausnahmen für eine Überschreitung der Baugrenzen für die vorgesehenen baulichen Hauptnutzungen zuzulassen.

Nach Baunutzungsverordnung kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit bleibt durch den Bebauungsplan 10-72 unberührt. Eine darüber hinausgehende Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. An der Pilgramer Straße soll eine Bauflucht erreicht werden. Eine Überschreitung der Baugrenze in Richtung der öffentli-

chen Grünachse soll zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes und damit der langfristigen Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des übergeordneten Grünzuges ebenfalls unzulässig sein. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. hat eine Stellungnahme zum Vorwurf des Bebauungsplanes 10-72 abgegeben. Die geäußerten Sachverhalte beziehen sich auf den Belang des besonderen Artenschutzes.

Im ersten Sachverhalt der Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz wird begrüßt, dass der Bebauungsplan 10-72 die bestehende Fläche für Landwirtschaft entlang der Landesgrenze zum Land Brandenburg planungsrechtlich sichert. Es wird zugleich die Sorge geäußert, dass die gegenwärtig bestehende Fläche für Landwirtschaft südlich des Porta-Hauptgebäudes zukünftig Bestandteil eines Mischgebietes sein soll und somit für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung steht.

Zur Abwägungsbewertung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 10-72 gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen aufgestellt wird. Somit werden auch die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) über den besonderen Artenschutz beachtet.

In der Abwägung des Sachverhaltes ist zu beachten, dass die Fläche für das Mischgebiet im Bebauungsplan 10-72 nicht als Ausgleichsfläche für artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt ist. Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche Bestandteil einer gewerblichen Baufläche. Somit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 keine besonderen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in dem Mischgebiet vorzusehen. Die Grundstücke in dem Mischgebiet befinden sich außerdem im Privateigentum.

Für die Abwägungsbewertung wurde weiterhin die vorliegende Faunistische Standortuntersuchung auf der Fläche des Plangebietes "Pilgramer Straße / Alt Mahlsdorf" in Berlin Marzahn-Hellersdorf durch das Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten Dipl.-Biol. Tobias Teige ausgewertet. Dieses Gutachten kann nach einer Überprüfung durch die untere Naturschutzbehörde im Jahr 2019 weiterhin als Beurteilungsgrundlage für den Bebauungsplan 10-72 herangezogen werden. Im Fazit hat die Fläche für das geplante Mischgebiet keine Bedeutung für die Avifauna, Fledermäuse, Zauneidechsen oder Tagfalter. Im östlich an das Mischgebiet angrenzenden Gehölzstreifen hingegen konnten relativ viele Brutnester nachgewiesen werden. Im weiteren Verfahren wird deshalb geprüft, ob der betreffende Gehölzstreifen im Bebauungsplan als Pflanzbindung gesichert wird.

Das Gutachten empfiehlt abschließend, den geplanten Grünzug möglichst naturnah zu gestalten, um als Ausgleichsmaßnahme fungieren zu können. Die Fläche für die Grünachse wird durch den Bebauungsplan 10-72 gesichert und die Empfehlung des Gutachtens wird berücksichtigt.

Eine Bebauung der als Mischgebiet vorgesehenen Fläche verletzt somit keine artenschutzrechtlichen Vorschriften. In der Abwägung werden andere Belange mit einem höheren Gewicht bewertet. Hierzu gehören der Vorrang der Innenentwicklung vor einer erstmaligen Beanspruchung von Außenbereichsflächen für eine bauliche Entwicklung. Ein weiterer Grund für die Planung des Mischgebietes besteht darin, dass mit dem Mischgebiet neben anderen Planungszielen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bildungscampus begründet werden. Durch die auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu erwartende Realisierung des Bildungscampus wird trotz der privatrechtlichen Bestimmung die Schaffung von derzeit dringend benötigten Schulplätzen möglich.

In weiteren Sachverhalten beschreibt die Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz die Situation der besonders geschützten Vogelarten Neuntöter und Feldlerche im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-72. Es werden planerische Vorschläge geäußert, welche die Lebensraumsituation der genannten Vogelarten verbessern sollen.

Die geäußerten Vorschläge werden bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes geprüft und ggf. berücksichtigt. Das betrifft insbesondere den Erhalt des Gehölzstreifens östlich des Mischgebietes und die Verwendung bestimmter Pflanzenarten in dem geplanten Grünzug.

Es wird weiterhin angeregt, dass geeignete Dächer extensiv begrünt werden und zudem für die Gewinnung von Sonnenenergie nutzbar sein sollten.

Die Anregung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt, da parallel zum Bebauungsplan die Bestimmungen des Solargesetzes Berlin zu beachten sind. Das Solargesetz verpflichtet Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht-öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>, dass auf ihrem Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer Mindestgröße von mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche des Gebäudes installiert und betrieben werden, wenn mit der Errichtung des Gebäudes nach dem 31. Dezember 2022 begonnen wird. Diese Regelung gilt somit voraussichtlich auch für die Neubauten im Bebauungsplan 10-72.

Der Belang der Gewinnung von Sonnenenergie als Maßnahme, um dem Klimawandel zu begegnen, ist durch die Geltung des Solargesetzes bereits berücksichtigt entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-72 wurde eine Stellungnahme eines Vereins abgegeben, der Interesse an der Entwicklung einer weiterführenden privaten Schule auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-72 hat.

Im ersten Sachverhalt wird angeregt, auf dem betreffenden Grundstück die Nutzungen Schule, Kita und Seniorenwohnen als möglich und zulässig zu erklären.

Die Anregung wird berücksichtigt. Das Vorhaben zur Entwicklung einer privaten, weiterführenden Schule ist im Stadtentwicklungsamt durch den Trägerverein vorgestellt worden. Das Schul- und Sportamt hat sich zustimmend zu einer möglichen zukünftigen Entwicklung einer weiterführenden Schule in privater Trägerschaft geäußert.

Die auf dem Grundstück im Bebauungsplan 10-72 angestrebten Nutzungen Schule, Kita und Seniorenwohnen sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Diese sind grundsätzlich innerhalb eines Mischgebietes zulässig. Der Ausbau der sozialen Infrastruktur ist eines der bezirklichen Planungsziele. Die im Bebauungsplan 10-72 unter anderen angestrebten Nutzungen Schule, Kita und Seniorenwohnen entsprechen somit den Planungszielen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf. Demgemäß hat der Bebauungsplan 10-72 die Planungsabsicht, die genannten Nutzungen planungsrechtlich für zulässig zu erklären.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung der einwendende Förderverein nicht mehr aktuell ist. Zum Zeitpunkt des vorliegenden Abwägungsbeschlusses besteht keine Absicht mehr für die Nutzung Seniorenwohnen. Die Nutzungsart Seniorenwohnen mit dem entsprechenden Anspruch auf Wohnruhe muss insofern nicht mehr planungsrechtlich eingeordnet werden.

In weiteren Sachverhalten wird angeregt, für das Schulgebäude vier Vollgeschosse und eine Gebäudelänge von mindestens 100 m im Bebauungsplan für zulässig zu erklären.

Diese Anregungen können und sollen unter Berücksichtigung der privaten Belange, nämlich der Funktionalität der geplanten Nutzung, berücksichtigt werden. Bei der städtebaulichen Planung im Bebauungsplan 10-72 ist die Nachbarschaft des Porta-Möbelmarktes zu berücksichtigen, welcher unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan 10-72 angrenzt. Das Hauptgebäude des Möbelmarktes wirkt aufgrund seiner Höhe und Länge prägend auf die Umgebung.

Gebäude mit vier Geschossen im Mischgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft des Möbelmarktes wären sehr geeignet, die städtebauliche Struktur des Möbelmarktes aufzugreifen und in Kombination mit den übrigen Planinhalten des Bebauungsplanes 10-72 in Richtung der südlich gelegenen Wohngebiete städtebaulich vermitteln.

Weiterhin sollen im Bereich des Mischgebietes vier Vollgeschosse zugelassen werden, um die dort bestehenden privaten Belange nämlich die Funktionalität der geplanten Nutzung und die wirtschaftliche Verwertbarkeit des zugehörigen Grundstückes zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angestrebte Vermittlung der Höhe baulicher Anlagen zwischen dem Porta-Möbelmarkt und der Apfelgartensiedlung durch den Bebauungsplan weiterhin gewährleistet wird. Die Höhe der baulichen Anlagen auf dem Grundstück des Holzfachmarktes wird auf den Bestand begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen auf dem Grundstück östlich des Holzfachmarktes wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt, dies entspricht der Apfelgartensiedlung.

Auch der Trägerverein für die private Schule regt an, die Profilbreite der im Vorentwurf dargestellten Planstraße A zu verringern. Auch dieser Sachverhalt kann vollständig berücksichtigt werden, da eine alternative Verkehrserschließung für das rückwärtige Grundstück östlich des Holzfachmarktes gefunden wurde. Der im Vorentwurf dargestellte Verlauf der Planstraße A ist nicht mehr erforderlich.

### **3. Weiteres Verfahren**

Nach erfolgter Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-72 „Pilgramer Straße“ wird die nächste Entwurfsfassung für den Bebauungsplan 10-72 entwickelt.

In die neue Entwurfsfassung werden die Ergebnisse der Abwägung eingearbeitet. Das betrifft insbesondere den neuen Verlauf der Planstraße A. Die Planstraße A wird im neuen Entwurf als private Straßenverkehrsfläche entlang der Nordseite des Grundstücks des Holzhandelsbetriebs dargestellt. Die Lage und Breite der Privatstraße ist mit dem Straßen- und Grünflächenamt sowie dem ansässigen Holzfachmarkt abgestimmt. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung ist die Fläche für die private Straßenverkehrsfläche durch Teilung als eigenes Flurstück gebildet worden. Das für die private Straßenverkehrsfläche gebildete Flurstück wurde von der Eigentümerfirma des Grundstücks östlich des Holzfachmarktes erworben.

Ein wesentliches Thema im weiteren Verfahren wird die Frage sein, wie die aktuell gültigen Bestimmungen des Berliner Wassergesetzes über das Versickerungsgebot auf Baugrundstücken und die Vorgaben des Hinweisblattes über die Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin im Bebauungsplan 10-72 berücksichtigt werden. Aufgrund vorliegender Kenntnisse aus benachbarten Bebauungsplänen über die Problematik des Niederschlagswasser-Management ist hierzu die Erarbeitung eines gesonderten Fachgutachtens erforderlich.

Der nächste Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren besteht in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 10-72 im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht erstellt.

Bebauungsplan 10-72 „Pilgramer Straße“  
Auswertung der Beteiligung der frühzeitigen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB

Erklärung der verwendeten Signaturen

- SV Sachverhalt
- K Kenntnisaufnahme
- B Berücksichtigung
- N keine Berücksichtigung
- T technische (redaktionelle) Berücksichtigung

SV NR	Inhalt	Abwägungsvorschlag
<b>1.</b>	<b>Bürger 1 Schreiben vom 23.03.2018</b>	
1.1	<p>Einspruch</p> <p>Unser Unternehmen ist seit Januar 2006 ein Nutzer des Teilgebietes MI 1.2. Es wird ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt.</p> <p>Unser Unternehmen beschäftigt mehr als 30 Mitarbeiter aus den Wohnbereichen Marzahn/Hellersdorf. Durch die aggressive Baupolitik des Bezirkes (Reduzierung Gewerbeflächen / Förderung Wohnbebauung) werden Gewerbebetriebe wie wir systematisch verdrängt bzw. zur Firmenaufgabe gezwungen. Wir leisten unseren Beitrag zum Gemeinwohl durch nicht unerhebliche Steuerzahlungen und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.</p> <p>Wir sehen uns als Motor der Berliner Bauwirtschaft. Durch die Förderung der Wohnbebauung wird unser Unternehmen dazu gezwungen, den derzeitigen Standort zu verlassen und aufgrund fehlender Ausweichmöglichkeiten müssten wir den Betrieb schließen und alle Mitarbeiter entlassen.</p> <p>Wir ziehen in Erwägung, das öffentlich rechtliche Fernsehen zur Berichterstattung einzubeziehen.</p>	<p>T</p> <p>Der Sachverhalt 1.1 wird wie folgt bewertet:</p> <p>Die planungsrechtliche Situation des einwendenden Gewerbebetriebes aus der Gerüstbaubranche wurde geprüft. Im Jahr 2008 wurde die Nutzungsänderung des betreffenden Grundstücks zu einem Lagerplatz für Gerüstbaumaterialien einschließlich der Errichtung einer Lärmschutzwand genehmigt. Durch die mit der Baugenehmigung gesicherte Lärmschutzwand wurde gewährleistet, dass durch den Gerüstbaubetrieb keine wesentliche Störung der benachbarten Wohnsiedlung Apfelgarten verursacht wird. Somit handelt es sich bei dem Einwender um einen genehmigten Betrieb.</p> <p>Aufgrund der in der Baugenehmigung beauftragten und damit gesicherten Lärmschutzwand handelt es sich bei dem einwendenden Betrieb um einen atypisch emittierenden Gerüstbaubetrieb, der demgemäß in dem geplanten Mischgebiet zugelassen werden konnte. Durch die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan wurden somit die Belange des zum Zeitpunkt der Einwendung ansässigen Gerüstbaubetriebes ausreichend berücksichtigt. Diese Abwägungsbewertung gilt nur für den zum Zeitpunkt der Einwendung ansässigen Gerüstbaubetrieb.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>Eine theoretisch erstmalige Neuansiedlung eines Gerüstbaubetriebes in dem geplanten Mischgebiet wäre hingegen nach den Planungszielen des Bebauungsplanes 10-72 aufgrund der typischen Schallemissionen eines Gerüstbaubetriebes nicht möglich.</p> <p>In der vorliegenden Abwägungsbewertung ist darauf hinzuweisen, dass der einwendende Gerüstbaubetrieb auf Eigeninitiative den Betriebsstandort im Sommer 2020 in eine Nachbargemeinde verlagert hat. Somit liegt eine Betroffenheit des Einwenders durch den Bebauungsplan 10-72 nicht mehr vor.</p> <p>Weiterhin ist die Tatsache zu beachten, dass der Einwender Pächter des rückwärtigen Grundstückes war. Die Belange des Grundstückspächters können nicht höher gewichtet werden als die Belange des Grundstückseigentümers. Der Grundstückseigentümer des rückwärtigen Grundstückes - eine juristische Person - beabsichtigt in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung.</p> <p>Im Fazit berücksichtigte der Bebauungsplan 10-72 die Belange des einwendenden Gerüstbaubetriebes zum Zeitpunkt der Einwendung in einem ausreichenden Maß.</p>
2.	<p><b>Bürger 2</b> <b>Schreiben vom 23.03.2018</b></p>		
	Hinweis: die natürliche Person ist identisch zu Bürger 1		
2.1	<p>Zum o.g. Bebauungsplan des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf legen wir hiermit Einspruch ein !</p> <p>Wir sind seit 2008 gewerblicher Nutzer des Teilstücks MI 1.2 und vermieten und montieren Bau- und Traggerüste. Durch die Umwandlung der Bauungsrichtlinien wird unser Betrieb mit 21 Mitarbeitern dazu gezwungen, das derzeit genutzte Betriebsgelände zu verlassen, und damit verbunden zur Aufgabe unseres Gewerbebetriebes.</p> <p>Hier werden ganz klar Arbeitsplätze vernichtet und Betriebe in die Insolvenz getrieben.</p>	T	<p>Der Sachverhalt 2.1 wird wie folgt bewertet:</p> <p>Die planungsrechtliche Situation des einwendenden Gewerbebetriebes aus der Gerüstbaubranche wurde geprüft. Im Jahr 2008 wurde die Nutzungsänderung des betreffenden Grundstückes zu einem Lagerplatz für Gerüstbaumaterialien einschließlich der Errichtung einer Lärmschutzwand genehmigt. Durch die mit der Baugenehmigung gesicherte Lärmschutzwand wurde gewährleistet, dass durch den Gerüstbaubetrieb keine wesentliche Störung der benachbarten Wohnsiedlung Apfelgarten verursacht wird. Somit handelt es sich bei dem Einwender um einen genehmigten Betrieb.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>Es ist unsere Aufgabe, die Öffentlichkeit über dererlei Ignoranz gegenüber Gewerbebetrieben und deren Vernichtung zum Beispiel über den Fernsehsender RBB zu informieren.</p>		<p>Aufgrund der in der Baugenehmigung beauftragten und somit gesicherten Lärmschutzwand handelt es sich bei dem einwendenden Betrieb um einen atypisch emittierenden Gerüstbaubetrieb, der demgemäß in dem (zum Zeitpunkt der Genehmigung faktischen) Mischgebiet zugelassen werden konnte. Durch die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan wurden somit die Belange des zum Zeitpunkt der Einwendung ansässigen Gerüstbaubetriebes ausreichend berücksichtigt. Diese Abwägungsbewertung gilt nur für den zum Zeitpunkt der Einwendung ansässigen Gerüstbaubetrieb.</p> <p>Aufgrund der bis Sommer 2020 in Eigeninitiative vorgenommenen Betriebsverlagerung der einwendenden Gerüstbaufirma in eine Nachbargemeinde liegt eine Betroffenheit des Einwenders gemäß Darlegung im SV 2.1 durch den Bebauungsplan nicht mehr vor.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p><b>3. Bürger 3 Schreiben vom 26.03.2018</b></p>			
<p>Hinweis: die natürliche Person ist identisch zu Bürger 1</p>			
3.1	<p><b>Einspruch</b>  Die HVV Baumaschinenvermietung ist seit 2008 als gewerblicher Mieter auf o.g. Grundstück ansässig. Unser Unternehmen beschäftigt derzeit über 20 Mitarbeiter und ist als Baumaschinen / Baugerätevermieter auf den Großbaustellen Berlin / Brandenburg tätig.  Eine Umwandlung der Teilfläche MI 1.2 aus Gewerbe in eine Mischnutzung bedeutet für unser Unternehmen die Schließung.  Hier findet ohne Berücksichtigung der derzeitigen Nutzer eine einseitige Baupolitik statt.  Gewerbebetriebsverdrängung und damit einhergehende Vernichtung von Arbeitsplätzen kann nicht im Sinne unserer deutschen Wirtschaftspolitik sein.  Wir legen hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan ein.  Es wird in Erwägung gezogen die Medien des öffentlich-rechtlichen Fernsehens für eine Berichterstattung einzubeziehen.</p>	T	<p>Der Sachverhalt 3.1 wird wie folgt bewertet:  Die planungsrechtliche Situation des einwendenden Gewerbebetriebes aus der Gerüstbaubranche wurde geprüft. Im Jahr 2008 wurde die Nutzungsänderung des betreffenden Grundstücks zu einem Lagerplatz für Gerüstbaumaterialien einschließlich der Errichtung einer Lärmschutzwand genehmigt. Durch die mit der Baugenehmigung gesicherte Lärmschutzwand wurde gewährleistet, dass durch den Gerüstbaubetrieb keine wesentliche Störung der benachbarten Wohnsiedlung Apfelgarten verursacht wird. Somit handelt es sich bei dem Einwender um einen genehmigten Betrieb.  Aufgrund der in der Baugenehmigung beauftragten und somit gesicherten Lärmschutzwand handelt es sich bei dem einwendenden Betrieb um einen atypisch emittierenden Gerüstbaubetrieb, der demgemäß in dem (zum Zeitpunkt der Genehmigung</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>faktischen) Mischgebiet zugelassen werden konnte. Durch die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan wurden somit die Belange des zum Zeitpunkt der Einwendung ansässigen Gerüstbaubetriebes ausreichend berücksichtigt. Diese Abwägungsbewertung gilt nur für den zum Zeitpunkt der Einwendung ansässigen Gerüstbaubetrieb.</p> <p>Weiterhin ist die Tatsache zu beachten, dass der Einwender Pächter des rückwärtigen Grundstückes war. Die Belange des Grundstückspächters können nicht höher gewichtet werden als die Belange des Grundstückseigentümers. Der Grundstückseigentümer des rückwärtigen Grundstücks - eine juristische Person - beabsichtigt in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung.</p> <p>Aufgrund der bis Sommer 2020 in Eigeninitiative vorgenommenen Betriebsverlagerung der einwendenden Gerüstbaufirma in eine Nachbargemeinde liegt eine Betroffenheit des Einwenders gemäß Darlegung im SV 3.1 durch den Bebauungsplan nicht mehr vor.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
4.	<p><b>Bürger 4</b> <b>Schreiben vom 26.03.2018</b></p>		
	Hinweis: die natürliche Person ist identisch zu Bürger 1		
4.1	<p>Zum o.g. Bebauungsplan 10-72 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf möchte ich Einspruch erheben.</p> <p>Mein Unternehmen ist seit 2006 auf dem oben genannten Grundstück ansässig. Ich beschäftige 5 Mitarbeiter und bin als Unternehmensberater in Berlin tätig.</p> <p>Hiermit lege ich Einspruch gegen oben genannten Bebauungsplan ein, da es keine Ausweichmöglichkeit für meinen Betrieb gibt und ich durch die Umwandlung der Bauungsrichtlinien zur Betriebsaufgabe und demzufolge zur Entlassung der Mitarbeiter gezwungen bin.</p>	T	<p>Der Sachverhalt 4.1 wird wie folgt bewertet:</p> <p>Aufgrund der bis Sommer 2020 in Eigeninitiative vorgenommenen Betriebsverlagerung der einwendenden Unternehmensberatung in eine Nachbargemeinde liegt eine Betroffenheit des Einwenders gemäß Darlegung im SV 4.1 durch den Bebauungsplan nicht mehr vor.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
<b>5.</b>	<b>Bürger 5 E-Mail vom 23.04.2018 über „mein Berlin“</b>		
5.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, bevor in unserer Gegend auch noch der letzte Quadratmeter mit Wohnungen zugebaut wird und die Gegend noch mehr zu einer Schlafstadt verkommt, ohne jegliche fußläufigen Angebote die eine Wohngegend lebenswert machen - Möbelhäuser und Autoläden zähle ich nicht dazu - möchte ich dringend darum bitten, in dem Gebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtungen für Familien und deren Freizeitgestaltung zu errichten</li> <li>• z. B. Spielplätze, Imbisse bzw jegliche Gastronomie außer italienische Restaurants, Sportplätze, (Eis-)Cafés, Bars</li> </ul> <p>Ich würde es sehr schätzen wenn ich eine Rückmeldung erhalte in wie weit meine Anregungen gewürdigt werden. Bei der letzten Beteiligung bzgl. des Porta-Marktes erhielt ich leider keine Antwort. Vielen Dank.</p>	B	<p>Der Sachverhalt 5.1 wird wie folgt bewertet: In dem geplanten Mischgebiet sind unter anderem die angeregten Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung zulässig, wodurch die Anregungen berücksichtigt werden. Die Ansiedlung konkreter gastronomischer Einrichtungen kann jedoch nicht durch den Bebauungsplan vorgegeben werden, sondern obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.</p>
<b>6.</b>	<b>Bürger 6 Schreiben vom 20.04.2018</b>		
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wie Ihnen ja schon bekannt ist, hat uns Frau () mit Ihrer Vertretung beauftragt; eine Vollmacht liegt in Ihrem Hause bereits vor. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Pilgramer Straße 304 - 310 (Grundbuch von Hellersdorf, Blatt []). Zu den ausgelegten Planunterlagen haben wir folgende Anmerkungen:</p>	K	<p>Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.</p>
6.1	<p>1. Die Planstraße A halten wir für überdimensioniert. Eine Breite von 6 m ist für die Erschließung der hinteren Bereiche des Plangebietes ausreichend, da ausschließlich Anwohnerverkehr zu erwarten ist. Stellplätze und Straßenbegleitgrün sind mit Blick auf die zurückgesetzten Baugrenzen nicht erforderlich, es reicht unseres Erachtens ein Gehweg aus, da zugleich ein paralleler Fußweg an der nördlichen Grundstücksseite vorgesehen ist.</p>	B	<p>Der SV 6.1 wird wie folgt berücksichtigt: Der Vorentwurf des Bebauungsplans stellte die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche zur innergebietlichen Erschließung insbesondere eines nicht erschlossenen Grundstückes östlich des Holzfachmarktes dar. Die Maße der im Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehenen Planstraße A entsprachen den Anforderungen für eine öffentliche Widmung. Nach der erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine alternative Erschließungsmöglichkeit für das rückwärtige, gefangene Grundstück östlich des Holzfachmarktes gefunden</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>und mit den Fachämtern des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf abgestimmt. Die alternative Verkehrserschließung für das gefangene Grundstück verläuft an der Nordseite des Holzfachmarktes.</p> <p>Die Planung einer Erschließungsstraße über das Grundstück Pilgramer Straße 304-310 ist aufgrund der gefundenen Alternative nicht mehr erforderlich. Die im SV 6.1 geäußerten Hinweise können somit vollständig berücksichtigt werden.</p>
6.2	<p>2. Die Breite und die Lage der Planstraße sind auch unverhältnismäßig, da die Straße ausschließlich auf dem Grundstück unserer Mandantin zu(m) liegen kommt, obwohl dieses für die Erschließung nicht auf die Straße angewiesen ist, und obwohl dieses Grundstück zusätzlich durch einen 15 m breiten öffentlichen Grünstreifen verkleinert werden soll.</p> <p>Naheliegender wäre es, die Erschließungsstraße zumindest teilweise über die ohnehin von einem Gehrecht belastete Fläche (siehe Baulastenblatt Nr. 1010/08) auf dem südlich benachbarten Grundstück zu führen und den Wendehammer auf dem in erster Linie durch die Straße begünstigten Hinterliegergrundstück anzuordnen.</p> <p>Hierzu wäre zu klären, inwieweit die genannte Baulastenfläche tatsächlich frei ist, die verwendete Planunterlage gibt die Baulichkeiten auf dem Nachbargrundstück nicht zutreffend wieder. Hinzuweisen ist auch darauf, dass im Bereich der Planstraße eine Geländestufe von rund 3 m existiert, die baulich ausgeglichen werden muss.</p>	B	<p>Der SV 6.2 wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans stellte die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche zur innergebietlichen Erschließung insbesondere eines nicht erschlossenen Grundstückes östlich des Holzfachmarktes dar. Die Maße der im Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehenen Planstraße A entsprachen den Anforderungen für eine öffentliche Widmung. Nach der erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine alternative Erschließungsmöglichkeit für das rückwärtige, gefangene Grundstück östlich des Holzfachmarktes gefunden und mit den Fachämtern des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf abgestimmt. Die alternative Verkehrserschließung für das gefangene Grundstück verläuft an der Nordseite des Holzfachmarktes.</p> <p>Die Planung einer Erschließungsstraße über das Grundstück Pilgramer Straße 304-310 ist aufgrund der gefundenen Alternative nicht mehr erforderlich. Die im SV 6.2 geäußerten Hinweise können somit vollständig berücksichtigt werden.</p>
6.3	<p>3. Auf dem Grundstück unserer Mandantin bestehen große Probleme mit auftretendem Schichtenwasser / Grundwasser. Die Problemlage hat sich durch die Errichtung der Porta-Gebäude verschärft. Besonders deutlich wird das auftretende Schichtenwasser im Bereich des Trafos an der Pilgramer Straße.</p>	B	<p>Der Sachverhalt 6.3 wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Belange der Umweltschutzgüter Boden und Wasser werden im weiteren Verfahren in ihrer Betroffenheit untersucht. Dabei wird das im SV 6.3 angesprochene Problem des auftretenden Schichtenwassers im Bereich des Trafos an der Pilgramer Straße berücksichtigt. In Abhängigkeit vom Untersuchungsergebnis wird im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-72 planerisch reagiert.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
6.4	<p>4. Der derzeitige Handwerksbetrieb auf dem Hinterliegergrundstück (Gerüstbau) verfügt lediglich über eine zeitlich bis Ende 2018 befristetes, schuldrechtliches Wegerecht über das Grundstück unserer Mandantin.</p> <p>Nach diesem Zeitpunkt kann der Betrieb ohne neue Erschließung dort ohnehin nicht weitergeführt werden.</p>	K	<p>Der Sachverhalt 6.4 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Abwägungsbewertung ist nicht erforderlich. Die Eintragung von Wegerechten ist Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind.</p> <p>Die Planung der geordneten Erschließung des im SV 6.4 angesprochenen Grundstücks ist ein Planungsziel des Bebauungsplanes 10-72.</p>
6.5	<p>5. Die vorgesehenen Baugrenzen sehen eine Vorgartenzone vor, die für etwaige gewerbliche Nutzungen oder auch für ein Schul- oder Kitagebäude möglicherweise nicht sinnvoll sind. Wir regen an, insoweit Ausnahmen zuzulassen.</p>	N	<p>Nach Baunutzungsverordnung kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit bleibt durch den Bebauungsplan 10-72 unberührt. Eine darüber hinausgehende Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. An der Pilgramer Straße soll eine Bauflucht erreicht werden. Eine Überschreitung der Baugrenze in Richtung der öffentlichen Grünachse soll zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes ebenfalls unzulässig sein. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>7. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. Schreiben vom 26.04.2018</b></p>			
	<p>Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände</p>	K	<p>Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.</p>
7.1	<p>Wir begrüßen den Erhalt der verbliebenen Landwirtschaftsfläche. Jedoch steht die südlich von Porta verbliebene Freifläche, welche nach Ihrem Planungsansatz im Wesentlichen ein Mischgebiet (MI 1.3) werden soll, für den artenschutzrechtlichen Ausgleich, auch im Zusammenhang mit dem Plangebiet 10-72-1VE (Porta), eventuell nicht mehr zur Verfügung.</p>	B	<p>Der Sachverhalt 7.1 wird wie folgt berücksichtigt: Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 werden die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) über den besonderen Artenschutz beachtet.</p> <p>Für die Abwägungsbewertung wurde die vorliegende Faunistische Standortuntersuchung auf der Fläche des Plangebietes "Pilgramer Straße / Alt Mahlsdorf" in Berlin Marzahn-Hellersdorf durch das Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten Dipl.-Biol. Tobias Teige ausgewertet. Dieses Gutachten kann nach einer Überprüfung durch die untere Naturschutzbehörde im Jahr</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>2019 weiterhin als Beurteilungsgrundlage für den Bebauungsplan 10-72 herangezogen werden. Im Fazit hat die Fläche für das geplante Mischgebiet keine Bedeutung für die Avifauna, Fledermäuse, Zauneidechsen oder Tagfalter. Im östlich angrenzenden Gehölzstreifen hingegen konnten relativ viele Bruten nachgewiesen werden. Das Gutachten empfiehlt abschließend, den geplanten Grünzug möglichst naturnah zu gestalten, um als Ausgleichsmaßnahme fungieren zu können. Die Fläche für die Grünachse wird durch den Bebauungsplan 10-72 gesichert. In der Abwägung des Sachverhaltes ist zu beachten, dass die Fläche für das Mischgebiet im Bebauungsplan 10-72 nicht als Ausgleichsfläche für artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt ist. Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche Bestandteil einer gewerblichen Baufläche. Somit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 keine besonderen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in dem Mischgebiet vorzusehen. Die Grundstücke in dem Mischgebiet befinden sich außerdem im Privateigentum.</p>
7.2	<p>Zum artenschutzrechtlichen Ausgleich Bei diesem Ausgleich ging bzw. geht es um Vogelarten, wie den besonders geschützten, im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie der EU aufgeführten Neuntöter, Lanius collurio und die besonders geschützte, mittlerweile in ganz Deutschland gefährdete (NABU Hrsg.) Feldlerche, Alauda arvensis. Für diese Arten war schon im Zusammenhang mit dem Plan 10-72-1VE ein artenschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Die Wahrscheinlichkeit, dass dieser Ausgleich mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erbracht wurde ist für die Feldlerche sehr gering.</p>	B	<p>Der Sachverhalt 7.2 wird wie folgt berücksichtigt: Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 werden die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) über den besonderen Artenschutz beachtet. Für die Abwägungsbewertung wurde die vorliegende Faunistische Standortuntersuchung auf der Fläche des Plangebietes "Pilgramer Straße / Alt Mahlsdorf" in Berlin Marzahn-Hellersdorf durch das Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten Dipl.-Biol. Tobias Teige ausgewertet. Dieses Gutachten kann nach einer Überprüfung durch die untere Naturschutzbehörde im Jahr 2019 weiterhin als Beurteilungsgrundlage für den Bebauungsplan 10-72 herangezogen werden. Im Fazit hat die Fläche für das geplante Mischgebiet keine Bedeutung für die Avifauna, Fledermäuse, Zauneidechsen oder Tagfalter. Im östlich angrenzenden Gehölzstreifen hingegen konnten relativ viele Bruten nachgewiesen werden. Im weiteren Verfahren wird deshalb geprüft, ob der Gehölzstreifen durch eine Pflanzbindung gesichert wird.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
7.3	<p>Ausgleich für die Feldlerche Die dem Plangebiet 10-72-VE innewohnenden Ausgleichsflächen sowie die im Plan 10-72 verbleibenden, nicht überbaubaren Flächen sind für die An- bzw. Umsiedlung dieser Art nicht bzw. nicht ohne weitere Maßnahmen geeignet (siehe auch die Stellungnahmen der BLN zu den Entwürfen des Planes 10-72-1VE).</p> <p>Die Ansiedlung der Feldlerche ist in einem breiten Randbereich stark befahrener Straßen vermindert. Die Beeinträchtigungen durch den Verkehr fallen nach Garniel et al. (2010) nur über große Distanzen (bis zu 500 m) ab. Zudem ist für sie die Ansiedlung in zu kleinen Offenlandflächen und/oder intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen nicht bzw. nur in einem geringen Maße möglich. Sollte sie sich hier ansiedeln, so ist die Wahrscheinlichkeit eines ausbleibenden oder geringen Bruterfolges erhöht.</p> <p>Da sich die Lebensbedingungen der Feldlerche deutschlandweit stark verschlechtert haben, ist ein Ausweichen aus den Plangebieten 10-72-1VE und 10-72 verdrängter Tiere in andere Gebiete mit der Aussicht auf Bruterfolg kaum wahrscheinlich. Für die Feldlerche müssten zum Ausgleich des Habitatverlustes, außerhalb von Straßenlärm-Korridoren, geeignete Maßnahmen, wie die Extensivierung von ausreichend großen Landwirtschaftsflächen und/oder deren Anreicherung mit geeigneten Requisiten, wie Blühstreifen ergriffen werden.</p> <p>Nach Bezzel et al. (Hrsg. 2012) sollten auf jeweils 10 ha weiträumig offener Agrarfläche mindestens 1500 m<sup>2</sup> brachliegende Ausgleichsflächen entfallen. Dabei ist zu beachten, dass die im südlichen Teil des Plangebietes 10-72 liegenden Ackerflächen für die Feldlerche möglicherweise bereits zu schmal sind und dass die nördlich gelegenen Ackerflächen, zumindest in großen Teilen, durch den Verkehr auf der B1/5 zu sehr verlärmert sind.</p>	B	<p>Der Sachverhalt 7.3 wird wie folgt berücksichtigt: Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 werden die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) über den besonderen Artenschutz beachtet.</p> <p>Für die Abwägungsbewertung wurde die vorliegende Faunistische Standortuntersuchung auf der Fläche des Plangebietes "Pilgramer Straße / Alt Mahlsdorf" in Berlin Marzahn-Hellersdorf durch das Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten Dipl.-Biol. Tobias Teige ausgewertet. Dieses Gutachten kann nach einer Überprüfung durch die untere Naturschutzbehörde im Jahr 2019 weiterhin als Beurteilungsgrundlage für den Bebauungsplan 10-72 herangezogen werden. Im Fazit hat die Fläche für das geplante Mischgebiet keine Bedeutung für die Avifauna, Fledermäuse, Zauneidechsen oder Tagfalter. Im östlich angrenzenden Gehölzstreifen hingegen konnten relativ viele Bruten nachgewiesen werden. Im weiteren Verfahren wird deshalb geprüft, ob der Gehölzstreifen durch eine Pflanzbindung gesichert wird. In der Abwägung des Sachverhaltes ist zu beachten, dass die Fläche für das Mischgebiet im Bebauungsplan 10-72 nicht als Ausgleichsfläche für artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt ist. Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche Bestandteil einer gewerblichen Baufläche. Somit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 keine besonderen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in dem Mischgebiet vorzusehen. Die Grundstücke in dem Mischgebiet befinden sich außerdem im Privateigentum.</p>
7.4	<p>Ausgleich für den Neuntöter Der Neuntöter lebte bisher überlappend in den Plangebieten 10-72 und 10-72-1VE. Mit der Umsetzung des Vorhabens (Porta) im Plangebiet 10-72-1VE ist der Teil seiner Lebensstätte, welcher im Plangebiet 10-72-1VE lag, zerstört worden. Ähnlich, wie bei der Feldlerche, ist auch bei dieser Art der Erfolg des Ausgleiches durch die im Gebiet 10-72-1VE durchgeführten Maßnahmen fraglich. Das liegt an den Störungen durch den intensiven Verkehr in den schmalen und in diesem Zusammenhang auch relativ kleinen Ausgleichsflächen dieses Plangebietes. Nach Garniel et al. (2010) beträgt die</p>	B	<p>Der Sachverhalt 7.4 wird wie folgt berücksichtigt: Für die Abwägungsbewertung wurde die vorliegende Faunistische Standortuntersuchung auf der Fläche des Plangebietes "Pilgramer Straße / Alt Mahlsdorf" in Berlin Marzahn-Hellersdorf durch das Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten Dipl.-Biol. Tobias Teige ausgewertet. Dieses Gutachten kann nach einer Überprüfung durch die untere Naturschutzbehörde im Jahr 2019 weiterhin als Beurteilungsgrundlage für den Bebauungsplan 10-72 herangezogen werden. Im Fazit hat die Fläche für</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>Distanz über die starker Straßenverkehr negative Auswirkungen auf die Ansiedlung dieser Art hat (Effektdistanz) 200 m.</p> <p>Für den Erhalt des Vorkommens des Neuntöters im vorliegenden Plangebiet 10-72 muss hier eine zusammenhängende, ausreichend große, höchstens wenig gestörte und artgerecht strukturierte Fläche hergestellt und erhalten werden.</p> <p>Der Neuntöter beansprucht nach Bauer et al. (Hrsg. 2012) für sein Revier oft Flächengrößen im Bereich von 2 Hektar. Es sollte sich dabei um eine halboffene bis offene Fläche, mit geeigneten Brut- und Ansitzgehölzen (standortheimische Dornsträucher) und mit einer abwechslungsreich strukturierten und artenreichen, z. T. kurzen bis lückigen krautigen Vegetation handeln.</p> <p>Die bisher intensiv genutzten Ackerflächen des vorliegenden Plangebietes liefern für diese Art nur Offenland. Bedeutsam hingegen sind die unversiegelten Wege und ihre mit einzelnen Gehölzen bestandenen Raine hin zu den Feldern.</p> <p>Da das Teilstück der so strukturierten Straße 61, welche das Porta-Gelände querte, zerstört ist und weil die Offenfläche südlich von Porta stark verkleinert werden soll, sollten für den Neuntöter und für die mit ihm lebenden Arten folgende Maßnahmen ergriffen werden:</p> <p>Das vorgesehene Mischgebiet 1.3 sollte nur im Westen bebaubar sein und einen von West nach Ost abfallenden Nutzungsintensitätsgradienten aufweisen. Die dann insbesondere im Osten dieses Gebietes liegenden, nicht überbaubaren Flächen, sollten, im Verbund mit der verbleibenden Feldflur, eine für den Neuntöter geeignete Größe, Störungsarmut und Struktur aufweisen.</p> <p>Der Grünzug sollte, zumindest in seinen östlichen Teilen, keine Versiegelungen (auch nicht des Weges) und nur eine lückige Bepflanzung mit einzelnen standortheimischen Dornsträuchern, wie insbesondere Hundsrose, Rosa canina und Gemeiner Weißdorn, Crataegus monogyna aus zertifiziert gebietseigener Herkunft aufweisen. Auch Brombeer-Gebüsch (z. B. Rubus armeniacus) kann vorhanden sein. Es sollte aber nicht gestört werden.</p> <p>Der Erhalt dieser Strukturen muss durch geeignete extensive Pflegemaßnahmen gewährleistet sein. Denkbar wäre eine Nutzung als lichter Obstgarten, ähnlich einer Streuobstwiese.</p>		<p>das geplante Mischgebiet keine Bedeutung für die Avifauna, Fledermäuse, Zauneidechsen oder Tagfalter. Im östlich angrenzenden Gehölzstreifen hingegen konnten relativ viele Bruten nachgewiesen werden. Im weiteren Verfahren wird deshalb geprüft, ob der Gehölzstreifen durch eine Pflanzbindung gesichert wird. In der Abwägung des Sachverhaltes ist zu beachten, dass die Fläche für das Mischgebiet im Bebauungsplan 10-72 nicht als Ausgleichsfläche für artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt ist. Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche Bestandteil einer gewerblichen Baufläche. Somit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 keine besonderen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in dem Mischgebiet vorzusehen. Die Grundstücke in dem Mischgebiet befinden sich außerdem im Privateigentum.</p>
7.5	<p>Sonstige Anregungen</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagsabwasser sollte, so weit wie möglich, in dem Plangebiet erfolgen.</p>	B	<p>Der Sachverhalt 7.5 wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Belange der Umweltschutzgüter Boden und Wasser werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 berücksichtigt.</p>

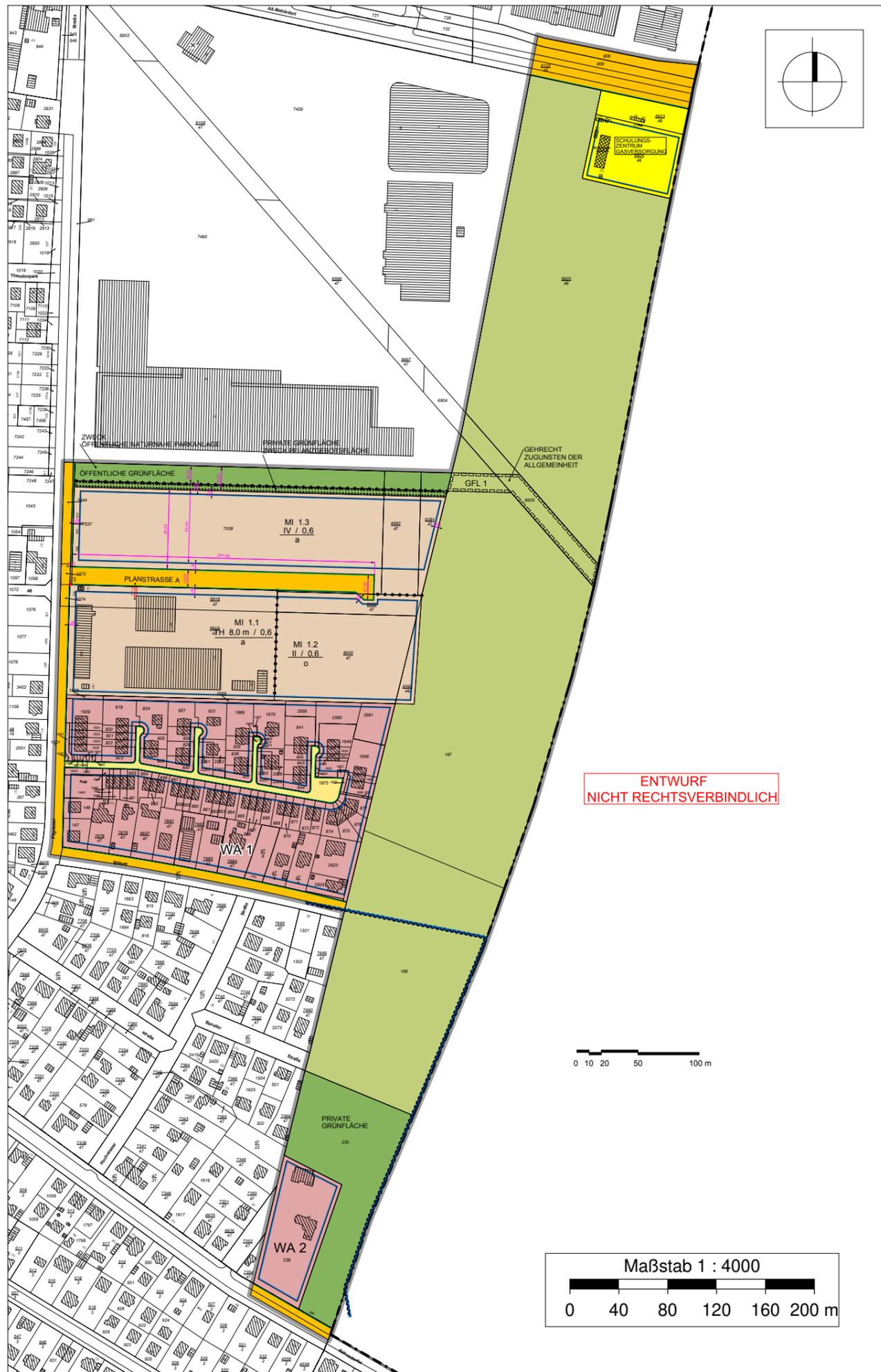
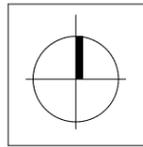
SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			Auch unter Beachtung von Vorgaben des Landes Berlin wird bei der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes geprüft, welche Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
7.6	Geeignete Dächer sollten extensiv begrünt werden und zudem für die Gewinnung von Sonnenenergie nutzbar sein.	B	Der Sachverhalt 7.6 wird im weiteren Verfahren berücksichtigt, da parallel zum Bebauungsplan die Bestimmungen des Solargesetzes Berlin zu beachten sind. Das Solargesetz verpflichtet Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht-öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 m <sup>2</sup> , dass auf ihrem Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer Mindestgröße von mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche des Gebäudes installiert und betrieben werden, wenn mit der Errichtung des Gebäudes nach dem 31. Dezember 2022 begonnen wird. Diese Regelung gilt somit voraussichtlich auch für die Neubauten im Bebauungsplan 10-72. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine über die Regelung des Solargesetzes hinausgehende Regelung über die Anbringung von Photovoltaikanlagen bei Neubauten im Bebauungsplan 10-72 erforderlich ist.
7.7	Hinweise Im Verlauf der Straße 61 (die den Acker quert) befindet sich nach der geologischen Karte (Dietz 1937) eine große Trinkwasserleitung.	B	Der Sachverhalt 7.7 wird wie folgt berücksichtigt: In dem nächsten Verfahrensschritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 werden die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei werden die Berliner Wasserbetriebe auf den Leitungsbestand abgefragt. Gegebenenfalls wird die Trinkwasserleitung in den Bebauungsplan 10-72 nachrichtlich übernommen.
7.8	Des Weiteren sei auf die behördenverbindlichen Forderungen der aktuellen Ausgabe des Landschaftsprogramms (LaPro), einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin verwiesen.	B	Der Sachverhalt 7.8 wird wie folgt berücksichtigt: Die Aussagen des geltenden Landschaftsprogramms sowie die Aussagen des Artenschutzprogramms werden ermittelt und bei der Erstellung des Plankonzepts berücksichtigt.
7.9	Quellen Bauer, H.-G., Bezzel, E. und Fiedler, W. (Hrsg.) unter Mitarbeit zahlreicher Fachleute (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas - Ein	K	Quellenangabe. Keine Abwägung erforderlich.

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz, Sonderausgabe in einem Band. Wiebelsheim: AULA-Verlag, 1430 Seiten</p> <p>Dietz, C. (1937): Geologische Karte von Preußen und benachbarten Ländern, Blatt Friedrichsfelde, 1:25.000. Hrsg. Preußische Geologische Landesanstalt Berlin (siehe auch Geoportal Berlin: Geologische Karte 1874-1937)</p>		
<b>8.</b>	<b>Bürger 8 Schreiben vom 26.04.2018</b>		
8.1	<p>Gerne möchte ich mich im Auftrag des Vereins Weiterführende evangelische Schule Berlin-Südost e.V. am Bebauungsplan an der Pilgramer Straße beteiligen.</p> <p>Der Verein Weiterführende evangelische Schule Berlin-Südost e.V. plant, auf dem Grundstück an der Pilgramer Straße () eine weiterführende evangelische Schule sowie eine Kita und ein Seniorenheim zu errichten.</p> <p>Zu diesem Zweck wollen wir unsere Ideen in das Planungsverfahren einbringen und zu dem Entwurf wie folgt Stellung nehmen:</p>	B	<p>Der Sachverhalt 8.1 wird berücksichtigt.</p> <p>Das Vorhaben zur Entwicklung einer privaten, weiterführenden Schule ist im Stadtentwicklungsamt durch den Trägerverein vorgestellt worden. Das Schul- und Sportamt hat sich zustimmend zu einer möglichen zukünftigen Entwicklung einer weiterführenden Schule in privater Trägerschaft geäußert.</p> <p>Die auf dem Grundstück im Bebauungsplan 10-72 angestrebten Nutzungen Schule, Kita und Seniorenwohnen entsprechen als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur den Planungszielen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf. Demgemäß hat der Bebauungsplan 10-72 die Planungsabsicht, die genannten Nutzungen planungsrechtlich für zulässig zu erklären.</p> <p>Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung der einwendende Förderverein nicht mehr aktuell ist. Zum Zeitpunkt des vorliegenden Abwägungsbeschlusses besteht keine Absicht mehr für die Nutzung Seniorenwohnen. Die Nutzungsart Seniorenwohnen mit dem entsprechenden Anspruch auf Wohnruhe muss insofern nicht mehr planungsrechtlich eingeordnet erklärt werden.</p>
8.2	<p>Auf dem Grundstück ist es wichtig, dass die Nutzung Schule, Kita und Seniorenwohnen möglich ist.</p>	B	<p>Der Sachverhalt 8.2 wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die im SV 8.2 genannten Nutzungen Schule, Kita und Seniorenwohnen entsprechen als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur den Planungszielen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.</p> <p>Demgemäß hat der Bebauungsplan 10-72 die Planungsabsicht, die im SV 8.2 genannten Nutzungen planungsrechtlich für zulässig zu erklären.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			Zum Zeitpunkt des vorliegenden Abwägungsbeschlusses besteht keine Absicht mehr für die Nutzung Seniorenwohnen. Die Nutzungsart Seniorenwohnen mit dem entsprechenden Anspruch auf Wohnruhe muss insofern nicht mehr planungsrechtlich eingeordnet erklärt werden.
8.3	Für den Schulneubau ist eine viergeschossige Bebauung unerlässlich.	B	<p>Der SV 8.3 wird berücksichtigt, indem auf dem Grundstück des beabsichtigten Schulneubaus vier Vollgeschosse für zulässig erklärt werden.</p> <p>Bei der städtebaulichen Planung im Bebauungsplan 10-72 ist die Nachbarschaft des Porta-Möbelmarktes zu berücksichtigen, welcher unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan 10-72 angrenzt. Das Hauptgebäude des Möbelmarktes wirkt aufgrund seiner Höhe und Länge prägend auf die Umgebung. Ein viergeschossiges Schulgebäude passt sich städtebaulich insofern ein. Die vier Vollgeschosse sind außerdem notwendig, da es sich um eine weiterführende Schule handelt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die angestrebte Vermittlung der Höhe baulicher Anlagen zwischen dem Porta-Möbelmarkt und der Apfelgartensiedlung durch den Bebauungsplan weiterhin gewährleistet wird. Die Höhe der baulichen Anlagen auf dem Grundstück des Holzfachmarktes wird auf den Bestand begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen auf dem Grundstück östlich des Holzfachmarktes wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt, dies entspricht der Apfelgartensiedlung.</p>
8.4	Für eine sinnvolle Aufteilung der Räume entsprechend ihrer Nutzungsanforderungen ist eine zusammenhängende Gebäudestruktur von mindestens 100 m notwendig.	B	<p>Der Sachverhalt 8.4 wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der Bebauungsplan 10-72 legt im Bereich des geplanten Schulgebäudes eine abweichende Bauweise fest. Mit der abweichenden Bauweise werden Baukörper in der für den beabsichtigten Schulneubau notwendigen Länge für zulässig erklärt.</p> <p>Eine solche abweichende Bauweise ordnet sich städtebaulich ein, da auch hier wiederum eine Vorprägung durch das benachbarte Gebäude des Porta-Möbelmarktes mit einer Länge von 260 m besteht.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
8.5	Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, dass ähnliche Gebäudestrukturen für die Kita und das Seniorenwohnen möglich sind, insbesondere, um den benachbarten Gewerbebauten etwas entgegen zu setzen.	B	Der Sachverhalt 8.5 wird wie folgt berücksichtigt: Die Baukörper für die Nutzungsabsichten auf dem Grundstück des Einwenders werden durch geeignete Festsetzungen für zulässig erklärt. Es ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung die Nutzungsabsicht Seniorenwohnen nicht mehr aktuell ist und somit im Bebauungsplan nicht mehr eingeordnet werden muss.
8.6	Da die Planung aller Gebäude noch nicht abgeschlossen ist, sollte die Anordnung der Gebäude noch flexibel sein.	B	Der Sachverhalt 8.6 wird wie folgt berücksichtigt: Der Bebauungsplan 10-72 regelt die Stellung der Baukörper in den Baugrundstücken als überbaubare Grundstücksflächen durch Festlegung von Baugrenzen. Die durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster ermöglichen eine flexible Anordnung der baulichen Anlagen.
8.7	Aus unserer Sicht ist es für den Grundstückseigentümer unzumutbar, dass ein Großteil des Grundstücks mit einer überdimensionalen öffentlichen Straße belegt werden soll. Die Planstraße sollte deshalb schmaler und kürzer sein.	B	Der Sachverhalt 8.7 wird wie folgt berücksichtigt: Im Rahmen des Abwägungsprozesses nach der erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine alternative Erschließungsmöglichkeit für das rückwärtige Grundstück östlich des Holzfachmarktes gefunden und entwickelt. Die alternative Verkehrserschließung verläuft über das südlich angrenzende Nachbargrundstück. Der Bau einer öffentlichen Straße auf dem Grundstück des Einwenders ist nicht mehr erforderlich. Der SV 8.7 wird somit berücksichtigt.
8.8	Wir hoffen, dass unsere Ideen und Vorschläge im Rahmen des Planungsverfahrens berücksichtigt werden und in der weiteren Planungsphase für das Verfahren mit aufgenommen werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	B	Der Sachverhalt 8.8 wird wie folgt berücksichtigt: Die vorgetragenen Sachverhalte werden bewertet und ggf. bei den Planinhalten berücksichtigt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-72 erfolgte durch öffentliche Auslegung der Beteiligungsunterlagen sowie Veröffentlichung der Beteiligungsunterlagen im Internet vom 19.03.2018 bis 27.04.2018.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO

Mischgebiet  
§ 6 BauNVO

2. Bauweise

Baugrenze  
§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

private Verkehrsfläche  
§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

4. Versorgungsflächen

Versorgungsflächen  
§ 9 Abs. (1) Nr. 12 BauGB

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebotsfläche  
§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB

6. Grünflächen

öffentliche und private Grünflächen  
mit Zweckbestimmung  
§ 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB

7. Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft  
§ 9 Abs. (1) Nr. 18a BauGB

8. sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
zu belastende Flächen  
§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

9. Nutzungsschablone

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse

TH maximale Traufhöhe über dem Bezugspunkt

0,6 Grundflächenzahl [GRZ]

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Bezugspunkt für die Höhe  
baulicher Anlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
§ 1 Abs. (4) BauNVO

10. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. (6) BauGB

Trinkwasserschutzgebiet Kaulsdorf

Bebauungsplan 10-72 • „Pilgramer Straße“

Vorentwurf  
Stand März 2018

Maßstab verkleinert

Quelle : Geoportal Berlin und eigene Darstellung Plan und Recht GmbH Berlin

Bearbeitung

Plan und Recht GmbH Berlin

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf • Stadtentwicklungsamt • Fachbereich Stadtplanung

Maßstab 1 : 4000

0 40 80 120 160 200 m