

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.10.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-23 für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, Alte Rhinstraße und den Industriegleisen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0541/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0541/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-23 für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, Alte Rhinstraße und den Industriegleisen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 2) zuzustimmen. Die Abteilung für Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

s. Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7; 2 Abs 3 sowie 4 Abs. 2 BauGB, § 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB, §§ 15 sowie § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Der Beschluss erzeugt keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes entstehen Kosten in Höhe von 38.000 Euro für die erforderliche Erweiterung des öffentlichen Straßenlandes entlang der Landsberger Allee.

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:
keine

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

D. Begründung zum Beschluss der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-23 „IPH“

1. Verfahrenszusammenfassung

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn zur Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-23 erfolgte am 31.05.1994. Die Auswertung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung von 1995 wurde am 25.08.1998 durch das Bezirksamt Marzahn beschlossen. Danach ruhte das Bebauungsplanverfahren aufgrund nicht abschließend geklärt Zielsetzung sowie anderweitiger Prioritätensetzung im Bezirk.

2015 erfolgte die Eintragung des IPH-Areals in die Berliner Denkmalliste. Durch die dadurch erlangte neue städtebauliche Relevanz des Areals war eine Überprüfung der ursprünglichen Bebauungsplanziele in Bezug auf verbleibende Verdichtungspotenziale notwendig.

Mit Beschluss Nr. 0087/V vom 25.04.2017 beschloss das Bezirksamt die Überprüfung der Planungsziele von 1998 und die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes erfolgte im Herbst 2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 14.01.2020 (VO 0615/V) gefasst. Die Auswertung der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung wurde am 28.07.2020 (VO 1023/V) beschlossen.

Das Verfahren wird mit Umweltprüfung durchgeführt.

2. Planungsinhalt

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen historisch gewachsenen und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden städtebaulichen Strukturen,
- Ausschöpfung bestehender Flächenpotenziale in den dafür geeigneten Bereichen,
- Wahrung der Funktionsfähigkeit der GE/GI-Gebiete unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes,
- Sicherung der bestehenden technischen Infrastrukturanlagen des Pump- sowie des Umspannwerkes entlang der Landsberger Allee sowie einer geplanten Regenwasserbehandlungsanlage am Pyramidenring als Flächen für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung,
- Nutzungsausschlüsse hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten, um die Entwicklung einer gewerblich- industriellen Nutzung im Sinne des StEP Gewerbe zu sichern und

die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels umzusetzen,

- Sicherung der Anbindung an die umgebenden Straßenverkehrsflächen sowie Klärung der inneren Erschließung über private Grundstücksflächen.

3. Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2021 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abzugeben.

Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter.

Insgesamt 25 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich zur Planung.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Schwerpunkte:

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Wasserbehörde, Abt. II D 44

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes wird als nicht gesichert angesehen. Eine für Bauherren verbindliche Berücksichtigung der Anforderungen an die Entwässerung des Plangebietes ist nicht erkennbar.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das vorliegende Entwässerungsgutachten stellt fest, dass ausreichende Möglichkeiten der Niederschlagsentwässerung im Geltungsbereich bestehen. Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Festsetzungen von Gründächern bei Gebäuden und Tiefgaragen in Verbindung mit Retentionsdächern bei Neubauten. Darüber hinaus ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs bereits bebaut und es befinden sich weite Teile der Gewerbe- und Industriegebiete unter Denkmalschutz (sowohl als Einzeldenkmale als auch als Denkmalbereich), so dass bereits eine Niederschlagsentwässerung im Bestand vorliegt. Eine gänzlich neue Konzeption der Niederschlagsentwässerung, die wesentlich vom Bestand abweicht und dem Bauherren verpflichtend festgesetzt wird, ist damit planungsrechtlich nicht möglich. Bei der Umsetzung der Vielzahl der möglichen technischen Lösungen zur Regenwasserbewirtschaftung in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrinnen und Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung. Den Eigentümerinnen und Eigentümern steht entsprechend den gutachterlichen Aussagen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung. Auf weitere Festsetzungen verzichtet der Bebauungsplan im Sinne der planerischen Zurückhaltung. Die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet gilt damit grundsätzlich als gesichert. Im weiteren Verfahren wird hierzu eine erneute Prüfung erfolgen.

Im vorliegenden „Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung“ wird die Fläche der zukünftigen Regenwasserbehandlungsanlage (V 4) nicht erwähnt. Das Fachgutachten bezieht sich somit nicht auf den aktuellen Planungsstand. Aus der Begründung wird nicht erkennbar, welche Funktion die Regenwasserbehandlungsanlage für die Entwässerung des Plangebietes haben soll bzw. kann, bzw. ob die o. g. Anlage Niederschlagswässer von außerhalb des Plangebietes behandeln soll.

Kenntnisnahme. Die Erstellung des Niederschlagsentwässerungskonzepts erfolgte vor der abschließenden Entscheidung zur planungsrechtlichen Sicherung der Regenwasserbewirtschaftungsanlage. Die Fläche für Versorgungsanlagen V4 ist auf gemeinsame Anfrage und nach Prüfung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und die Berliner Wasserbetriebe basierend auf dem Bedarf einer übergeordneten Regenwasserbewirtschaftungsfläche aufgenommen worden. Die Begründung führt auf Seite 40 aus: *„zur Aufbereitung von Niederschlagswasser, um sowohl den Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgraben als auch in dessen Fortführung die Gewässer um die Rummelsburger Bucht zu entlasten und langfristig in der ökologischen Qualität zu verbessern“*. Damit trägt diese Fläche nicht nur zur Entwässerung und Qualitätssteigerung von Flächen im Geltungsbereich (hier der MHG) bei, sondern dient darüber hinaus auch dem gesamten Umfeld bis zur Rummelsburger Bucht und damit bis deutlich über die Bezirksgrenzen hinweg. Eine Anpassung des Entwässerungskonzepts ist nicht erforderlich, da mit der Ausweisung der Versorgungsfläche V4 im Vergleich zu der vormaligen Fläche des Industriegebietes GI 3 bereits eine grundlegende Verbesserung der Entwässerungssituation für das Plangebiet und darüber hinaus zu verzeichnen ist.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abt. V D 22 (Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb)

Für die Ingenieurbauwerke - insbesondere die Pyramidenringbrücke - wird für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil gefordert. Es werden Mindestabstände baulicher Anlagen zur Brücke gefordert.

Die Forderungen werden im Sinne der gesicherten übergeordneten Erschließung durch die Planung berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abt. IV B 24 (Verkehr)

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt nördlich über die Kreuzungspunkte an der Landsberger Allee und westlich an die Rhinstraße. Es fehlt in diesem Zusammenhang eine Einschätzung, ob die Abbiegefahrstreifen an den Knotenpunkten zum Hauptnetz durch den neu induzierten Verkehr ggf. überstaut werden. Das beträfe die Lichtsignalanlage Landsberger Allee/ Pyramidenring und Rhinstraße / Pyramidenring. Hier wird eine gutachterliche Einschätzung von einem Verkehrsplanungsbüro gefordert.

Ebenso ist zu prüfen, ob die Absicherung des Radverkehrs vor dem starken Rechtsabbiegeverkehr in den Pyramidenring durch eine eigene Rechtsabbiegespur mit getrennter Signalisierung möglich ist.

Die Forderungen wurden berücksichtigt. Ein verkehrstechnisches Gutachten wurde erarbeitet.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abt. (Immissionsschutz/Lärminderungsplanung)

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird keine Prognose zu der Entwicklung der anliegenden Verkehre vorgenommen. Diese Abschätzung der Mehrverkehre durch die planbedingte Nutzungsintensivierung ist jedoch notwendig, um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Bestandssiedlung nördlich des Plangebiets einschätzen zu können.

Die Forderung wurde berücksichtigt. Auf der Grundlage des verkehrstechnischen Gutachtens wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der planbedingten Mehrverkehre durchgeführt.

Die Ansätze zur Geräuschkontingentierung im schalltechnischen Bericht Nr. B-9-2020-0015-02.01 vom 21.06.2021 der Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH sollten angesichts der aktuellen Rechtsprechung zum Thema (insbes. BVerwG, Urteil vom 18.02.2021 - 4 CN 5.19 / OVG Mannheim) ggf. juristisch überprüft werden. Insbesondere die Aspekte, dass ein Teilgebiet von Beschränkungen ausgenommen sein muss und ob die Erfüllung dieser Voraussetzung über die Festsetzung entsprechend hoher Zusatzkontingente für Richtungssektoren erreicht werden kann, sollte Gegenstand der Prüfung sein.

Der Hinweis fand bereits Berücksichtigung.

Eine Berücksichtigung des Urteils fand bei der Untersuchung sowie der erfolgten Festsetzung zu den Kontingentierungen statt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Gewerbe- und Industriestandort in innerstädtischer Lage, der zudem eine nahegelegene Wohnbebauung aufweist, sodass bereits im Bestand gewisse Restriktionen bestehen, die einzuhalten sind. Teilgebiete ohne Beschränkungen sind begrenzt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich. Im Rahmen des Gutachtens wurde daher darauf hingewiesen und Folgendes ausgeführt:

„Emissionskontingente von 65 dB(A) (GI) bzw. 60 dB(A) (GE) lassen am Tage industrielle und gewerbliche Nutzungen zu, die im Hinblick auf die Belange des Schallimmissionsschutzes weitgehend unbeschränkt sind. Die Einschränkungen nachts resultieren aus der Nähe zur Wohnbebauung. Sie stellen den Bestand nicht infrage, erfordern bei Neuansiedlungen jedoch eine sorgfältige schalltechnische Planung. Dies gilt vor allem dann, wenn in relevantem Maße geräuschemittierende Aggregate im Freien aufgestellt werden sollen (bei Bürobauten z. B. die Außengeräte climatechnischer Installationen).“ Innerhalb des Geltungsbereichs sind trotz der „weitgehenden“ unbeschränkten Nutzung jedoch keine uneingeschränkten Nutzbarkeiten der Industrie- und Gewerbeareale zulässig, was grundsätzlich dem planerischen Prinzip, dass mindestens ein Teilgebiet von der Kontingentierung ausgenommen sein muss, um der jeweiligen Zweckbestimmung zu entsprechen, widerspricht. Gemäß einschlägiger Rechtsprechung ist zur Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets entweder eine unkontingentierte Fläche im GE/GI zu belassen oder wenn, wie im vorliegenden Fall alle Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete

der Kontingentierung unterliegen, von der Möglichkeit der gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch zu machen. Für die gebietsübergreifende Gliederung ist darzulegen, wo in der Umgebung die gebietstypischen Nutzungen uneingeschränkt zulässig sind, um die Zweckbestimmung eines GE/GI insgesamt zu wahren. Hierbei kann auch auf festgesetzte Bebauungspläne Bezug genommen oder auf faktische Gewerbegebiete im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB verwiesen werden, wenn diese nachhaltig durch bezirkliche Konzepte, durch die vorbereitenden oder sonstige städtebauliche Planungen (BEP, FNP StEP) gesichert sind.

Im Rahmen der Abwägung ist daher festzuhalten, dass mit dem Gewerbe- und Industrieareal südlich (XXI-15 rechtskräftig festgesetzt mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24 vom 08.10.2010, Seite 459) des Geltungsbereichs zum XXI-23 „IPH“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet weitere Gewerbe- und Industriegebiete bestehen, die keiner Kontingentierung unterliegen, so dass stark emittierende Betriebe auch auf nahegelegene Bereiche ohne Restriktionen ausweichen können. Der Bebauungsplan XXI-15 beinhaltet Gewerbe- und Industrieflächen. Schutzbedürftigere Büroflächen innerhalb der Gewerbeflächen wurden im Sinne einer Zonierung und städtebaulichen Aufwertung dieser Bereiche entlang der großen Verkehrsstrassen angeordnet.

Das Industriegebiet auf der nordöstlichen Seite des Plangebietes (Baufeld F) soll vorwiegend den Bereichen Verarbeitung und Produktion, auch im Mehrschichtbetrieb, dienen. Aufgrund der Randlage des Gebietes sind Nutzungskonflikte, insbesondere in Bezug auf Lärm, nicht zu erwarten.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IV E 1 (Landeseisenbahnbehörde)

Bei den stillgelegten und überwiegend nicht mehr vorhandenen Gleis-/Bahnanlagen im Bereich des B-Plans XXI-23 handelt es sich um planfestgestellte Bahnanlagen einer Anschlussbahn. Vor einer rechtlich wirksamen Umsetzung des Bebauungsplanes ist für diese Grundstücke, die Betriebsanlagen einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden oder befanden, die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchzuführen.

Der Forderung wurde bereits nachgekommen. Im März 2021 wurde durch das Bezirksamt ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die betreffenden Flächen gestellt. Der Freistellungsbescheid wurde mit Schreiben vom 14.10.2022 übersandt.

Landesdenkmalamt Berlin

Für Bestandsbauten und Außenanlagen werden teilweise fehlende vermessungstechnische Angaben bemängelt.

Berücksichtigung: Eine Vermessung der Bestandsbauten und der Außenanlagen hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs werden auf die Neuvermessung übertragen.

Es wird gefordert, die Abstände der Baugrenzen zur ehemaligen Betriebsleitung, dem ehemaligen Sozialgebäude und Umspannwerk zu erhöhen.

Den Forderungen wird weitgehend nachgekommen.

Die Standorte der Hochpunkte am Pyramidenring in GE 1 und GE 5 sind im Grundsatz mit der Denkmalpflege abgestimmt. Zu überdenken ist aus denkmalfachlicher Sicht die Positionierung des höchsten Neubaus (OK 95 m ü. NHN) genau am südlichen Ende der westlichen Wegeachse, das dadurch überbetont wird. Wir empfehlen daher einen Tausch der Höhen mit dem südöstlich davon gelegenen Neubaufenster (OK 80 m ü. NHN).

Dieser Anregung wird nicht gefolgt.

Die Betonung des südlichen Abschlusses der Achse wird von Seiten des Bezirksamtes im Sinne des städtebaulichen Konzeptes befürwortet.

Ein Tausch der Hochpunkte würde dagegen zu zweierlei Problemen führen und wird daher abgelehnt. Aus städtebaulicher Sicht bildet der aktuelle Hochpunkt mit 95 m ü. NHN (ca. 45 m Höhe) neben Ende und Auftakt der beschriebenen Nord-Süd-Achse auch den Auftakt zu dem Gelände des IPH ausgehend von der Rhinstraße. In der Folge bildet das der Pyramide annähernd gegenüberstehende Gebäude das Höchste von den in Reihe stehenden vier Punkthäusern mit jeweils folgenden 80 m ü. NHN (ca. 30 m Höhe). Ein Tausch der Gebäudehöhen würde hingegen zur Betonung des mittleren Bereichs führen, welcher aus städtebaulicher Sicht jedoch keine hervorgehobene Bedeutung aufweist. Aus diesem Grund wird an der Betonung der Nord-Süd-Achse als auch des Auftakts zum IPH Gelände ausgehend von der Rhinstraße sowie als diagonales Gegenüber zur Pyramide festgehalten.

Der Abstand zwischen dem östlichen Baufenster in GE 5 und dem nördlich davon gelegenen Heizhaus ist sehr gering. Wir bitten um Prüfung, ob durch Veränderung der Positionierung des Baufensters ein größerer Abstand möglich ist.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Hinweis wurde umfassend geprüft. Der Abstand des östlichen Baufensters im GE 5 zur Gebiets- und Grundstücksgrenze beträgt gegenwärtig 6 m. Damit werden die laut Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen grundsätzlich eingehalten. Da auch die nördlich an das Heizhaus grenzende Halle einen Abstand von lediglich 5,2 m aufweist, wird der vorgesehene Abstand grundsätzlich als ausreichend angesehen.

Im Zuge der Prüfung der Abstandsflächen in diesem Bereich wurde auch der Abstand des westlichen Baufensters im GE 5 zur östlichen Gebiets- und Grundstücksgrenze auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Maß von 6 m erhöht. Die Anpassung dieser Abstandsfläche erforderte eine Verkleinerung des Baufensters. Die Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstandsfläche durch Festsetzung im Bebauungsplan unter Beibehaltung der ursprünglichen Baufenstergröße wurde geprüft, ist jedoch städtebaulich nicht begründbar.

Im Zuge eines Umbauvorhabens im GI 1 mit einem Erweiterungsbau am Heizhaus sowie der Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach wurde diesbezüglich auch die Verringerung des geplanten Gebäudes im GE 5 von 80 m ü. NHN auf fortan 70 m ü. NHN (ca. 20 m Gebäudehöhe) geprüft.

Aus Sicht des Rücksichtnahmegebotes liegt keine unzumutbare Beeinträchtigung in Bezug auf die Verschattung der Photovoltaikanlage vor, solange die Abstandsflächen gemäß Bauordnung

eingehalten werden. Im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird deshalb an der Positionierung der Baufenster sowie den avisierten Baukörperhöhen festgehalten.

Durch die geringen Abstände zwischen den denkmalgeschützten Garagengebäuden und den beiden zwischen diesen geplanten Baufenstern im Nordwesten von GE 1 ist fraglich, ob die Garagen weiter als solche genutzt werden können, da ihre Tore überwiegend im hinteren Bereich liegen. Der Verlust der bauzeitlichen Funktion der Garagengebäude ist unbedingt zu vermeiden. Es wurde daher angeregt, die zwei zwischen den Garagen liegenden Baufenster zugunsten eines gleich großen Baufensters südlich der LKW-Garage aufzugeben.

Der Anregung wird in Teilen im Sinne der denkmalpflegerischen Belange gefolgt.

Da die Zufahrt der Anhänger- und Lkw-Garagen im westlichen Bereich der Gebäude erfolgt (lediglich die nördlich gelegenen Pkw-Garagen werden über die gesamte Südfassade angefahren), wird eine Verlagerung der geplanten Baugrenzen bis auf die Höhe des östlichen Abschlusses der Garagen und damit an die interne Erschließungsachse vorgenommen. Zusätzlich werden die Baugrenzen für die Zwischenbauten von 15m x 15m auf 13m x 17m angepasst, so dass Fahrgassen von jeweils mind. 6m verbleiben und so eine bauliche Intensivierung des Grundstücks bei gleichzeitiger Ein- und Ausfahrt in die Gebäude weiterhin ermöglicht wird. Zusätzlich wird durch das Zurücktreten der geplanten Neubauten die Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Garagengebäude ausgehend von der Alten Rhinstraße erhöht. Eine Bebauung der Zwischenräume der Garagen kann grundsätzlich aber auch mit einer Umnutzung der Garagengebäude einhergehen, so dass diese auch anderen gewerblichen Zwecken dienen können. Die Festsetzung der Baugrenzen geht nicht mit einer Bauverpflichtung einher. Der Eigentümer der Grundstücke kann somit entscheiden, wie eine Nutzung und bauliche Ergänzung dieser Gebäude unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen sollen.

Auf das vom Träger empfohlene ersetzende Baufenster südlich der Lkw-Garage soll dagegen verzichtet werden, da die Fläche vor dem geplanten Hochhaus mit einer Höhe von 95 m ü. NHN mit Blick und ausgehend von der Rhinstraße im Sinne des städtebaulichen Konzeptes einen Empfangs- und Auftaktplatz im Süden erhalten soll. Dieser neue Zugang zum Gelände würde mit einem ergänzenden Gebäude niedriger Höhe gänzlich verstellt werden.

Eine abschließende Beurteilung der Höhen der drei winkelförmigen Baufenster zwischen den Garagen und dem Zentrallabor kann erst erfolgen, wenn die Höhenangaben zu den Denkmalen vorliegen. Entsprechend der bauzeitlichen Intention ist eine Höhensteigerung von West nach Ost anzustreben.

Der Anregung wird nicht gefolgt. An der geplanten Höhe von 66 m ü. NHN wird im Sinne der Mindestausnutzung des Grundstücks und damit einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit festgehalten. Eine Verringerung des Nutzungsmaßes würde die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung unangemessen verringern. Mit den geplanten Festsetzungen sind Gebäude mit ca. 16 m Höhe und maximal 4 Vollgeschossen möglich. Betrachtet auf den Denkmalbereich im GE 1 (ca. 29.790 m² von 39.548 m²) weisen die dortigen bestehenden und geplanten baulichen Anlagen mit ca. 31.000 m² GF lediglich eine anteilige GFZ von annähernd 1,1 auf, was für diese Grundstücksteile und ein Gewerbegebiet sehr gering ist. Auch durch die höhere bauliche Ausnutzung außerhalb des Denkmalbereichs im verbleibenden südlichen Grundstücksteil (ca. 25.000 m² GF auf 9.760 m²) wird die gesamte erzielbare Dichte im GE 1 lediglich auf eine GFZ von unter 1,5 angehoben, so

dass weitere Verringerungen der baulichen Dichte noch unterhalb des Zentrallabors mit drei Vollgeschossen bei einer OK von 61 m ü. NHN nicht mitgetragen werden können.

Auch dem denkmalpflegerischen Argument der ansteigenden Höhen der Baukörper von West nach Ost kann nicht gefolgt werden, da bereits die nach dem Zentrallabor folgenden Gebäudeteile mit Höhen von 54-57 m ü. NHN wieder niedriger errichtet wurden und erst die Halle des Hochspannungsprüffeldes mit über 69 m ü. NHN wieder deutlich größere Höhen aufweist.

Berliner Forsten: Bei der Prüfung des waldfachlichen Gutachtens stellte sich heraus, dass hinsichtlich der Vergabe der Wertpunkte und der Berechnung an mehreren Stellen Korrekturbedarf besteht. Hierzu erfolgt zeitnah eine detaillierte Rückmeldung mit der Bitte um Überarbeitung an die Gutachterin Frau Martina Faller.

Berücksichtigung: Das waldfachliche Gutachten wurde nochmals geprüft und angepasst.

Es erging die Bitte nach einem gemeinsamen Gesprächstermin zwischen Berliner Forsten und dem Bezirk, auch im Zusammenhang mit der angrenzenden Waldfläche im B-Plan XXI-24.

Kenntnisnahme.

Der Bitte nach einem gemeinsamen Gesprächstermin wurde am 25.05.2022 nachgekommen. Im Ergebnis wurde sinngemäß Folgendes festgehalten (Protokoll zum Gesprächstermin):

Die Berliner Forsten stellen die Waldumwandlung für die betreffenden Flächen grundsätzlich in Aussicht. Da nicht zeitnah mit einer vollständigen Planumsetzung zu rechnen ist, soll auf dringende Empfehlung der Berliner Forsten eine Waldumwandlung erst im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen (gemäß Seite 61 des Waldleitfadens, Band 1 im Kapitel 4.3.2). Somit ist kein statischer Beitrag im B-Plan festzusetzen. Der Vorteil besteht darin, dass die Bewertung der Waldfunktion und der damit einhergehenden Walderhaltungsabgabe zum konkreten Zeitpunkt der Waldumwandlung erfolgt. Eine gutachterliche Neubewertung ist nach 5 Jahren erforderlich. Voraussetzung hierfür ist jedoch weiterhin die vorrangige Prüfung nach möglichen Ausgleichs- und Aufforstungsflächen.

Dieser Vorgehensweise wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ref. IC, nach Rücksprache mit dem Fachbereich Stadtplanung zur Möglichkeit der planungsrechtlichen Festsetzung zugestimmt und ausdrücklich erklärt, dass dieses Vorgehen kein Regelungsinhalt einer textlichen Festsetzung im Sinne von § 9 BauGB ist, sondern eher als Hinweis einzustufen ist (Mail Sen SBW IC vom 14.06.2022).

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Es wird um Überprüfung gebeten, ob die planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung auf dem Flurstück 168 Dingelstädter Straße/ Themarer Straße und damit ein etwas dichter am Geltungsbereich liegender Immissionsort relevant sind und zu einem anderen Ergebnis in der schalltechnischen Untersuchung führen würden.

Eine erneute Überprüfung der Entfernung des bislang unbebauten Grundstücks (Flurstück 168) ist erfolgt. Dieses weist von einem zentralen Punkt des Grundstücks eine identische Entfernung von ca. 70 m bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze wie das bereits betrachtete Gebäude in der Dingelstädter Straße 91 (Immissionsort Io02) auf. Ein an der südlichen Grundstücksgrenze

geplantes Wohngebäude würde dagegen aus den folgenden Gründen gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen:

Unabhängig von der Aufstellung des B-Plans XXI-23 würde eine neue Wohnbebauung auf dem Flurstück 168 an bestehende und genehmigte gewerbliche Nutzungen heranrücken (IPH GmbH, Umspannwerk, Pumpwerk, Tankstelle). In diesem Fall gelten die Vorgaben im Rundschreiben Nummer 3/2014 „An emittierende Anlagen heranrückende Wohnbebauung (Einzelvorhaben)“ der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Dazu wird ausgeführt: *„Befindet sich in der Umgebung bereits Wohnbebauung oder ein sonstiges stöempfindliches Vorhaben, ist bei der Prüfung des Rücksichtnahmegebots zu beachten, dass hiergegen nicht verstoßen wird, wenn die neue Wohnbebauung keine zusätzlichen Einschränkungen für den « störenden » Betrieb zur Folge haben wird, weil dieser schon auf eine vorhandene, in derselben Weise stöempfindliche Bebauung Rücksicht nehmen muss. Das Wohnbauvorhaben wird gegenüber dem Betrieb also regelmäßig (nur) « rücksichtslos » sein, wenn sich zusätzliche Rücksichtnahmepflichten ergeben und deshalb mit einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Betrieb zu rechnen ist. Dies kann der Fall sein, weil die neue Wohnbebauung an die emittierende Anlage näher heranrückt als die schon vorhandene ...“*

Angewandt auf den vorliegenden Fall erfüllt eine Bebauung im Nordteil des Flurstücks 168 das Rücksichtnahmegebot, weil sie keinen höheren Anlagengeräuschimmissionen ausgesetzt ist als das Bestandswohnhaus Dingelstädter Straße 91. Neues Wohnen im Südteil des Flurstücks 168 an der Themarer Straße wäre hingegen im o. g. Sinne rücksichtslos, weil es zu stärkeren Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten führen würde, als sie durch die Bestandssituation gegeben sind.

Stromnetz Berlin GmbH

Das Grundstück Pyramidenring 11 (Flurstück 205) befindet sich im Eigentum der Stromnetz Berlin GmbH. Die Erschließung des Flurstücks 205 wird gegenwärtig von der Landsberger Allee über die „Fläche d“ (Flurstück 204; 50 Hertz) ermöglicht. Eine Zufahrt vom Pyramidenring ist für die vorgesehene Nutzung als Fläche für ein Umspannwerk aus technischen Gründen nicht umsetzbar, u. a. begründet durch einen Höhenunterschied von bis zu 3 Metern. Für den Bau und Betrieb eines Umspannwerkes (vor allem bei Havariefällen) ist eine ebenerdige Zuwegung von Trafotransportstrecken zwingend erforderlich. Aus diesem Grund ist die Fortführung der „Fläche d“ als Erschließungsstraße Richtung Osten (über Flurstück 192) bis zu unserem Grundstück planrechtlich notwendig.

Gegenwärtig befindet sich in diesem Bereich eine alte Bahnschientrasse (siehe Foto), welche auf der Planzeichnung nicht ersichtlich ist.

Hierbei bitten wir:

- 1. um Überprüfung, ob sich die Schienen tatsächlich im denkmalgeschützten Bereich befinden (rote Markierung).*
- 2. die Anpassung der Baugrenze auf dem IPH Gelände (Flurstück 192) auf Höhe des Baukörpers „D“ zurückzusetzen.*

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Eine Anpassung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Sinne der Ausweisung eines ergänzenden Wegerechts sowie der Denkmalsignatur wird nicht vorgenommen.

Bei dem Flurstück 192 (jetzt 240) handelt es sich um ein privates Grundstück mit sicherheitsrelevanten Anlagen. Das Flurstück 205 ist an der Straßenverkehrsfläche des Pyramidenrings gelegen und kann grundsätzlich - wenn auch mit einem gewissen baulichen Aufwand durch den Höhengsprung - angebunden werden. Um dennoch die beabsichtigte zusätzliche Erschließungsvariante über die Erweiterung der Fläche „d“ nach Osten zu gewährleisten, wird nach nochmaliger Prüfung der Situation sowie unter Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks die nördliche Baugrenze des östlichen Baufensters auf dem Flurstück 192 (jetzt 240) auf den bestehenden Baukörper zurückgesetzt. Es steht der stellungnehmenden Gesellschaft offen, im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Grundstücksinhaber des Flurstücks 192 (jetzt 240) eine gemeinsame Nutzung von Teilflächen in Form eines Wegerechts in die Grundbücher eintragen zu lassen. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan, welche eine Übernahmeverpflichtung auslösen würde, wird jedoch nicht in Erwägung gezogen.

Bei der Darstellung der Denkmalbereichs handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung, die unabhängig von dort verlaufenden Erschließungswegen verlaufen kann. Vielmehr können die dort befindlichen und nicht mehr genutzten Schienen auch ein Grund für die Einbeziehung in den Denkmalbereich sein, sodass eine Änderung der Abgrenzung nicht vorgenommen wird.

4. Fazit zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die wesentlichen Planungsinhalte werden beibehalten. Aufgrund vorgebrachter Belange einzelner Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird die Planzeichnung in folgenden Punkten überarbeitet:

- Die südliche Baugrenze im GE 1 nahe der Pyramidenringbrücke wird um ca. 3,1 m nach Norden verschoben, um den von der Brückenbehörde (Sen UMVK) geforderten Mindestabstand zur Brücke von mind. 20 m einzuhalten.
- Die nördliche Baugrenze im GI 1, Flurstück 192 (jetzt 240) wird nach Süden auf den Bestandsbaukörper verschoben, um eine zusätzliche Erschließungsoption zwischen Pyramidenring und Fläche d zu ermöglichen.
- Die Straßenverkehrsfläche der Landsberger Allee am Knoten Landsberger Allee / Pyramidenring wird um ca. 152 m² im Bereich des Flurstücks 204 (V1 Umspannwerk) erweitert, um die Anlage einer Rechtsabbiegespur sowie die Begradigung des Radweges an gewährleisten zu können.
- Der Abstand der Baugrenze des westlichen Baufeldes im GE 1 zum denkmalgeschützten Betriebsleitergebäude wird auf Empfehlung des LDA von 5 auf 8,6 m erhöht. Es verbleibt ein 12 m tiefes Baufeld.
- Der Abstand der Baugrenze des östlichen Baufeldes im GE 1 zum denkmalgeschützten Sozialgebäude wird auf Empfehlung des LDA bis auf die Verlängerung des Zentralgebäudes erhöht. Zusätzlich wird die Tiefe des Baufeldes auf parallele 21m begrenzt.

- Der Abstand des östlichen Baufensters im Gl 1 zum denkmalgeschützten Umspannwerk wird auf Empfehlung des LDA von 6 m auf 8 m erhöht.
- Die Abstände des östlichen Baufensters im Gl 1 zum denkmalgeschützten Hochspannungs- und Hochleistungsprüffeld werden auf Empfehlung des LDA südlich des Beobachtungshauses von 10m auf 15m östlich und von 10m auf 23m südlich der großen Halle erhöht.
- Die Baufenster im GE 5 werden mit dem Ziel der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Gebiets- und Grundstücksgrenze des Gl 1 angepasst. Das östliche Baufenster wird in seiner Lage geringfügig verschoben; das westliche Baufenster wird von 28m x 25m auf 26m x 21m angepasst.
- Im GE 1 werden die Abmessungen der Erweiterungsbauten zwischen den Pkw- und Lkw-Garagen von 15m x 15m auf 13m x 17m angepasst, um auf Empfehlung des LDA eine Weiternutzung der Garagen im ursprünglichen Sinne zu ermöglichen. Zusätzlich wird die Lage der Erweiterungsbauten auf die Seite der zentralen Achse verschoben.
- Das in der textlichen Festsetzung Nr. 20 gesicherte Geh- und Fahrrecht (d) über die Fläche V1 (Umspannwerk) für die Besucher und Benutzer des GE 4 wird gemäß Forderung des Eigentümers (V1) und entsprechend dem gesicherten Bestand gestrichen. Eine Erschließung der Fläche ist bereits über die Flächen GE 1, GE 2 und Gl 1 gesichert.
- Die Legende des Bebauungsplanes erhält eine Erläuterung der Denkmalsignatur.

Neben den Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung des Bebauungsplanes XXI-23 erfolgen zusätzliche Anpassungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan.

Die ausführliche Darstellung aller geäußerten Belange und Hinweise sowie der Umgang im Rahmen der Abwägung sind der Abwägungstabelle (Anlage 2) zu entnehmen.

5. Weitere Plananpassungen

Unabhängig von den Ergebnissen der Behörden- und Trägerbeteiligung werden nach interner Überprüfung und Abstimmung der Planinhalte im Rahmen der Entwurfserarbeitung noch folgende Planänderungen vorgenommen:

Aufgrund der überwiegenden Sicherung von Baukörperausweisungen im Gl 1 basierend auf den Baudenkmalen wird die zulässige Baumassenzahl BMZ für das Baugebiet von BMZ 10,0 auf 5,0 herabgesetzt. Dies lässt in den bislang unbebauten Bereichen und außerhalb der Denkmalstrukturen im Vergleich zum Bestand von ca. 164.000 m³ weitere 263.000 m³ Baumasse zu. Eine darüber hinaus gehende Baumasse soll im Sinne des Denkmalschutzes nicht zugelassen werden.

Darüber hinaus erfährt das südliche Baufenster im Gl 1 (Heizhaus) nach abschließender Abstimmung des geplanten denkmalgerechten Um- und Anbaues im südlichen Bereich eine Anpassung im Sinne der Belange des Denkmalschutzes. Gleiches betrifft die geringfügige Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe für dieses Baufenster von 57 m auf 58 m.

Bebauungsplan XXI-23 "IPH"

Abwägung zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, Alte Rhinstraße und den Industriebahngleisen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Die Stellungnahmen mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Senatsverwaltung für Finanzen Berlin Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen I G 16 10.01.2022	Keine Bedenken	gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	Kenntnisnahme.
2.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Zukunftsorte, Referat IV A 1 Go 13.01.2022	Keine Bedenken	hinsichtlich des Bebauungsplans XXI-23 („IPH“ - Institut Prüfelfeld Hochleistungstechnik) bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Anmerkungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
3.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Wasserbehörde II D 44 12.01.2022	Hinweis auf anzufertigendes Entwässerungsgutachten	Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für das Ref. II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRR) die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung: Hinsichtlich der Entwässerungsbelange des Plangebietes besteht weiterhin grundsätzlicher Klärungsbedarf (s. u.). Mit Stellungnahme SenUVK, II D 45 vom 20.09.2019 hatte die Wasserbehörde erstmalig zu den Planungen Stellung genommen, die Erarbeitung eines mit der Wasserbehörde abgestimmten Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung (Entwässerungskonzept) empfohlen und die Festsetzung dessen Kerninhalte über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan der Aufnahme in einem städtebaulichen Vertrag abzusichern, damit die Entwässerung des Plangebietes als gesichert betrachtet werden kann.	Kenntnisnahme. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist erstellt und der Wasserbehörde zur Prüfung übermittelt worden. Bei dem Bebauungsplanentwurf handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der bestehendes Gewerbe verschiedener Gewerbebetriebe überplant und weitere Flächenpotentiale entwickelt. Mangels Vorhabenträger besteht kein Anwendungsfall für einen städtebaulichen Vertrag.
		Vorabzug zum Gutachten	Für das Plangebiet liegt ein „Fachgutachtens zur Regenwasserbewirtschaftung“ des Ingenieurbüros G.U.B. Ingenieur AG vom 18.05.2020 (nur als Vorabzug) vor, danach ist die Entwässerung des Plangebietes grundsätzlich möglich.	Kenntnisnahme. Das Gutachten vom 18.05.2020, welches der Fachbehörde als Vorabzug vorab zur Prüfung übermittelt wurde, stellt nach der Bestätigung durch die Wasserbehörde gleichzeitig auch die durch den Gutachter unterzeichnete Endfassung mit dem gleichen Datum dar. Diese Endfassung ist Bestandteil der durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
		Verweis auf Empfehlungen der Wasserbehörde zum vorgelegten Gutachten	Mit Stellungnahme SenUVK, II D 44 vom 21.07.2020 hatte die Wasserbehörde empfohlen <i>„zu prüfen, ob und inwieweit die vorgeschlagenen Maßnahmen des Niederschlagsentwässerungskonzepts vollständig oder nur teilweise über textliche Festsetzungen abgedeckt werden können; bzw. wie die vorgeschlagenen Maßnahmen in Gänze für den Bauherrn, z.B. über einen städtebaulichen Vertrag, Verbindlichkeit erlangen können, um die Entwässerung des Standortes zu sichern.“</i>	Kenntnisnahme. Eine Prüfung auf Übernahme von Empfehlungen der Niederschlagsentwässerung in den Bebauungsplanentwurf ist erfolgt. Mit den textlichen Festsetzung Nr. 15 und 16 wurden Begrünungen von Dachflächen sowie Tiefgaragen als auch die Anlage von Retentionsdächern bei Neubauten gesichert, um den Anforderungen der Niederschlagsentwässerung noch besser gerecht zu werden.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Wiedergabe aus der Begründung</p> <p>Wiedergabe aus der Begründung</p> <p>Empfehlungen aus dem Gutachten sind unzureichend berücksichtigt</p>	<p>Auf S. 83 der Begründung wird ausgeführt: „Im gesamten Gebiet muss mit einer gedrosselten Ableitung des Niederschlages gerechnet werden. Das Niederschlagswasser muss somit gefasst, zwischengespeichert und gedrosselt weitergegeben werden.“</p> <p>Auf S. 109 der Begründung wird weiter ausgeführt: „Ein Konzept zur Entwässerung des anfallenden Regenwassers wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Entwässerung fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.“</p> <p>Anhand des vorliegenden Planmaterials muss ich feststellen, dass von den im o.g. Fachgutachten vorgestellten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung lediglich die Dachbegrünung festgesetzt werden soll (s. textliche Festsetzung Nr. 16, mind. 60% extensive Dachbegrünung bei Neubauten), die übrigen vorgestellten Maßnahmen jedoch nicht festgesetzt werden sollen. Insbesondere die Schaffung von Retentionsraum bleibt unberücksichtigt. Da das Fachgutachten explizit auf die schlechten Versickerungsbedingungen der anzutreffenden Böden verweist, ist eine adäquate Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers unabdingbar erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Passage ist ein Auszug aus dem Umweltbericht – Kap. 4.6 Schutzgut Wasser, welcher wiederum Teile des Entwässerungsgutachtens (hier Zusammenfassung) wiedergibt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Passage ist ein Auszug aus dem Kapitel Verfahren und hier der Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden. Die Passage bezieht sich dabei auf die Forderung der Wasserbehörde nach Erstellung eines Entwässerungsgutachtens, welches bis zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorlag.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 sind Dächer von Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mind. 60cm zu versehen und zu begrünen. Darüber hinaus sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 Dächer von Neubauten zu 60% zu begrünen und zusätzlich als „<i>Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden</i>“. Damit wird entgegen der Auffassung der Behörde für die künftigen Neubauten auch der Retentionsraum verbindlich geregelt. Im Bereich der Bestandsgebäude oder im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann der Bebauungsplan dagegen keine verbindlichen Festsetzungen zur Sicherung von Retentionsräumen treffen, da zum einen die überwiegend unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude nicht ohne weiteres nachträglich mit</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Entwässerung wird als ist nicht gesichert angesehen	Nach Durchsicht des vorliegenden Planmaterials muss ich feststellen, dass die Entwässerung des Plangebietes insgesamt nicht gesichert ist; eine für Bauherren verbindliche Berücksichtigung der „sich daraus ergebenden Anforderungen an die Entwässerung“ des Plangebietes ist nicht erkennbar.	<p>entsprechenden Dächern nachgerüstet werden können und zum anderen im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes auch noch kein abschließender Freianlagenplan vorliegt, der entsprechende Retentionsräume oder Rigo- len verortet. Bei der Umsetzung der Vielzahl der mögli- chen technischen Lösungen zur Regenwasserbewirtschaf- tung in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrinnen und Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausge- staltung. Den Eigentümerinnen und Eigentümern steht entsprechend den gutachterlichen Aussagen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallen- den Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung. Auf weitere Festsetzungen verzichtet der Be- bauungsplan im Sinne der planerischen Zurückhaltung. Die gutachterlichen Aussagen lassen den Schluss zu, dass zum Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen An- lagen im Plangebiet eine Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der vielfäl- tigen technischen Möglichkeiten grundsätzlich gesichert ist. Damit ist entsprechend Rechtsprechung eine Konflikt- verlagerung in die Vorhabenebene zulässig.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das vorliegende Entwässerungsgutachten stellt fest, dass ausreichende Möglichkeiten der Niederschlagsentwässe- rung im Geltungsbereich bestehen. Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Festsetzungen von Gründächern bei Gebäuden und Tiefgaragen in Verbindung mit Retentions-</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>dächern bei Neubauten. Darüber hinaus ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs bereits bebaut und es befinden sich weite Teile der Gewerbe- und Industriegebiete unter Denkmalschutz (sowohl als Einzeldenkmale als auch als Denkmalbereich), sodass bereits eine Niederschlagsentwässerung im Bestand vorliegt. Eine gänzlich neue Konzeption der Niederschlagsentwässerung, die wesentlich vom Bestand abweicht und für den Bauherren verpflichtend festgesetzt wird, ist damit planungsrechtlich nicht erforderlich. Zudem werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan vor allem Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt, in denen je nach späterer Nutzung und möglicher Grundwassergefährdung unter bestimmten Bedingungen auch ein Ausschluss der Versickerung von Regenwasser resultieren kann. Wenn bereits Teile der weitgehend bebauten Gebiete über entsprechende Behandlungs- und Einleitgenehmigungen in die Regenwasser-Kanalisation verfügen, bestehen mit dem Bebauungsplan keine Möglichkeiten, diese bestehenden Genehmigungen zu entziehen und anderweitige Vorkehrungen verbindlich festzusetzen. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 15 und 16 wurden Begrünungen von Dachflächen sowie Tiefgaragen als auch die Anlage von Retentionsdächern bei Neubauten gesichert.</p> <p>Die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet gilt damit grundsätzlich als gesichert. Im weiteren Verfahren wird hierzu eine erneute Prüfung erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus sind mit den bestehenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz bereits ausreichend rechtliche</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Grundlagen geschaffen, die den Bauherren zum nachhaltigen Umgang mit dem Niederschlagswasser verpflichten. Dazu führt der Prospekt der Berliner Regenwasseragentur „Wassersensibel planen in Berlin“ wie folgt aus:</p> <p><i>„Gemäß § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser ist gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG Abwasser. § 55 Abs. 2 WHG enthält darüber hinaus den Grundsatz, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) ist für die Niederschlagswasserbewirtschaftung - in Abhängigkeit der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und soweit sonstige Belange nicht entgegenstehen - eine Versickerung über die belebte Bodenschicht anzustreben. Sonstige Belange stehen der Versickerung demnach insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können.“</i></p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Zustimmung zur Regenwasserbehandlungsanlage</p> <p>Fehlender Hinweis im Entwässerungsgutachten auf die Fläche V4</p>	<p>Im Plangebiet soll eine Fläche zur Errichtung einer Regenwasserbehandlungsanlage festgesetzt werden, diese Maßnahme wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Im vorliegenden „Fachgutachtens zur Regenwasserbewirtschaftung“ wird die Fläche der zukünftigen Regenwasserbehandlungsanlage (V 4) nicht erwähnt, die entsprechende Fläche wurde in Anlage 1 (Lageplan) als GI 3 Fläche mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen. Insoweit muss ich feststellen, dass sich das Fachgutachten nicht auf den aktuellen Planungsstand bezieht. Im Begründungstext wird die Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlungsanlage zutreffend beschrieben, allerdings wird nicht erkennbar, ob und wenn ja welche Funktion die Regenwasserbehandlungsanlage für die Entwässerung des Plangebiets haben soll bzw. kann (s. S. 40-41), bzw. ob die o. g. Anlage Niederschlagswasser von außerhalb des Plangebietes behandeln soll.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erstellung des Niederschlagsentwässerungskonzepts erfolgte vor der abschließenden Entscheidung zur planungsrechtlichen Sicherung der Regenwasserbewirtschaftungsanlage. Die Fläche für Versorgungsanlagen V4 ist auf gemeinsame Anfrage und nach Prüfung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und die Berliner Wasserbetriebe basierend auf dem Bedarf einer übergeordneten Regenwasserbewirtschaftungsfläche aufgenommen worden. Die Begründung führt auf Seite 40 aus: „zur Aufbereitung von Niederschlagswasser, um sowohl den Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgraben als auch in dessen Fortführung die Gewässer um die Rummelsburger Bucht zu entlasten und langfristig in der ökologischen Qualität zu verbessern“. Damit trägt diese Fläche nicht nur zur Entwässerung und Qualitätssteigerung von Flächen im Geltungsbereich (hier der MHG) bei, sondern dient darüber hinaus auch dem gesamten Umfeld bis zur Rummelsburger Bucht und damit bis deutlich über die Bezirksgrenzen hinweg. Eine Anpassung des Entwässerungskonzepts ist nicht erforderlich, da mit der Ausweisung der Versorgungsfläche V4 im Vergleich zu der vormaligen Fläche des Industriegebietes GI 3 bereits eine grundlegende</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				Verbesserung der Entwässerungssituation für das Plangebiet und darüber hinaus zu verzeichnen ist.
4.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung V - Tiefbau, Fachbereich Gewässerunterhaltung V B C 23 14.12.2021	Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben	Vom Bebauungsplan XXI-23 ist der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben betroffen. Es gilt folgendes zu berücksichtigen: Die im Plan angelegten 5-m Streifen beidseitig entlang der Uferböschung (Fläche e und f) des MHG sind von jeglicher Bebauung und uneingeschränkt zu Gewässerinstandhaltungszwecken freizuhalten. Die Erreichbarkeit des Gewässers muss jederzeit gewährleistet sein.	Der Forderung wird gefolgt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier Flächen e und f mit Fahrrechten zugunsten der Wasser- und Umweltbehörden und Anbindung an den Pyramidenring) wird dem Belang der Gewässerunterhaltung angemessen Rechnung getragen. Bebauungen sind innerhalb der Flächen nicht zugelassen, da die Flächen außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Dies gilt auch für etwaige Nebenanlagen, wenn diese das festgesetzte Fahrrecht einschränken.
5.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung V D 22 14.01.2022	Dauerhafte Standsicherheit für Brücken muss gewährleistet werden	Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenUMVK, V D) ist für Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig. SenUMVK, V D nimmt für die Ingenieurbauwerke die Funktion des Trägers der Baulast im Sinne des Berliner Straßengesetzes (BerlStrG) wahr und gibt nachfolgende Stellungnahme ab: Für folgende an das Planungsgebiet angrenzende und in unmittelbarer Umgebung befindliche Ingenieurbauwerke fordert SenUMVK, V D zu jederzeit die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit zu gewährleisten: - VZ Straße 13/Landsberger Allee (iBw.-Nr.: 21826) - Pyramidenringbrücke (iBw.-Nr.: 21001)	Kenntnisnahme/Berücksichtigung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen so, dass die Brückenbauwerke keinen Beeinflussungen ausgesetzt werden.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Gewährleistung der Zugänglichkeit der Brücke</p> <p>Sicherung eines ergänzenden Geh- und Fahrrechts sowie Ausschluss von Bepflanzung und Nebenanlagen um die Brücke</p> <p>Ausschluss von Gebäuden im Nahbereich der Brücke</p>	<p>Auflagen: Für diese Ingenieurbauwerke - insbesondere der Pyramidenringbrücke - fordert SenUMVK, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil.</p> <p>Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zu sichern. Innerhalb der Bauwerksfläche und dem 5,00 m breiten Streifen sind Bepflanzungen und Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen.</p> <p>Im Nahbereich der Pyramidenbrücke sollen bauliche Anlagen zulässig werden, welche sich in einem Abstand von ca. 20 m (nördlich) bzw. ca. 25 m (östlich) von der Pyramidenbrücke und damit im Relevanzbereich einer möglichen statischen Beeinflussung des Bauwerkes befinden. Aufgrund der zulässigen Oberkante von 80 m ü. NHN und in Abhängigkeit der noch zu</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan dient unter anderem der planungsrechtlichen Sicherung der Straßenverkehrsflächen (anteilig des Pyramidenrings) sowie der des Brückenbauwerks der Pyramidenringbrücke. Eine uneingeschränkte Zugänglichkeit ist damit sichergestellt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Sicherung eines zusätzlichen Geh- und Fahrrechts für den Träger der Straßenbaulast ist nicht erforderlich, da die Brücke unmittelbar an Straßenverkehrsflächen sowie an Flächen des Marzahn-Hohenschönhausener-Grenzgrabens anschließt und damit an Flächen, die sich bereits in der öffentlichen Hand befinden. Damit ist die Zugänglichkeit bereits gewährleistet und bedarf keiner zusätzlichen Sicherung von Geh- und Fahrrechten. Etwaige Bepflanzungen und Nebenanlagen im Bereich der Gewässerflächen (einschließlich Böschungen) sowie den Straßenverkehrsflächen sind durch die im jeweiligen Zuständigkeitsbereich der Gewässer- und Verkehrsflächen liegenden Fachbehörden zu beaufsichtigen. Festsetzungen dazu sind entbehrlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen/Berücksichtigung. Das Baufenster von 80 m ü. NHN im GE 1, welches sich im Nahbereich der Brücke befindet, wird aufgrund der Anforderungen der Abteilung V um 3,1 m nach Norden</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Erforderlichkeit von Baugrunduntersuchungen vor Umsetzung der Planung</p> <p>Keine Lärmschutzanlagen auf öffentlichen Straßen oder Grünanlagen</p> <p>Brücken zwischen GE1 und GI1 nicht in öffentlicher Hand</p>	<p>wählenden Bauweisen, kann eine signifikante statische Beeinflussung des Ingenieurbauwerkes derzeit nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die möglichen statischen Beeinflussungen des Ingenieurbauwerkes durch alle im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen stehenden baulichen Maßnahmen und Bauzuständen sind auf Grundlage von zu erstellenden Baugrundgutachten und Verformungsprognosen durch ein im Brückenbau erfahrenes Ingenieurbüro zu bewerten. Die statischen Bewertungen sind durch einen im Land Berlin anerkannten Prüfingenieur für Standsicherheit zu bestätigen und SenUMVK, V D vorzulegen. Darüber hinaus werden bautechnische, geodätische und ggf. schwingungstechnische Beweissicherungen erforderlich, die im Vorfeld der Errichtung der baulichen Anlagen mit SenUMVK, V D einvernehmlich abzustimmen sind. SenUMVK, V D fordert, vorgenannte Auflagen mittels eines Durchführungsvertrages verbindlich abzusichern.</p> <p>In der 12. textlichen Festsetzung sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärm beschrieben und können durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung ersetzt werden. Sollten aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzbauwerke geplant werden, sind diese nicht auf öffentlichen Straßen nach BerlStrG oder zu Wegen in öffentliche Grün- und Erholungsanlagen nach GrünanlG zu errichten.</p> <p>Hinweis zur Textlichen Festsetzung Nr. 23: Die Bauwerke der Flächen k1 und k2 über den Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgraben gehören nicht zu den öffentlichen Straßen nach BerlStrG oder zu Wegen in öffentliche</p>	<p>verschoben. Der Mindestabstand beträgt künftig 20 m nach Norden und mind. 25 m nach Osten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die im Nahbereich liegenden Baukörper ist vor der Umsetzung der Bauvorhaben ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen und mit der zuständigen Senatsverwaltung (Abt. V D) abzustimmen. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Lärmschutzbauwerke im Bereich der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Beachtung der Auflagen	<p>Grün- und Erholungsanlagen nach GrünanlG und fallen nicht in die Baulast des Landes Berlin.</p> <p>Die Auflagen und Hinweise von SenUMVK, V D sind für den Bebauungsplan XXI-23 „IPH“ zu beachten. Zur Vermeidung von Schäden an den Ingenieurbauwerken sind die Auflagen zum Gegenstand des Verfahrens zu machen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die genannten Hinweise und Auflagen fließen in den Bebauungsplan ein.</p>
6.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IV B 24</p> <p>14.01.2022</p>	<p>Fehlende Untersuchung der Knotenpunkte</p> <p>Berücksichtigung des Radweges im Rahmen der Untersuchung</p>	<p>Verkehrsaufkommensermittlung / Anbindung an das übergeordnete Straßennetz Die Anbindung des B- Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt nördlich über die Kreuzungspunkte an der Landsberger Allee und westlich an die Rhinstraße. Es fehlt in diesem Zusammenhang eine Einschätzung, ob die Abbiegestreifen an den Knotenpunkten zum Hauptnetz durch den neu induzierten Verkehr ggf. überstaut werden (vorhandene oder auch neu geplante). Das beträfe die Lichtsignalanlage (LSA) LSA 22051: Landsberger Allee/ Pyramidenring und 22170: Rhinstraße / Pyramidenring. Die LSA-Anlagen selbst könnten den zusätzlichen Verkehr möglicherweise noch aufnehmen, aber um das abzusichern, muss dazu eine Einschätzung von einem Verkehrsplanungsbüro belegt durch Zahlen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen des Radwegeausbaus in der Landsberger Allee soll ja untersucht werden, ob die Absicherung des Radverkehrs vor dem starken Rechtsabbiegeverkehr in den Pyramidenring durch eine eigene Rechtsabbiegespur mit getrennter Signalisierung möglich ist. Gemäß der beauftragten Vermessung lie-</p>	<p>Der Forderung wird nachgekommen. Diegeforderte verkehrstechnische Untersuchung zum Nachweis der Anbindungsqualitäten der Knotenpunkte (Landsberger Allee/ Pyramidenring und Rhinstraße / Pyramidenring) wurde erstellt. Die Ergebnisse fließen in das weitere Bebauungsplanverfahren ein.</p> <p>Der Forderung wird nachgekommen. Die Absicherung des Radverkehrs als Teilaspekt der verkehrstechnischen Untersuchung wurde betrachtet. Im Ergebnis der Untersuchung werden Flächen für eine gesonderte Rechtsabbiegespur sowie die Begradigung des bestehenden Radweges planungsrechtlich gesichert. Zur</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Vermeidung der Einengung der Landsberger Allee</p> <p>Bedeutung des Radweges</p>	<p>gen hier noch keine Ergebnisse seitens des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) und des Planungsbüros vor. Daher wäre zu begründen, ob die bisherige Lösung durch die Erhöhung der Abbiegeverkehre - induziert durch das Vorhaben - weiterhin tragfähig ist und leistungsfähig ist.</p> <p>Es wird aber auch ohne Untersuchung schon jetzt deutlich, dass die Einengung des Seitenbereiches der Landsberger Allee zum Pyramidenring hin nicht festgesetzt werden und durch Baumpflanzungen noch verfestigt werden darf.</p> <p>Die Bedeutung des Kreuzungspunktes für den Radverkehr wird deutlich steigen, die Landsberger Allee ist als Vorrangroute im verabschiedeten Radverkehrsplan gemäß Mobilitätsgesetz ausgewiesen. Schon im Bestand gibt es keine ausreichenden Aufstellflächen im Knoten für links abbiegende Radfahrende. Es wird vorgeschlagen, mindestens eine Straßenbegrenzungslinie für die Landsberger Allee im Stauraumbereich vor dem Pyramidenring festzulegen, die in gerader Verlängerung der Flurstücksgrenze ab der Fläche "d" Richtung Osten weitergeführt wird und am Punkt B eine Eckabschrägung erhält.</p>	<p>Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine erforderliche Teilfläche des Flurstücks 204 in einer Größe von 152 m² zu erwerben.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Siehe oben. Der Bereich der bisherigen Einengung am Knoten Landsberger Allee / Pyramidenring wurde im Sinne der geraden Fortführung durch das bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt ebenfalls geprüft und wird für einen regelgerechten Ausbau der Nebenanlagen mit einem neuen Radweg ebenfalls für erforderlich gehalten. Die Flächen werden durch den Versorgungsbetrieb derzeit lediglich als sich aufweitendes Vorgartengrün genutzt, sodass bei einem Erwerb keine Einschränkungen der dortigen Nutzungen zu erwarten sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Die gerade Verlängerung der Straßenbegrenzungslinie entlang der Landsberger Allee wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Präzisierung der Verbindungsstufen</p> <p>Hinweis zu den Haltestellen der S75</p>	<p>Allgemeine Hinweise zur Begründung: Gemäß der auf S. 23 der Begründung zitierten Karte zum übergeordneten Straßennetz für die Planung 2025 wird richtigerweise die Allee der Kosmonauten nur zwischen Rhinstraße und Märkischer Allee (B 158) und die Landsberger Allee nur zwischen Danziger Straße (B 96a) und Märkischer Allee (B 158) um jeweils eine Verbindungsstufe hochgestuft und somit nicht für den gesamten Streckenzug. Dies sollte in der Begründung präzisiert werden. Zudem ist bei Verwendung bzw. Verweis auf die aktuellen Karten stets die nachfolgende Website inkl. Zugriffsdatum als Quelle mit anzugeben: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/stras-sen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/</p> <p>In Kapitel 2.4 der Begründung sollte die Formulierung im Absatz zum ÖPNV präzisiert werden, da die S75 zwar näher am Plangebiet verläuft, jedoch nicht am Bahnhof Marzahn hält. Dies würde sich mit Realisierung des im FNP dargestellten Bahnhofs (Arbeitstitel „Bürknersfelde“) entlang der S75-Strecke unter der Landsberger Allee ändern. Daher sollte auch ein Hinweis auf diesen erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird hinsichtlich der angepassten Verbindungsstufen ergänzt bzw. konkretisiert. Die Quelle wird ergänzt. Es erfolgt ergänzend der Hinweis, dass zwischenzeitlich neue Karten auf der Seite der SenMKVU veröffentlicht wurden und die Aussagen entsprechend in der Begründung ebenfalls aktualisiert werden. Die am 29.09.2022 abrufbare Karte - Bestand 2021 (Stand Dezember 2021) stellt die im Norden verlaufende Landsberger Allee zwischen Danziger Straße (B 96a) und Märkischer Allee (B 158) als Stufe I (großräumige Straßenverbindung) dar. Für die Rhinstraße, welche im Westen des Plangebietes verläuft, als auch die südlich des Plangebietes verlaufende Allee der Kosmonauten wird die Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt. Gemäß der Karte Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2030 (Stand Dezember 2021), zählt die Rhinstraße weiterhin und die Allee der Kosmonauten zwischen Rhinstraße und Märkischer Allee (B 158) fortan zur örtlichen Straßenverbindung (Stufe III), während die Landsberger Allee zwischen Danziger Straße (B 96a) und Märkischer Allee (B 158) zur übergeordneten Straßenverbindung (Stufe II) herabgestuft wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird hinsichtlich der bestehenden und künftigen Haltestellen sowie der Anbindung der S75 ergänzt.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		ÖPNV	<p>Schalltechnische Untersuchung: Bezüglich des in der schalltechnischen Untersuchung angewandten Hochrechnungs- und Umrechnungsverfahren gemäß dem Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (SenUVK, 2017) wird darauf hingewiesen, dass das Dokument sich derzeit in Überarbeitung und Abstimmung befindet und bis auf Weiteres auf der Internetseite nicht abrufbar ist. Die Veröffentlichung der Fortschreibung soll Anfang 2022 erfolgen.</p> <p>Der in Kapitel 7.1.1 der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigte Zusammenhang, wonach für die Anwendung der RLS-19 entsprechende Verkehrserhebungen vorliegen müssen, ist nicht ganz richtig. Aufgrund des erheblichen Erhebungsaufwands (24h-Zählung, Unterscheidung leichte und schwere Lkw) wird bereits in zahlreichen Verfahren des Landes Berlin auf die Standardwerte der RLS-19 (Tabelle 2) zurückgegriffen. Grundsätzlich ist im jeweiligen Verfahren zu entscheiden, ob die Beurteilung der Lärmemissionen nach RLS-90 oder RLS-19 zu erfolgen hat. Für Vorhaben der verbindlichen Bauleitplanung gilt derzeit das Rundschreiben Nr. 5 / 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 16.12.2020: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/rundschreiben/de/download/rs/2020/rsiic_2020_05.pdf</p> <p>Demnach gilt für die Anwendung der RLS-90 eine Übergangszeit, bis eine ausreichende Datengrundlage vorliegt. Nach unserer Einschätzung wird dies mit Vorliegen der o.g. Fortschreibung des Leitfadens der Fall sein.</p> <p>Keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme/Berücksichtigung. Die Erstellung des Schallgutachtens ist nach den zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Verfahren und Vorschriften erfolgt und behält damit grundsätzlich seine Gültigkeit. Der überarbeitete Leitfaden liegt zwischenzeitlich vor (Stand April 2022).</p> <p>Für den im Juni 2023 auf der Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens erstellten schalltechnischen Bericht zu den Auswirkungen der planbedingten Zusatzverkehre auf die umliegenden Straßen wurde das Datenmaterial entsprechend den Vorgaben der Senatsverwaltung aufbereitet und damit die unmittelbare Verwendung als Grundlage schalltechnischer Berechnungen nach dem Verfahren der RLS-19 ermöglicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweis auf Beteiligung eines Fachbereichs</p> <p>Entfernungen zu Haltestellen</p>	<p>Bezüglich des ÖPNV gibt es keine Einwände, es werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Kreuzungsrecht: Es wird darauf hingewiesen, dass bei möglichen Freistellungen von Bahnanlagen der Bereich Kreuzungsrecht zu beteiligen ist.</p> <p>Omnibus: Teile des Gebietes sind nicht im Bereich der vom Berliner Senat mit den Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 beschlossenen Erschließungsradien für den ÖPNV. Diese sehen eine maximale Entfernung zur nächsten Haltestelle von 500m (inkl. Toleranzbereich) vor. Für verdichtete Bereiche gilt ein Maximalwert von 400m (inkl. Toleranzbereich). Daher wird die Anordnung der Punkthochhäuser im südlichen Bereich vom ÖPNV-Aufgabenträger als kritisch bewertet. Dies betrifft insbesondere die Gebietsausweisung GE 5. Eine nähere Anordnung an den ÖPNV Zugangsstellen ist zu bevorzugen.</p> <p>Die Zuwegung zu den Haltestellen sollte eine gute Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit aufweisen. Dafür sind entsprechende Beleuchtungen und der Vorrang des Fuß- und Radverkehrs vorzusehen. Konflikte mit dem Pkw sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden (z.B. durch exklusive Wege für zu Fuß Gehende und Radfahrende und/oder Quartiersgarage am Rand des Plangebietes). In diesem Zusammenhang sollte auch eine Querungsmöglichkeit der Landsberger Allee auf Höhe der Alten Rhinstraße für zu Fuß gehende ÖPNV-Nutzer umgesetzt werden, um eine direkte Anbindung der Haltestelle „Landsberger Allee/Rhinstraße“ an das Plangebiet zu ermöglichen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Situation der Haltestellenversorgung im Plangebiet ist bekannt und in dieser Form auch in der Begründung dargestellt worden. So wird ausgeführt, dass aufgrund der Entfernungen lediglich der südliche Teil des Geltungsbereichs geringfügig außerhalb des 500m Radius zu den bestehenden Haltestellen gelegen ist. Eine Verlagerung der geplanten Baumassen nach Norden - um näher an den ÖPNV heranzurücken - wird aufgrund der denkmalpflegerischen Aspekte jedoch nicht Erwägung gezogen. So befindet sich der Schwerpunkt des Denkmalbereichs im nördlichen und zentralen Teil des Geltungsbereichs, sodass die maßgeblichen baulichen Verdichtungen eher im südlichen Teil angeordnet wurden. Aus diesem Grund wird angeregt, dass bei der Umsetzung der Planung mit Neuansiedlung von höheren Beschäftigtenzahlen und Kundenaufkommen im Bereich der Hochhäuser zusätzliche Bushaltestellen im südlichen Bereich des Pyramidenrings angeordnet werden. Die Begründung führt ergänzend dazu aus, dass die dafür erforderlichen Straßen- und Gehwegbreiten im Bestand bereits vorhanden sind.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Begrenzung von Pkw-Stellplätzen	Grundsätzlich sollte die Anlage von Pkw-Stellplätze angesichts der guten ÖPNV Lage begrenzt werden. Zur Wahrung der Chancengleichheit von Umweltverbund und MIV, sollten darüber hinaus die Stellplätze vornehmlich in Tiefgaragen am Rand des Plangebietes angelegt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die planungsrechtliche Begrenzung sowie die zwingende Unterbringung von Pkw-Stellplätzen in Tiefgaragen sollen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgen. Dies würde einen unangemessenen Eingriff in die Eigentumsrechte mit sich bringen, die am vorliegenden Standort nicht begründet werden können.
		Mögliche Beeinträchtigung der Straßenbahnen	Straßenbahn: Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches, in der Landsberger Allee und Rhinstraße, liegen Anlagen der Straßenbahn. Es wird davon ausgegangen, dass diese durch die Planung nicht berührt werden. Andernfalls sind mit SenUMVK IV C Abstimmungen durchzuführen.	Kenntnisnahme. Eine Beeinträchtigung der Schieneninfrastruktur in der Landsberger Allee ist aufgrund der Entfernung von ca. 50 m bzw. 80 m zu den nächstgelegenen Baugrenzen nicht zu befürchten.
		Ausbau der Radwegeinfrastruktur	Radverkehr: Entlang der Landsberger Allee wird durch das SGA Marzahn - Hellersdorf als Vorhabenträger eine Neugestaltung der Seitenbereiche und der Neubau von Radwegen geplant. Die entsprechende Vermessung liegt inzwischen vor, ein Planungsbüro ist beauftragt. Wie bereits am Anfang der Stellungnahme beschrieben, wird eingeschätzt, dass die nötigen Breiten (einschließlich Baumstreifen und Entwässerung sowie die Anpassung des Kreuzungspunktes Landsberger Allee/Pyramidenring) gemäß den technischen Vorschriften eine abschnittsweise Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Landsberger Allee benötigen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Verbreiterung der Landsberger Allee im Kreuzungsbereich mit dem Pyramidenring wird in Abstimmung mit dem SGA im Bebauungsplan vorgenommen.
		Versorgung mit Stellplätzen	Ruhender Verkehr: Die Straßenverkehrsbehörde macht auf das Problem aufmerksam, dass nicht genügend Stellplätze im Gebiet vorhanden	Kenntnisnahme. Der Errichtung von Stellplätzen in den Baugebieten ist im Rahmen der Nutzungsmaße zulässig. Auch Tiefgaragen

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Keine Einwände durch Technische Bahnaufsicht und Hinweis auf gesonderte Stellungnahme durch die Planfeststellungsbehörde	<p>sind. Es gibt zwar das Parkhaus in der Pyramide, aber entlang der Alten Rhinstraße und auf dem Pyramidenring wird massiv geparkt. Der Verkehrsablauf auf dem Pyramidenring Fahrtrichtung Südwest wird durch parkende Fahrzeuge deutlich beeinträchtigt. Dies muss bei der Planung daher berücksichtigt werden.</p> <p>Stellungnahme der Landeseisenbahnbehörde Die Stellungnahme der Landeseisenbahnbehörde zum damaligen B-Planentwurf, welche über SenUVK IV B 24, Frau Löchner mit Schreiben vom 24.09.2019 an das BA Marzahn-Hellersdorf übersendet wurde, ist inhaltlich vollumfänglich in der aktuellen „Begründung zum B-Planentwurf“ übernommen worden. Nach Neustrukturierung innerhalb der Landeseisenbahnbehörde bestehen seitens der Technischen Bahnaufsicht (SenUMVK IV E 3) keine Einwände zum B-Planentwurf. Seitens der Planfeststellungsbehörde Schiene (SenUMVK IV E 1) erfolgt eine separate Stellungnahme zum B-Planentwurf;</p>	<p>sind grundsätzlich zugelassen, sodass eine Versorgung der Baugebiete mit Stellplätzen abgesichert werden kann. Die Aufrechterhaltung der Verkehrsabläufe und derzeitige Park- und Halteverbote im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind dagegen nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies muss durch die Straßenverkehrs- und Ordnungsbehörden sichergestellt werden. Nach nochmaliger Prüfung durch den Fachbereich Straßen wird bestätigt, dass die Fahrbahn des Pyramidenrings eine Breite aufweist, die ein Parken von Fahrzeugen zulassen würde.</p> <p>Im Rahmen der zukünftigen Bebauung der anliegenden Grundstücke hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass der Parkverkehr auf seinem Grundstück stattfindet. Sollten darüber hinaus Stellplätze benötigt werden, könnten diese durch den privaten Bauherren ggf. als öffentliche Stellplätze im öffentlichen Straßenland errichtet werden. Eine Straßenbaumaßnahme (investiv oder GRW) ist durch das SGA in diesem Bereich nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis zu freigestellter Bahnanlage	<p>eine Fristverlängerung bis zum 26.01.2022 wurde mit dem BA Marzahn-Hellersdorf vereinbart.</p> <p>Hinweise In der aktuellen „Begründung zum B-Planentwurf“ wird auf Seite 13 (letzter Absatz) ein „... stillgelegtes Gleis unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend“ aufgeführt. Diese Darstellung ist so nicht korrekt. Die in Rede stehende Bahnanlage, das ehemalige Zuführungsgleis (Nordanbindung) zum ehemaligen Industrie- und Umschlagbahnhof Lichtenberg mit den dazugehörigen Grundstücken wurde bereits mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes, Gesch.-Z.: 51132 Paw/243, Hr. Wilke vom 31.07.2009 gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt (Kopie beiliegend). Insofern ist die Formulierung „stillgelegtes Gleis“ irreführend, da eine „nur“ stillgelegte Bahnanlage nach dem Eisenbahnrecht in der Regel immer noch planfestgestellt ist. Erst mit der oben aufgeführten Freistellung gemäß § 23 AEG ist das Planrecht aufgehoben, somit bietet sich die Formulierung „ehemalige Bahnanlage“ oder besser „freigestellte ehemalige Bahnanlage“ an.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird konkretisiert. Die Einordnung des bislang als „stillgelegtes Gleis“ bezeichneten Anlage wird in „freigestellte ehemalige Bahnanlage“ geändert.</p>
7.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz	Keine Hinweise zum Luftreinhalteplan	<p>Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.</p> <p>Luftreinhaltepläne Keine Hinweise</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Immissions- schutz/Lärmminde- rungsplanung 12.01.2022	<p>Hinweis zur Abschätzung der Verkehrslärmbelastung durch die Bebauungsplaninhalte</p> <p>Keine Notwendigkeit von Festverglasung in den Versorgungsflächen</p> <p>Hinweis zur Festsetzung von Emissionskontingenten</p>	<p>Lärminderungsplanung In der schalltechnischen Untersuchung von Kötter Bericht Nr. B-9-2020-0015-02.01 wird keine Prognose zu der Entwicklung der anliegenden Verkehre vorgenommen. Das kann zu einem Planungsdefizit führen. Durch die fehlende Prognosebetrachtung kann ebenfalls keine Abschätzung der Mehrverkehre durch die planbedingte Nutzungsintensivierung auf der Landsberger Allee erfolgen. Diese Abschätzung ist jedoch notwendig, um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Bestands-siedlung nördlich des Plangebiets einschätzen zu können. Diese Betrachtung kann auch bspw. mit Hilfe des Nomo-gramms erfolgen und in der Begründung diskutiert werden.</p> <p>Da in den Versorgungsflächen V1 und V2 nur bauliche Anlagen im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung (Pumpwerk, Umspannwerk, Fernwärme) zulässig sind, ist eine Nachverdichtung mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die es rechtfertigen würden, eine Festverglasung zum Schutz vor Lärm zu treffen, nicht zu befürchten (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I C 3).</p> <p>Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm: Die Ansätze zur Geräuschkontingentierung im schalltechnischen Bericht Nr. B-9-2020-0015-02.01 vom 21.06.2021 der Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH sollten angesichts der</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Basierend auf der nachträglichen Anfertigung eines verkehrstechnischen Gutachtens wurde eine Einschätzung der zu erwartenden planungsbedingten Schallauswirkungen erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einschätzung von SenUMVK bestätigt die gewählte Vorgehensweise im Bebauungsplan. Eine gesonderte Regelung für die Flächen für Versorgungsanlagen wurde nicht getroffen.</p> <p>Der Hinweis fand bereits Berücksichtigung. Eine Berücksichtigung des Urteils fand bei der Untersuchung sowie der erfolgten Festsetzung zu den Kontingentierungen statt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Gewerbe- und Industriestandort in innerstädtischer</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>aktuellen Rechtsprechung zum Thema (insbes. BVerwG, Urteil vom 18.02.2021 - 4 CN 5.19 / OVG Mannheim) ggf. juristisch überprüft werden. Insbesondere die Aspekte, dass ein Teilgebiet von Beschränkungen ausgenommen sein muss und ob die Erfüllung dieser Voraussetzung über die Festsetzung entsprechend hoher Zusatzkontingente für Richtungssektoren erreicht werden kann, sollte Gegenstand der Prüfung sein. Bei Fragen zur Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm wenden Sie sich bitte an Herrn Christoph Graefe (Christoph.Graefe@SenUVK.berlin.de).</p>	<p>Lage, der zudem eine nahegelegene Wohnbebauung aufweist, sodass bereits im Bestand gewisse Restriktionen bestehen, die einzuhalten sind. Teilgebiete ohne Beschränkungen sind begrenzt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich. Im Rahmen des Gutachtens wurde daher darauf hingewiesen und Folgendes ausgeführt: <i>„Emissionskontingente von 65 dB(A) (GI) bzw. 60 dB(A) (GE) lassen am Tage industrielle und gewerbliche Nutzungen zu, die im Hinblick auf die Belange des Schallimmissionsschutzes weitgehend unbeschränkt sind. Die Einschränkungen nachts resultieren aus der Nähe zur Wohnbebauung. Sie stellen den Bestand nicht infrage, erfordern bei Neuansiedlungen jedoch eine sorgfältige schalltechnische Planung. Dies gilt vor allem dann, wenn in relevantem Maße geräuschemittierende Aggregate im Freien aufgestellt werden sollen (bei Bürobauten z. B. die Außengeräte klimatechnischer Installationen).“</i> Innerhalb des Geltungsbereichs sind trotz der „weitgehenden“ unbeschränkten Nutzung jedoch keine uneingeschränkten Nutzbarkeiten der Industrie- und Gewerbeareale zulässig, was grundsätzlich dem planerischen Prinzip, dass mindestens ein Teilgebiet von der Kontingentierung ausgenommen sein muss, um der jeweiligen Zweckbestimmung zu entsprechen, widerspricht. In diesen Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den geplanten Festsetzungen der Gewerbe- und Industriegebiete einschließlich deren Kontingentierungen nicht um Neuplanungen von Baugebieten handelt, sondern um die dauerhafte Sicherung bestehender Gebiete, die sich in der Nähe bewohnter und mischgenutzter Bereiche befinden,</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>sodass bestimmte Restriktionen bereits vorher bestanden und somit eine uneingeschränkte Nutzung in diesen Bereichen auch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben war.</p> <p>Gemäß einschlägiger Rechtsprechung ist jedoch zur Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets entweder eine unkontingentierte Fläche im GE/GI zu belassen oder wenn, wie im vorliegenden Fall alle Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete der Kontingentierung unterliegen, von der Möglichkeit der gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch zu machen. Für die gebietsübergreifende Gliederung ist darzulegen, wo in der Umgebung die gebietstypischen Nutzungen uneingeschränkt zulässig sind, um die Zweckbestimmung eines GE/GI insgesamt zu wahren. Hierbei kann auch auf festgesetzte Bebauungspläne Bezug genommen oder auf faktische Gewerbegebiete im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB verwiesen werden, wenn diese nachhaltig durch bezirkliche Konzepte, durch die vorbereitenden oder sonstige städtebauliche Planungen (BEP, FNP StEP) gesichert sind.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist daher festzuhalten, dass mit dem Gewerbe- und Industrieareal südlich (XXI-15 rechtskräftig festgesetzt mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24 vom 08.10.2010, Seite 459) des Geltungsbereichs zum XXI-23 „IPH“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet weitere Gewerbe- und Industriegebiete bestehen, die keiner Kontingentierung unterliegen, so dass stark emittierende Betriebe auch auf nahegelegene Bereiche ohne Restriktionen ausweichen können. Der Bebauungsplan XXI-15 beinhaltet Gewerbe-</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>und Industrieflächen. Schutzbedürftigere Büroflächen innerhalb der Gewerbeflächen wurden im Sinne einer Zonierung und städtebaulichen Aufwertung dieser Bereiche entlang der großen Verkehrsstrassen angeordnet. Das Industriegebiet auf der nordöstlichen Seite des Plangebietes (Baufeld F) soll vorwiegend den Bereichen Verarbeitung und Produktion, auch im Mehrschichtbetrieb, dienen. Aufgrund der Randlage des Gebietes sind Nutzungskonflikte, insbesondere in Bezug auf Lärm, nicht zu erwarten.</p> <p>Räumlich und funktional ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-23 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>
8.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C	Keine Bedenken	Diese Stellungnahme ergeht für den Zuständigkeitsbereich ‚Sicherheitsabstände zu störfallrechtlich relevanten Betriebsbereichen‘. Unter Bezugnahme auf mein Schreiben I C 210 vom 23.09.2019 teile ich mit, dass inzwischen keine Veränderungen	<p>Kenntnisnahme. Gemäß der Stellungnahme aus 2019 wurde keine Betroffenheit durch die Behörde festgestellt.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	10.12.2021		mit Auswirkungen auf festgesetzte angemessene Sicherheitsabstände erfolgt sind.	
9.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IV E 1 24.01.2022	Verweis auf Stellungnahme der LEB Hinweis zum bestehenden Anschlussgleis auf dem IPH Gelände	Auf Seite 13 der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist zwar die ursprüngliche Stellungnahme der Landeseisenbahnbehörde (LEB) übernommen worden, jedoch kommt die Schlussfolgerung nicht zum korrekten Ergebnis. Die Belange der LEB wurden in ihrer aktuellen Stellungnahme (A.d.R. der Stellungnahme durch SenUMVK IV B) bereits entsprechend angesprochen und berichtigt. Aber auch für die fachplanungsrechtlichen Belange von IV E 1 als Planfeststellungsbehörde gibt es Korrekturbedarf. Im Falle dieser Eisenbahnanlagen - hier einer Anschlussbahn im heutigen Bezirk Marzahn-Hellersdorf mag es zutreffen, dass keine Unterlagen über eine frühere Planfeststellung oder Standortgenehmigung mehr auffindbar sind. Gleichwohl durften diese Bahnanlagen (gegen Ende der 1950er Jahre) nur gebaut und betrieben werden, wenn der Plan zuvor nach Kleinbahngesetz oder Reichsbahngesetz festgestellt bzw. genehmigt worden war. Die Anfang der 1960er Jahre durchgeführte bauliche Erweiterung (Maschinen- und Trafohalle) und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Änderungen an den Gleisanlagen wurden zwar nach der Deutschen Bauordnung (DBO) von 1958 genehmigt (s. Anlagen in Mail Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadt Stapl 306 vom 19.04.2021); im Erläuterungsbericht der	Kenntnisnahme. Gemäß der Sammelststellungnahme durch SenUMVK IV B werden durch die Landeseisenbahnbehörde seitens der Technischen Bahnaufsicht (SenUMVK IV E 3) keine Einwände zum B-Planentwurf vorgebracht. Ein Korrekturbedarf im Sinne der LEB ergibt sich lediglich durch den von SenUMVK IV B vorgebrachten Hinweis zur Beschreibung der südlich gelegenen „freigestellten ehemaligen Bahnanlage“ (statt bislang als „stillgelegte“ Bahnanlage bezeichnet). Eine Korrektur der Begründung wird entsprechend vorgenommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird hinsichtlich der Richtigstellung bzw. Konkretisierung zu den Aussagen bei der Anschlussbahn auf dem Gelände des IPH angepasst und ergänzt. Für die betreffenden Teile der (weiterhin) als planfestgestellten Bahnanlage zu betrachtenden Flächen wurde eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beantragt. Dies betrifft nach Aussage der Planfeststellungsbehörde die Flurstücke 206, 207, 208 und 29 des ehemaligen Zuführungsgleises sowie seine nördliche Verlängerung über das Flurstück 240 und 204 bis unmittelbar zur Landsberger Allee (Länge ca. 420m) mit mindestens 5m Breite (2,50m ab Gleismitte).

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bauakte wird auf Seite 2 unten jedoch ausdrücklich darauf verwiesen, dass „Die Zustimmung des Bevollmächtigten für Bahnaufsicht in Berlin (ist) im vorliegenden Fall nicht erforderlich.“ ist. Nach heutiger Lesart wurde die Änderung an den Gleisanlagen (insb. Einbau von Gleisabzweigungen und einer Kreuzung) ohne planrechtliche Befassung durchgeführt, d.h. es bedurfte keiner Genehmigung durch die zuständige (Planfeststellungs-) Behörde (ob zu Recht oder Unrecht lässt sich nicht mehr rekonstruieren). Ein Gleisplan für die Fläche des IPH liegen hier vor. Anhand dieses Planes lässt sich erkennen, dass das von Süden kommende Zuführungsgleis in nördliche Richtung einschwenkte und bis fast unmittelbar an die heutige Landsberger Allee führte.</p> <p>Unterlagen über eine Entwidmung resp. Freistellung von Bahnbetriebszwecken liegen hier nicht vor.</p> <p>Daher handelt es sich bei den stillgelegten und überwiegend nicht mehr vorhandenen Gleis-/Bahnanlagen im Bereich des B-Plans XXI-23 (weiterhin) um planfestgestellte Bahnanlagen einer Anschlussbahn. Vor einer rechtlich wirksamen Umsetzung (besser sogar Festsetzung) des Bebauungsplanes ist für diese Grundstücke, die Betriebsanlagen einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden oder befanden, die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchzuführen. Dies betrifft die Flurstücke 206, 207, 208 und 29 des ehemaligen Zuführungsgleises sowie seine nördliche Verlängerung über das Flurstück 240 und 204 bis unmittelbar zur Landsberger Allee (Länge ca. 420m) mit mindestens 5m Breite (2,50m ab Gleismitte). Die Gleisachse (Hauptgleis) sowie abzweigende Gleise</p>	

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Antragsberechtigung für Freistellungsantrag</p> <p>Hinweis auf Formular für Freistellungsantrag</p>	<p>sind dem beiliegenden Plan (lvgl-A041-1/1-1/11 von 1987) zu entnehmen.</p> <p>Antragsberechtigt ist das Eisenbahninfrastrukturunternehmen, der Eigentümer des Grundstücks sowie die Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet oder der Träger der Straßenbaulast einer öffentlichen Straße, der diese Grundstücke für Zwecke des Straßenbaus zu nutzen beabsichtigt. Der Antrag ist an die zuständige Planfeststellungsbehörde - hier SenUMVK IV E 1 - zu richten, die dann das förmliche Freistellungsverfahren durchführen wird.</p> <p>In o. g. Angelegenheit empfehlen wir, die Option der Antragstellung zum Erhalt einer ordnungsbehördlichen Stellungnahme über Informationen zu Kampfmitteln für das Bebauungsplangebiet zu nutzen. Der Antragsvordruck ist über den Link: https://www.berlin.de/sen/uvk/service/rechtsvorschriften/verkehr/als Formular zur Mitteilung über die Absicht von Bodeneingriffen gemäß § 5 Abs. 1 der Kampfmittelverordnung (KampfmittelV) abrufbar.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Beantragung der Freistellung ist durch die Gemeinde (hier das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf) erfolgt. Der Freistellungsbescheid wurde mit Schreiben vom 14.10.2022 übersandt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis ist gegenstandslos, da eine (abgestimmte) formlose Beantragung bereits im März 2022 erfolgt ist und der Freistellungsbescheid nunmehr vorliegt.</p>
10.	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen</p> <p>22.12.2021</p>	<p>Rechtsgrundlage für die Stellungnahme</p> <p>B-Plan ist aus dem FNP entwickelbar</p>	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 Zust-KatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Nennungen der Zitate zum FNP und die AV FNP werden in der Begründung dem Stand entsprechend aktualisiert.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Keine Abweichungen zu den Stadtentwicklungsplänen	<p>Der Bebauungsplan XXI-23 ist aus dem FNP entwickelbar. Des Weiteren bitten wir, FNP und AV FNP in ihren jeweils aktuellen Fassungen zu zitieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) (S. 20 der Begründung) <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme.
11.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 07.12.2021	Planung ist an Ziel der Raumordnung angepasst Rechtsgrundlagen für die Beurteilung	<p>Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (s. Erläuterung).</p> <p>Erläuterung: Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in allen Industrie- und Gewerbegebieten wird einer Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe entgegengewirkt und damit insbesondere auch Ziel 2.14 LEP HR entsprochen.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) 	<p>Kenntnisnahme. Die Vereinbarkeit mit dem Ziel 2.14 des LEP HR ist in der Begründung bislang noch nicht wiedergegeben und wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen</p> <p>Allgemeine Hinweise zur Stellungnahme und der Einholung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. S. 3809) <p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen in digitaler Form durchzuführen; Mitteilungen / Bekanntmachungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) vorzugsweise in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden; dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf. 	<p>Kenntnisnahme. Die Bebauungsplaninhalte entsprechen den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
12.	Landesdenkmalamt Berlin 18.01.2022	Bestand an Denkmälern im und um den Geltungsbereich Fehlende Vermessung von Bestandsbauten Bestätigung der Sichtbeziehung Abstand der Baugrenze zur	<p>Die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt die Gesamtanlage „Institut ‚Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik‘ Berlin“ (IPH) (Obj-Dok-Nr.: 09040630) mit zahlreichen Einzeldenkmälern. Nördlich des Geltungsbereichs liegt zudem die Gesamtanlage „Di Ki Fa‘-Siedlung Dinkelstädter Straße“ (Obj-Dok-Nr.: 09045866). Die genannten Denkmalsbereiche sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf korrekt aufgeführt.</p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan haben Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden stattgefunden, wodurch sich der Bebauungsplanentwurf aus denkmalfachlicher Sicht in wesentlichen Punkten verbessert gegenüber vorherigen Planungsständen zeigt. An einigen Stellen sind jedoch weitere Änderungen nötig, um einen denkmalpflegerisch angemessenen Umgang mit der Gesamtanlage IPH zu erreichen. Dabei ist grundsätzlich anzumerken, dass die Beurteilung der Wechselwirkung zwischen den vorgesehenen Neubauten und den Denkmälern durch die nach wie vor fehlende Vermessung der Bestandsbauten erschwert wird. Dies betrifft auch die Einschätzung der Außenanlagen (Wege, Bäume).</p> <p>Die Zweiteilung des im Norden von GE 1 geplanten Gebäuderiegels wird begrüßt, da hierdurch die Sichtbarkeit des Betriebsleitungsgebäudes von den Wegeverbindungen aus gewahrt bleibt.</p> <p>Der Abstand von nur 5 m zwischen dem westlichen Neubau und der Betriebsleitung ist jedoch zu gering und daher zu erhöhen.</p>	<p>Kenntnisnahme. -</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Eine Vermessung der Bestandsbauten und der Außenanlagen hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs werden auf die Neuvermessung übertragen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Forderung wird nachgekommen.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Betriebsleitung ist zu erhöhen</p> <p>Abstand der Baugrenze zum Sozialgebäude ist zu erhöhen</p> <p>Abstand der Baugrenze zum Umspannwerk ist zu erhöhen</p>	<p>Auch der Abstand zwischen dem Sozialgebäude und dem östlich davon gelegenen Baufenster ist zu erhöhen, etwa indem die westliche Baugrenze die Flucht des südlich gelegenen Zentrallabors aufnimmt.</p> <p>Angesichts der zugelassenen Gebäudehöhe ist auch die westliche Baugrenze des nordöstlichsten Baufensters von GI 1 stärker vom Baudenkmal Umspannwerk abzurücken.</p>	<p>Der Tiefe des Baufeldes wird im nördlichen Bereich auf 12 m begrenzt, sodass der Abstand zum denkmalgeschützten Bestand von 5 m auf ca. 8,6 m ansteigt und das Denkmal als Zeitzeuge einer kulturhistorischen Epoche weiterhin gewürdigt wird.</p> <p>Der Forderung wird nachgekommen. Die westliche Begrenzung des Baufeldes bildet die verlängerte Linie des Zentrallabors. Zudem wird die Tiefe des Baufeldes im parallelen Abstand bis etwa an die Pflanzbindung begrenzt, sodass das Baufeld künftig auf eine Tiefe von 21 m begrenzt wird. Mit diesen Anpassungen der Baufelder wird die GR im GE 1 von bislang 13.953 m² auf künftig 13.100m² begrenzt, was einer rechnerischen GRZ von 0,33 entspricht. Eine darüber hinaus gehende Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen wird als nicht angemessen betrachtet, da sonst die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung zu stark eingeschränkt wäre.</p> <p>Der Forderung wird nachgekommen. Der Abstand zwischen dem Baudenkmal (Umspannwerk) und der westlichen Baugrenze des östlich davon gelegenen Baufensters wird von ca. 6 m auf 8 m erhöht. Eine weitere Erhöhung wird jedoch nicht vorgenommen, da bereits einzelne bauliche Anlagen (Abschirmwand ca. 6 x 2,5 m) zum Schutz des Umspannwerks nahe dem denkmalgeschützten Gebäude stehen und damit aus der Baugrenze fallen würden.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Baugrenze im GI1 auf der rückwärtigen Seite des Prüffeldes anpassen</p> <p>Tausch der Hochpunkte im GE 1</p>	<p>Zudem ist die Baugrenze des südlich des Beobachtungshauses liegenden Baufensters in GI 1 anzupassen, um die rückwärtigen Fassaden des Hochspannungs- und Hochleistungsprüffelds und der südlich daran anschließenden Schaltwarte (und Wartenanbau) besser sichtbar zu halten. Wir schlagen vor, die Baugrenze mindestens auf die gedachte Linie zwischen der südwestlichen Ecke des Bestandsgebäudes südlich des Beobachtungshauses und der nordwestlichen Ecke des Bestandsgebäudes östlich der Schaltwarte zurückzuziehen.</p> <p>Die Standorte der Hochpunkte am Pyramidenring in GE 1 und GE 5 sind im Grundsatz mit der Denkmalpflege abgestimmt. Zu überdenken ist aus denkmalfachlicher Sicht die Positionierung des höchsten Neubaus (OK 95 m ü. NHN) genau am südlichen Ende der westlichen Wegeachse, das dadurch überbetont wird. Wir empfehlen daher einen Tausch der Höhen mit dem südöstlich davon gelegenen Neubaufenster (OK 80 m ü. NHN).</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Mit dem Änderungsvorschlag würden an zwei Stellen Baugrenzen außerhalb von bestehenden Gebäuden verlagert. Zwar sind diese Gebäude jeweils nicht als Bau- denkmale gekennzeichnet, zur Fortführung des Betriebes des IPH sind diese Gebäude jedoch erforderlich. Der Anregung wird jedoch dahingehend gefolgt, dass der Abstand der Baugrenze zur östlichen Fassade des Hochspannungs- und Hochleistungsprüffelds von 10 auf 15 m erhöht und von der südlichen Fassade von 10 auf 23 m erhöht wird.</p> <p>Mit den getroffenen Baugrenzen werden die bestehenden Gebäude im Bestand gesichert und die Wahrnehmung der denkmalgeschützten Substanz weiterhin ermöglicht bzw. erhöht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Betonung des südlichen Abschlusses der Achse wird von Seiten des Bezirksamtes befürwortet. Ein Tausch der Hochpunkte würde dagegen zu zweierlei Problemen führen und wird daher abgelehnt. Aus städtebaulicher Sicht bildet der aktuelle Hochpunkt mit 95 m ü. NHN (ca. 45 m Höhe) neben Ende und Auftakt der beschriebenen Nord-Süd-Achse auch den Auftakt zu dem Gelände des IPH ausgehend von der Rhinstraße. In der Folge bildet das der Pyramide annähernd gegenüberstehende Gebäude das Höchste von den in Reihe stehenden 4 Punkthäusern mit jeweils folgenden 80 m ü. NHN (ca. 30 m Höhe). Ein Tausch der Gebäudehöhen würde hingegen zur Betonung des mittleren Bereichs führen,</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Prüfung des Abstands der Baugrenze im GE 5 zum Heizhaus	Der Abstand zwischen dem östlichen Baufenster in GE 5 und dem nördlich davon gelegenen Heizhaus ist sehr gering. Wir bitten um Prüfung, ob durch Veränderung der Positionierung des Baufensters ein größerer Abstand möglich ist.	<p>welcher aus städtebaulicher Sicht jedoch keine hervorhebene Bedeutung aufweist. Aus diesem Grund wird an der Betonung der Nord-Süd-Achse als auch des Auftakts zum IPH Gelände ausgehend von der Rhinstraße sowie als diagonales Gegenüber zur Pyramide festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wurde geprüft. Der Abstand des östlichen Baufensters im GE 5 zur nördlichen Gebiets- und Grundstücksgrenze beträgt nach nochmaliger Prüfung und geringfügiger Verschiebung des Baufensters 6 m. Damit wird die laut Bauordnung erforderliche Abstandsfläche eingehalten. Da auch die nördlich an das Heizhaus grenzende Halle einen Abstand von lediglich 5,2 m aufweist, wird der vorgesehene Abstand grundsätzlich als ausreichend angesehen.</p> <p>Im Zuge der Prüfung wurde auch der Abstand des westlichen Baufensters im GE 5 zur östlichen Gebiets- und Grundstücksgrenze auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Maß von 6m angepasst. Die Anpassung dieser Abstandsfläche erforderte eine Verkleinerung des Baufensters von 28m x 25m auf 26m x 21m. Eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstandsfläche durch Festsetzung im Bebauungsplan unter Beibehaltung der ursprünglichen Baufenstergröße wurde geprüft, ist jedoch unter Berücksichtigung der privaten Belange städtebaulich nicht begründbar.</p> <p>Im Zuge eines Umbauvorhabens im Gl 1 mit einem Erweiterungsbau am Heizhaus sowie der Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach wurde diesbezüglich</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Durch die geringen Abstände zwischen den denkmalgeschützten Garagengebäuden und den beiden zwischen diesen geplanten Baufenstern im Nordwesten von GE 1 ist fraglich, ob die Garagen weiter als solche genutzt werden können, da ihre Tore überwiegend im hinteren Bereich liegen. Der Verlust der bauzeitlichen Funktion der Garagengebäude ist unbedingt zu vermeiden. Wir regen daher an, die zwei zwischen den Garagen liegenden Baufenster zugunsten eines gleich großen Baufensters südlich der LKW-Garage aufzugeben.</p>	<p>auch die Verringerung des geplanten Gebäudes im GE 5 von 80 m ü. NHN auf fortan 70 m ü. NHN (ca. 20 m Gebäudehöhe) geprüft.</p> <p>Aus Sicht des Rücksichtnahmegebotes liegt keine unzumutbare Beeinträchtigung in Bezug auf die Verschattung der Photovoltaikanlage vor, solange die Abstandsflächen gemäß Bauordnung eingehalten werden. Im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird deshalb an der Positionierung der Baufenster sowie den avisierten Baukörperhöhen festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Da die Zufahrt der Anhänger- und Lkw-Garagen im westlichen Bereich der Gebäude erfolgt (lediglich die nördlich gelegenen Pkw-Garagen werden über die gesamte Südfassade angefahren), wird eine Verlagerung der geplanten Baugrenzen bis auf die Höhe des östlichen Abschlusses der Garagen und damit an die interne Erschließungsachse vorgenommen. Zusätzlich werden die Baugrenzen für die Zwischenbauten von 15m x 15m auf 13m x 17m angepasst, sodass Fahrgassen von jeweils mind. 6m verbleiben und so eine bauliche Intensivierung des Grundstücks bei gleichzeitiger Ein- und Ausfahrt in die Gebäude weiterhin ermöglicht wird. Zusätzlich wird durch das Zurücktreten der geplanten Neubauten die Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Garagengebäude ausgehend von der Alten Rhinstraße erhöht. Eine Bebauung der Zwischenräume der Garagen kann grundsätzlich aber auch mit einer Umnutzung der Garagenge-</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Sicherung der Einfriedung	Zudem ist die Einfriedung im Nordwesten des GE 1 durch geeignete Festsetzungen zu sichern.	<p>bäude einhergehen, sodass diese auch anderen gewerblichen Zwecken dienen können. Die Festsetzung der Baugrenzen geht nicht mit einer Bauverpflichtung einher. Der Eigentümer der Grundstücke kann somit entscheiden, wie eine Nutzung und bauliche Ergänzung dieser Gebäude erfolgen sollen.</p> <p>Auf das vom Träger empfohlene ersetzende Baufenster südlich der Lkw-Garage soll dagegen verzichtet werden, da die Fläche vor dem geplanten Hochhaus mit einer Höhe von 95 m ü. NHN mit Blick und ausgehend von der Rhinstraße einen Empfangs- und Auftaktplatz im Süden erhalten soll. Dieser neue Zugang zum Gelände würde mit einem ergänzenden Gebäude niedriger Höhe gänzlich verstellt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die bestehende Einfriedung nördlich des Pfortnerhauses zählt zu der gekennzeichneten Gesamtanlage des IPH, ist damit bereits ausreichend vor baulichen Veränderungen geschützt und bedarf somit keiner gesonderten Festsetzung. Die in diesem Bereich ebenfalls getroffene Festsetzung der Pflanzbindung steht dem Erhalt der Einfriedung nicht entgegen, da die Festsetzung entsprechende Einfriedungen zulässt.</p>
		Winkelbebauung im GE 1 ist in der Höhe zu überprüfen	Eine abschließende Beurteilung der Höhen der drei winkelförmigen Baufenster zwischen den Garagen und dem Zentrallabor kann erst erfolgen, wenn die Höhenangaben zu den Denkmälern vorliegen. Entsprechend der bauzeitlichen Intention ist eine Höhensteigerung von West nach Ost anzustreben.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>An der geplanten Höhe von 66 m ü. NHN wird im Sinne der Mindestausnutzung des Grundstücks festgehalten. Eine Verringerung des Nutzungsmaßes würde die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung unangemessen</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Prüfung der Baugrenzen nach Feststellung der Bäume	Die Lage der Baufenster entlang der baumgesäumten Wegeachsen ist nach erfolgter Vermessung ebenfalls nochmals zu überprüfen. Es ist sicherzustellen, dass ein angemessener Abstand zwischen der Allee und den Gebäuden besteht.	<p>verringern. Mit den geplanten Festsetzungen sind Gebäude mit ca. 16 m Höhe und maximal 4 Vollgeschossen möglich. Betrachtet auf den Denkmalsbereich im GE 1 (ca. 29.790 m² von 39.548 m²) weisen die dortigen bestehenden und geplanten baulichen Anlagen mit ca. 31.000 m² GF lediglich eine anteilige GFZ von annähernd 1,1 auf, was für diese Grundstücksteile und ein Gewerbegebiet sehr gering ist. Auch durch die höhere bauliche Ausnutzung außerhalb des Denkmalsbereichs im verbleibenden südlichen Grundstücksteil (ca. 25.000 m² GF auf 9.760 m²) wird die gesamte erzielbare Dichte im GE 1 lediglich auf eine GFZ von unter 1,5 angehoben, sodass weitere Verringerungen der baulichen Dichte noch unterhalb des Zentrallabors mit drei Vollgeschossen bei einer OK von 61 m ü. NHN nicht mitgetragen werden können.</p> <p>Auch dem denkmalpflegerischen Argument der ansteigenden Höhen der Baukörper von West nach Ost kann nicht gefolgt werden, da bereits die nach dem Zentrallabor folgenden Gebäudeteile mit Höhen von 54-57 m ü. NHN wieder niedriger errichtet wurden und erst die Halle des Hochspannungsprüffeldes mit über 69 m ü. NHN wieder deutlich größere Höhen aufweist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Nach Einmessung der Bäume ergeben sich Anpassungen an der Planzeichnung was die Festsetzung der zu erhal-</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Keine Belange der Bodendenkmalpflege berührt	Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.	tenden und nachzupflanzenden Bäume betrifft. Auswirkungen auf die Lage der Baugrenzen ergeben sich jedoch nicht. Kenntnisnahme. Die Erkenntnisse zu bestehenden Bodendenkmalen sowie der Hinweis zu gegebenenfalls aufgefundenen Bodendenkmalen im Zuge der Planumsetzung werden in der Begründung ergänzt.
13.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi - 18.01.2022	Keine Einwände	Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	Kenntnisnahme.
14.1	Berliner Forsten Referat B - Forstbetrieb	Verweis auf zurückliegende Stellungnahme	Die Berliner Forsten hatten zum o.g. Bebauungsplanentwurf am 24.10.2019 bzw. am 05.11.2020 (Nachtrag) bereits Stellung	Kenntnisnahme. Die zurückliegende Stellungnahme ist in die Erstellung des Gutachtens eingeflossen.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	26.01.2022	<p>Korrekturbedarf im Waldgutachten</p> <p>Bitte um Erhalt der südlichen Waldfläche</p>	<p>genommen. Inzwischen liegt für die Waldflächen im Geltungsbereich des B-Plans XXI-23 ein Waldfachliches Gutachten (GfP Gesellschaft für Planung, Berlin, 11/2021) vor, welches im Rahmen der aktuellen Beteiligung zur Verfügung gestellt wurde.</p> <p>Bei der Prüfung dieses Gutachtens durch die Berliner Forsten stellte sich heraus, dass hinsichtlich der Vergabe der Wertpunkte und der Berechnung an mehreren Stellen Korrekturbedarf besteht. Hierzu erfolgt zeitnah eine detaillierte Rückmeldung mit der Bitte um Überarbeitung an die Gutachterin Frau Martina Faller.</p> <p>Voraussichtlich ist für die nördliche Waldfläche (8.657 m²) der Kompensationsfaktor 1:1 anzusetzen. Damit beträgt die zu zahlende Walderhaltungsabgabe 121.198 € bzw. die zu leistende Ersatzaufforstung 8.657 m².</p> <p>Für die südliche Waldfläche (5.044 m²) beträgt der Kompensationsfaktor voraussichtlich 1:1,2. Somit beläuft sich die zu zahlende Walderhaltungsabgabe auf 84.739,20 € bzw. die Ersatzaufforstungsfläche auf 6.052,8 m².</p> <p>Des Weiteren behalten die in früheren Stellungnahmen getätigten Aussagen (grundsätzliches Plädoyer für die Erhaltung der Waldflächen) weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Der südliche, insgesamt ca. 1,5 ha große Waldbestand liegt anteilig sowohl im Geltungsbereich des B-Plans XXI-23 als auch des östlich angrenzenden B-Plans XXI-24.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Vergabe der Wertpunkte wurde überprüft und gemäß den Empfehlungen der Forstbehörde angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gemäß der in der Begründung enthaltenen Abwägung würde eine umfangreiche Prüfung von Alternativen durchgeführt und dargestellt. Im Ergebnis wird die südliche Waldfläche dringend für die Ausweisung der Regenwasserbehandlungsanlage, welche über den Geltungsbereich hinaus Bedeutung haben wird, benötigt. Alternativen zu der Inanspruchnahme bestehen nicht, sodass an der geplanten Festsetzung der Flächen für Versorgungsanlagen im Bereich der südlichen Waldflächen festgehalten wird.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Verweis auf ein anderes Planverfahren	<p>Ein Antrag auf Genehmigung einer Waldumwandlung für ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB auf dem Flurstück 234 (B-Plan XXI-24) wurde von den Berliner Forsten am 19.11.2020 mit Verweis u.a. auf die besondere ökologische Bedeutung dieses großen Waldbestandes im stark industriell/ gewerblich geprägten Umfeld abgelehnt. Ein gemeinsamer Gesprächstermin unter Beteiligung der Zuständigen für beide o.g. B-Pläne ist aus Sicht der Berliner Forsten sehr wünschenswert. Hierbei sollte der mittel- und langfristige grundsätzliche Umgang mit den Waldflächen in diesem Bereich besprochen werden. Hinsichtlich dieses Vorschlags gab es bereits eine kurze Konversation mit Herrn Jean Bela Andela (zuständiger Sachbearbeiter B-Plan XXI-24). Ich wäre sehr verbunden, wenn sie hierzu einen Terminvorschlag unterbreiten könnten.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchte ich auch zum wiederholten Male auf mein Schreiben vom 17.06.2021 zum B-Plan XXI-24 zur Inaussichtstellung einer Waldumwandlungsgenehmigung für eine Verkehrsfläche verweisen. Hier fehlt immer noch ein Rücklauf zur Verfahrensweise.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bitte nach einem gemeinsamen Gesprächstermin, da neben dem Bebauungsplan XXI-24 auch Teile des vorliegenden Bebauungsplanes XXI-23 betroffen sind, wurde am 25.05.2022 nachgekommen. Im Ergebnis sollen die Vereinbarungen für beide Bebauungspläne gelten. Es wurde sinngemäß Folgendes festgehalten (Protokoll zum Gesprächstermin):</p> <p>Die Berliner Forsten stellen die Waldumwandlung für die betreffenden Flächen grundsätzlich in Aussicht. Da nicht zeitnah mit einer vollständigen Planumsetzung zu rechnen ist, soll auf dringende Empfehlung der Berliner Forsten eine Waldumwandlung erst im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen (gemäß Seite 61 des Waldleitfadens, Band 1 im Kapitel 4.3.2). Somit ist kein statischer Beitrag im B-Plan festzusetzen. Der Vorteil besteht darin, dass die Bewertung der Waldfunktion und der damit einhergehenden Walderhaltungsabgabe zum konkreten Zeitpunkt der Waldumwandlung erfolgt. Eine gutachterliche Neubewertung ist nach 5 Jahren erforderlich. Voraussetzung hierfür ist jedoch weiterhin die vorrangige Prüfung nach möglichen Ausgleichs- und Aufforstungsflächen.</p> <p>Dieser Vorgehensweise wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ref. IC, nach Rücksprache mit dem Fachbereich Stadtplanung zur Möglichkeit der planungsrechtlichen Festsetzung zugestimmt und ausdrücklich erklärt, dass dieses Vorgehen kein Regelungsinhalt einer textlichen Festsetzung im Sinne</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Nachtrag zur Stellungnahme vom 26.01.2022 07.03.2022		<p>zu meiner Stellungnahme vom 26.01.2022 möchte ich Folgendes ergänzen bzw. korrigieren. Nach nochmaliger detaillierter Prüfung des Waldfachlichen Gutachtens und interner Rücksprache muss der Umfang der Ersatzaufforstungsfläche bzw. die Höhe der Walderhaltungsabgabe für die nördliche Waldfläche (8.657 m²; Flurstück 150) angepasst werden:</p> <p>Es ist für diese Fläche der Kompensationsfaktor 1 : 1,2 anzusetzen. Damit beträgt die zu zahlende Walderhaltungsabgabe 145.437,60 € bzw. umfasst die zu leistende Ersatzaufforstung 10.388,4 m².</p> <p>Die Verfasserin des Gutachtens Frau Faller habe ich bereits informiert. Für die südliche Waldfläche (5.044 m²; Flurstück 159) ändert sich nichts. Der Kompensationsfaktor 1:1,2, die Walderhaltungsabgabe von 84.739,20 € und die Ersatzaufforstungsfläche von 6.052,8 m² behalten Gültigkeit.</p>	<p>von § 9 BauGB ist, sondern eher als Hinweis einzustufen ist (Mail Sen SBW IC vom 14.06.2022).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Vergabe der Wertpunkte wird überprüft und gemäß den Empfehlungen der Forstbehörde angepasst.</p>
15.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin 14.12.2021	<p>Betroffenheit des ITDZ</p> <p>Verweis auf Pläne mit Kabeltrassen</p>	<p>Im abgefragten Bereich betreibt das ITDZ Berlin Kabelkanalanlagen (KKA) bzw. sind die Interessen des ITDZ Berlin betroffen. Die Richtlinien zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ Berlin (Rili-Tkl) sind zu beachten.</p> <p>Unserer Auskunft sind Planunterlagen zum Bestand vorhandener KKA des ITDZ Berlin beigelegt. Die Planunterlagen enthalten, ohne die Grundlage rechtlicher Voraussetzung oder dem Bestehen einer Geheimhaltungsvereinbarung, nur einen lagenahen schematischen Verlauf der Anlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anlagen des ITDZ sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Lage der betreffenden Anlagen wird in der Begründung bereits aufgeführt. Diese liegen bezugnehmend auf den vorliegenden Geltungsbereich in der nördlich angrenzenden Landsberger Allee und werden somit durch</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Gültigkeit der Auskunft	Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 6 Monaten ab Ausstelldatum. Bei Abstimmungen / Koordinierungen setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Baubezirk in Verbindung (gem. Anlage Richtlinie).	die geplanten Festsetzungen nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Kenntnisnahme.
16.	Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Abteilung Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Stapl A 07.01.2022	Erfolgte Untersuchung des Schutzgut Mensch Untersuchung eines weiteren Immissionsortes	Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bitte mit Bezug auf das Schutzgut Mensch, die Auswirkungen insbesondere auf die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen zu untersuchen, sind Sie nachgekommen. Vielen Dank dafür. In diesem Zusammenhang bitte ich um Überprüfung, ob die planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung auf dem Flurstück 168 Dingelstädter Straße/ Themarar Straße und damit ein etwas dichter am Geltungsbereich liegender Immissionsort relevant sind und zu einem anderen Ergebnis in der schalltechnischen Untersuchung führen würden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es ist eine erneute Überprüfung der Entfernung des bislang unbebauten Grundstücks (Flurstück 168) erfolgt. Dieses weist von einem zentralen Punkt des Grundstücks eine identische Entfernung von ca. 70 m bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze wie das bereits betrachtete Gebäude in der Dingelstädter Straße 91 (Immissionsort Io02) auf. Ein an der südlichen Grundstücksgrenze geplantes Wohngebäude würde dagegen aus den folgenden Gründen gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen:

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Unabhängig von der Aufstellung des B-Plans XXI-23 würde eine neue Wohnbebauung auf dem Flurstück 168 an bestehende und genehmigte gewerbliche Nutzungen heranrücken (IPH GmbH, Umspannwerk, Pumpwerk, Tankstelle). In diesem Fall gelten die Vorgaben im Rundschreiben Nummer 3/2014 „An emittierende Anlagen heranrückende Wohnbebauung (Einzelvorhaben)“ der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.</p> <p>Unter Lit. C. „Rücksichtnahmegebot bei schon vorhandener Wohnbebauung“ wird dazu ausgeführt: <i>„Befindet sich in der Umgebung bereits Wohnbebauung oder ein sonstiges störepfindliches Vorhaben, ist bei der Prüfung des Rücksichtnahmegebots zu beachten, dass hiergegen nicht verstoßen wird, wenn die neue Wohnbebauung keine zusätzlichen Einschränkungen für den « störenden » Betrieb zur Folge haben wird, weil dieser schon auf eine vorhandene, in derselben Weise störepfindliche Bebauung Rücksicht nehmen muss. Das Wohnbauvorhaben wird gegenüber dem Betrieb also regelmäßig (nur) « rücksichtslos » sein, wenn sich zusätzliche Rücksichtnahmepflichten ergeben und deshalb mit einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Betrieb zu rechnen ist. Dies kann der Fall sein, weil die neue Wohnbebauung an die emittierende Anlage näher heranrückt als die schon vorhandene ...“</i></p> <p>Angewandt auf den vorliegenden Fall erfüllt eine Bebauung im Nordteil des Flurstücks 168 das Rücksichtnahmegebot, weil sie keinen höheren Anlagengeräuschmissionen ausgesetzt ist als das Bestandswohnhaus Dingel-</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweise zum Lärm	In der Begründung (Seite 52) wird hinsichtlich des Lärms aus dem Plangebiet geäußert, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft weitestgehend eingehalten werden. Es bedarf einer Erklärung, für welche Bereiche dies nicht gilt und warum dennoch ein ausreichender Schutz der Wohnbebauung angenommen werden kann.	<p>städter Straße 91. Neues Wohnen im Südteil des Flurstücks 168 an der Themarer Straße wäre hingegen im o. g. Sinne rücksichtslos, weil es zu stärkeren Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten führen würde, als sie durch die Bestandssituation gegeben sind.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Formulierung „weitestgehend eingehalten“ stützt sich darauf, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (die Orientierungswerte der DIN 18005 sind in diesem Zusammenhang nicht zu nennen und werden aus der Begründung gestrichen) aus dem regulären Betrieb der ansässigen Unternehmen im Geltungsbereich eingehalten werden. Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Prüfung elektrischer Betriebsmittel außerhalb von Gebäuden auf dem Gelände der IPH GmbH am Tage die Maximalpegel, welche den Tagrichtwert von 55 dB(A) für ein WA bzw. 60 dB(A) für ein MI in Form von kurzfristigen Geräuschspitzen um bis zu 30dB überschreiten können. Am lo02 (Wohnhaus Dingelstädter Straße 91 - WA) können diese um bis zu 3 dB und am lo07 (Hotelnutzung in der Rhinstraße 157/159 - MI) um bis zu 1 dB überschritten werden. Nächtliche Immissionsrichtwert- oder Spitzenpegelüberschreitungen werden aufgrund der bereits bestehenden Restriktionen dagegen nicht festgestellt, sodass der ruhige Schlaf in der Nacht sichergestellt ist. Aus diesem Grund können die nur geringen sowie auf den Tageszeitraum begrenzten Spitzenpegelüberschreitung ba-</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Gemäß den Karten 11 und 12 des Schallgutachten sind Überschreitungen festzustellen</p>	<p>Nach den Karten 11 und 12 der schalltechnischen Untersuchung können Überschreitungen an den Immissionsorten nördlich der Landsberger Allee trotz der Kontingentierung sein. Dies und eine Erklärung dazu findet sich in der Begründung nicht wieder. Die Karte 11 zu den Immissionskontingenten zeigt für den bisher nicht bebauten Standort Dingelstädter Straße/ Themarar Straße (Bauantrag liegt zur Prüfung vor) einen Wert von 55 bis 60 dB (A) tags an. Nach der Karte 12 liegen die Immissionskontingente für die vorhandenen Wohnstandorte nördlich der Landsberger Allee zwischen 40 und 45 dB (A) nachts. Damit werden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten. In der Begründung bedarf es einer entsprechenden Erklärung und Abwägung.</p>	<p>sierend auf der seit Jahrzehnten bestehenden Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen im Rahmen der Abwägung mittgetragen werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ableitung der Planwerte für die Geräuschkontingentierung im Kapitel 6.2.1 der schalltechnischen Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung. In Bezug auf die Wohnbebauung nördlich der Landsberger Allee wurde wie folgt verfahren: Für den Tageszeitraum wird angestrebt, dass die Immissionsbeiträge aller Teilflächen im Geltungsbereich des B-Plans XXI-23 zusammen den WA-Richtwert von 55 dB(A) nicht überschreiten. Im Nachtzeitraum ist der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) ausgeschöpft, wenn die Bestandsnutzungen (IPH GmbH, Umspannwerk, Pumpwerk und Tankstelle) jeweils Geräuschimmissionen in einer Höhe verursachen, bei der die Zusatzbelastung nach dem Kriterium für die Prüfung im Regelfall nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm die Irrelevanzschwelle erreicht, aber nicht überschreitet (6 dB unter Richtwert). Wenn die heute ungenutzten Teilflächen nachts zumindest kleine Emissionskontingente erhalten sollen, muss der Spielraum von 1 dB in Anspruch genommen werden, den Nr. 3.2.1 Abs. 3 TA Lärm bei durch die Vorbelastung bedingten Richtwertüberschreitungen einräumt. Entsprechend ergeben sich am Bestand Immissionskontingente von höchstens 55 dB(A) tags (WA-Richtwert ein-</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Eine Gemengelage wird nicht gesehen	Die in dem schalltechnischen Bericht getroffene Unterstellung einer Gemengelage nach TA Lärm von Wohnen einerseits und gewerblichen Nutzungen andererseits für die Nutzungen beidseits der Landsberger Allee ist aufgrund der breiten Verkehrsstrasse, die hier zu einer eindeutigen räumlichen Trennung unterschiedlich geprägter Baugebiete führt und damit eine gegenseitige Einwirkung der unterschiedlich genutzten Gebiete nicht erkennen lässt, nicht gegeben.	<p>gehalten) und nicht mehr als 41 dB(A) nachts (WA-Richtwert von 40 dB(A) um 1 dB überschritten, konform zu Nr. 3.2.1 Abs. 3 TA Lärm). Auf dem Flurstück 168 beträgt die Summe der Immissionskontingente bis zu 56 dB(A) tags (Richtwert um nicht mehr als 1 dB überschritten) und bis zu 42 dB(A) nachts. Wie oben ausgeführt, wäre die Errichtung neuer Wohngebäude in diesem Bereich schon gegenüber dem Bestand gewerblicher Nutzungen rücksichtslos, wenn die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nicht auf der Immissionsseite sichergestellt wird (z. B. durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, vgl. Rundschreiben 3/2014) und auf diese Weise weitergehende Einschränkungen für das existierende und genehmigte Gewerbe vermieden werden.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend den o.g. Ausführungen ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach nochmaliger Prüfung des Sachverhaltes kommt das Bezirksamt zu folgendem Ergebnis: In den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017 finden sich die nachfolgend zitierten Erläuterungen zum Begriff „Gemengelage“: „Bei dem Begriff « Gemengelage » gemäß Nr. 6.7 ist kein unmittelbares Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungen verlangt. Eine Straße oder ein Gewässer zwischen zwei Gebieten spricht nicht generell gegen ein Aneinandergrenzen unterschiedlicher Gebiete. Ist aber ein solcher « Lärmpuffer » vorhanden, wird in der</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Der Ausschluss von Einzelhandel wird begrüßt	Der geplante Ausschluss von Einzelhandel wird ausdrücklich befürwortet. Damit wird sichergestellt, dass die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums nördlich der Landsberger Allee an der Schalkauer Straße nicht gefährdet wird.	<p>Praxis weniger Anlass bestehen, von der Ermessensvorschrift der Nr. 6.7 Gebrauch zu machen.“</p> <p>Aufgrund der räumlichen Ausdehnung der gewerblich und/oder industriell genutzten Flächen südlich der Landsberger Allee hebt der durch die Verkehrsflächen der Landsberger Allee gegebene Lärmpuffer nach fachgutachterlicher Einschätzung die Gemengelage nicht auf.</p> <p>Im Übrigen ist die Bezugnahme auf die Gemengelagesituation nur insofern für die Beurteilung der Anlagengeräuschsituation von Belang, als dass die Geräuschkontingentierung die Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete durch die Teilflächen im Plangebiet XXI-23 allein zulässt und keine Reserven für eine Vorbelastung vorsieht, die von weiter entfernten gewerblichen und/oder industriellen Nutzungen ausgeht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
17.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 13.12.2021	Keine Beeinträchtigung	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr und den Industriebahngleisen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis zu maximalen Baukörperhöhen	Hinweis: Sofern eine Höhe von 113,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.	Eine Höhe von 113,9 m ü. NHN wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überschritten, sodass die Belange der Landesverteidigung nicht berührt werden.
18.	Berliner Feuerwehr EV BT VBG A4 - Servicecenter Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz 09.12.2021	Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr können gegenwärtig nicht getroffen werden	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte. Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben. Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschatz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m ³ /h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.	Kenntnisnahme. Die Beteiligung der Feuerwehr richtet sich nach dem vorgeschriebenen Verfahren gemäß Baugesetzbuch. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt laut Aussage der Berliner Wasserbetriebe grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes im Plangebiet grundsätzlich bereitgestellt werden. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Eine leitungsrechtlich gesicherte Trinkwasserhauptleitung (TWHL) DN 400 quert im Bereich Pyramidenring die Fläche GI 3.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				Der genaue Nachweis der Löschwasseranschlüsse ist im Baugenehmigungs- und Bauantragsverfahren im Rahmen der Möglichkeiten zu erbringen.
19.	Berliner Wasserbetriebe 11.01.2022	Verweis auf zurückliegende Stellungnahme Gewährleistung der Zufahrten Verweis auf das aktuelle Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen Bestehende GFL Rechte für die BWB	Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 11.09.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand. Folgende Hinweise möchten wir Ihnen noch geben. Die Zugänglichkeit der beiden Zufahrten zum Abwasserpumpwerk Marzahn II der BWB (Landsberger Allee und Alte Rhinstraße) ist jederzeit zu gewährleisten. Das Ergebnis des Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung zeigt, dass eine gedrosselte Ableitung unter Berücksichtigung des Hinweisblattes zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) notwendig ist. Wir möchten darauf hinweisen, dass das derzeit gültige Hinweisblatt den Stand Juli 2021 hat. Die Erlaubnisfähigkeit dieser Ableitung wird durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) / Wasserbehörde beurteilt. In der Anlage senden wir Ihnen die Lagepläne EV 056/04_119, _140, _144, _144a, _147, _151 und _159. Hier sind die Anla-	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme vom 11.09.2019 ist in die Erarbeitung der Planzeichnung und Begründung eingeflossen. Die darin aufgelisteten technischen Infrastrukturanlagen sind in der Begründung im Kapitel I.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen aufgeführt. Berücksichtigung. Die geplanten Festsetzungen führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Zufahrten zum Grundstück. Die Festsetzung der Pflanzbindungsfläche ermöglicht weiterhin die Anlage bzw. den Erhalt von Zufahrten. Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Die getroffenen Aussagen des Entwässerungskonzeptes werden mit dem aktuellen Hinweisblatt zu Begrenzung von Regenwassereinleitungen nicht in Frage gestellt. Die Erlaubnisfähigkeit zur Ableitung ist durch SenUMVK beurteilen zu lassen. Kenntnisnahme. Die bestehenden Dienstbarkeiten werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Zulässigkeiten innerhalb der bestehenden Flächen mit Dienstbarkeiten</p> <p>Forderung nach Reduzierung der Baugrenze im GE 3</p>	<p>gen der BWB mit dem durch Leitungsrecht gesicherten Geländestreifen (Arbeitsschutzstreifen) eingezeichnet. In den Grundbüchern sind zugunsten der BWB beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) eingetragen.</p> <p>Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden dürfen. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung - soweit vorhanden - erhalten bleiben.</p> <p>In den Flurstücken 119, 140 und 144 liegen leitungsrechtlich gesicherte Anlagen der BWB (siehe Lagepläne EV 056/04_119, _140, _144, _144a). Einer Überbauung der Anlagen sowie der Arbeitsschutzstreifen werden wir nicht zustimmen. Daher bitten wir darum, die Baugrenze der Fläche GE 3 entsprechend anzupassen.</p>	<p>bzw. außer Kraft gesetzt. Sie behalten ihre Gültigkeit und bedürfen keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme. Die bestehenden Dienstbarkeiten werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt bzw. außer Kraft gesetzt. Sie behalten ihre Gültigkeit und bedürfen keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan. Der Hinweis zu den Dienstbarkeiten findet bereits Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplan</p> <p>Kenntnisnahme. Der überwiegende Teil der technischen Anlagen befindet sich gemäß den mitgelieferten Planunterlagen nicht im Bereich von geplanten Baugrenzen. Ausnahmen bilden lediglich einzelne Flächenabschnitte in den Gewerbegebieten GE2 und GE3. Bis auf die Baukörperfestsetzung im GE2, welche sich jedoch ausschließlich am Bestand orientiert, handelt es sich beim GE3 um ein Baufenster, so dass ein Freihalten der Anlagentrasse auch ohne Anpassung der Baugrenze im Rahmen der Einhaltung des Nutzungsmaßes möglich ist bzw. über die bestehenden Leitungsrechte bereits gesichert wurde, so dass Anpassungen an den Festsetzungen nicht erforderlich sind. Im Bereich des Leitungsrechtes könnten auch Lagerflächen oder leichte bauliche Anlagen ohne tiefe Gründung angeordnet werden, welche ebenfalls innerhalb von Bau-</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweis zu Pflanzungen im Bereich der Dienstbarkeiten</p> <p>Hinweis zum Baubeginn einer Maßnahme</p> <p>Hinweis zu erfolgten Abstimmungen zur Regenwasserbehandlungsanlage</p> <p>Hinweis auf bestehende Anlagen in den Flurstücken 147, 151 und 159</p>	<p>Auch in der Fläche, welche laut Entwurfszeichnung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung“ geplant ist, befinden sich leitungsrechtlich gesicherte Anlagen der BWB. Wir weisen darauf hin, dass diese Anlagen sowie die Arbeitsschutzstreifen nicht mit Tiefwurzler gepflanzt werden dürfen.</p> <p>Der Baubeginn der Baumaßnahmen, welche nördlich des Pyramidenringes geplant sind, hat sich auf 2024 verschoben.</p> <p>Im Geltungsbereich ist eine Versorgungsfläche für eine Regenwasserbehandlungsanlage festgesetzt (Flurstück 159). Die Abstimmungen dazu wurden vorab durch SenUVK mit dem Bezirkssamt und den BWB geführt.</p> <p>In den Flurstücken 147, 151 und 159 liegen leitungsrechtlich gesicherte Anlagen der BWB (siehe Lagepläne EV 056/04 _147, _151 und _159). Für sie gelten die oben gemachten allgemeinen Aussagen. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>	<p>grenzen liegen müssen. Gleichzeitig besteht (verursacherseitig) langfristig die Möglichkeit einer Umverlegung der Leitung in den Bereich der Pflanzflächen. Eine dauerhafte Reduzierung des Baufensters erscheint daher nicht gerechtfertigt und städtebaulich nicht sinnvoll.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Berücksichtigung. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei den aufgeführten Flurstücken handelt es sich um Flächen im GE 2, im GE 5 sowie in der Fläche für Versorgungsanlagen V4 „Regenwasserbehandlungsanlage“. Die getroffenen Festsetzungen sichern im GE2 lediglich den Bestand bzw. stehen im GE 5 und in der Fläche V4 einem Erhalt der Anlagen nicht entgegen.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
20.	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg 07.01.2022	Hinweis zur Vollmacht	<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 auch 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 Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. 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</p>	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>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. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p>	
		Sicherung von Flächen für Versorgungsleitungen	<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>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>
		Hinweise zum Leitungsschutz	<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</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die ergänzenden Hinweise befinden sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel I 2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweise zum Leitungsbestand</p> <p>Hinweis zu möglichen Rückfragen</p>	<p>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>In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Bitte senden Sie Ihre Anfrage an ExternalOperations-Planning@colt.net. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunfts-</p>	<p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Ein Teil des Leitungsbestands wird bereits in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel I 2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen aufgeführt. Gemäß der mitgelieferten Bestandskarte existiert eine weitere Anschlussleitung mit Verlauf durch das GE 1, das GE 2, über den MHG in das GI. Diese Leitung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Da der Verlauf dieser Leitung vorwiegend im Bereich der Erschließungswege und außerhalb von Baukörperausweisungen verläuft und darüber hinaus auch durch die Leitungsrechte gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 18 gesichert ist, steht einem Erhalt dieser Anschlussleitung nichts im Wege.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			anfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	
21.	DB AG DB Immobilien 22.02.2022	Allgemeiner Hinweis Hinweis auf stillgelegtes Gleis Keine Kostenübernahme durch die DB für Schutzvorkehrungen Hinweis auf mögliche Kabelanlagen	Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Im o.g. Verfahren sind nach derzeitigem Sachstand folgende Punkte zu beachten: Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine abgebundene, stillgelegte, nicht öffentliche Anschlussbahn. Bereits heute weisen wir darauf hin, dass die DB Netz AG keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen übernimmt, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecken zu schützen. Ebenso bestehen keine Ansprüche auf Lärm- und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude. Hierfür fordern wir die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens und eines Erschütterungs-Gutachtens mit der Betriebsprognose 2030 für das o.g. Bebauungsplangebiet. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kabelanlagen der DB Netz AG aufgefunden werden, so sind diese in Abstimmungen zu sichern bzw. umzuverlegen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Das betreffende Gleis ist in der Begründung aufgeführt. Für die betreffenden Abschnitte der ehemaligen Anschlussbahn erfolgte eine Entwidmung bzw. eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken Kenntnisnahme. Ausgehend von den umgebenden Bahnanlagen entstehen gemäß dem schalltechnischen Gutachten keine Emissionen, die entsprechende Schallschutzmaßnahmen erfordern würden. Auch die Erstellung eines Erschütterungsgutachtens ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der Entfernungen zu den aktuell befahrenen Gleisen entbehrlich, da es derzeit hierfür keine Anhaltspunkte gibt und dieser Nachweis ggf. im Rahmen der Umsetzung nach aktuellem Stand der Technik erfolgen kann. Kenntnisnahme.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren</p> <p>Sicherung von erforderlichen Bahnanlagen</p>	<p>Die DB ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu beteiligen.</p> <p>Notwendige Anlagen, die dem Bahnbetrieb dienen, müssen gesichert werden und ihre Erreichbarkeit gewährleistet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Beteiligungen erfolgen nach den geltenden Bestimmungen.</p> <p>Kenntnisnahme. Sollten innerhalb des Geltungsbereichs notwendige Anlagen für den weiteren Bahnbetrieb bestehen, ist eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken zu untersagen bzw. sind diese Teile davon auszunehmen. Eine Prüfung erfolgt in dem unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu führenden Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken (gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)).</p>
22.	<p>Stromnetz Berlin GmbH</p> <p>26.01.2022</p>	<p>Sicherung der Erschließung über ein zusätzliches Wege-recht erforderlich</p>	<p>Das Grundstück Pyramidenring 11 (Flurstück 205) befindet sich im Eigentum der Stromnetz Berlin GmbH. Die Erschließung des Flurstücks 205 wird gegenwärtig von der Landsberger Allee über die „Fläche d“ (Flurstück 204; 50 Hertz) ermöglicht. Eine Zufahrt vom Pyramidenring ist für die vorgesehene Nutzung als Fläche für ein Umspannwerk aus technischen Gründen nicht umsetzbar, u. a. begründet durch einen Höhenunterschied von bis zu 3 Metern. Für den Bau und Betrieb eines Umspannwerkes (vor allem bei Havariiefällen) ist eine ebenerdige Zuwegung von Trafotransportstrecken zwingend erforderlich. Aus diesem Grund ist die Fortführung der „Fläche d“ als Erschließungsstraße Richtung Osten (über Flurstück 192) bis zu unserem Grundstück planrechtlich notwendig.</p> <p>Gegenwärtig befindet sich in diesem Bereich eine alte Bahnschienen-trasse (siehe Foto), welche auf der Planzeichnung nicht ersichtlich ist.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Eine Anpassung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Sinne der Ausweisung eines ergänzenden Wegerechts sowie die damit einhergehende Änderung der Denkmalsignatur wird nicht vorgenommen.</p> <p>Bei dem Flurstück 192 (jetzt 240) handelt es sich um ein privates Grundstück mit sicherheitsrelevanten Anlagen. Das Flurstück 205 ist an der Straßenverkehrsfläche des Pyramidenrings gelegen und kann grundsätzlich - wenn auch mit einem gewissen baulichen Aufwand durch den Höhensprung - angebunden werden.</p> <p>Um dennoch die beabsichtigte zusätzliche Erschließungsvariante über die Erweiterung der Fläche „d“ nach Osten zu gewährleisten, wird nach nochmaliger Prüfung der Situation sowie unter Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks die nördliche Baugrenze des östlichen</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Ansprechpartner</p> <p>Leitungsbestand</p> <p>Keine Umlegungen notwendig</p>	<p>Hierbei bitten wir:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. um Überprüfung, ob sich die Schienen tatsächlich im denkmalgeschützten Bereich befinden (rote Markierung Ihrer). 2. die Anpassung der Baugrenze auf dem IPH Gelände (Flurstück 192) auf Höhe des Baukörpers „D“ zurückzusetzen. <p>Zur Veranschaulichung haben wir eine modifizierte Planzeichnung angehängt, welche die oben genannten Punkte visualisiert.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner steht Ihnen diesbezüglich der Bereich Asset Konzeption/Immobilienmanagement Berlin, Fr. Felix-Plass, Tel.-Nr. 030 / 49 202 - 45 21 gern zur Verfügung.</p> <p>Leitungsauskunft: In dem betrachteten Gebiet befinden sich Freileitungs-, Hochspannungs-, Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen N46615, N46616 und Übergabestationen Ü41518, Ü11549, Ü34622 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind voraussichtlich keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Wir weisen jedoch darauf hin, dass</p>	<p>Baufensters auf dem Flurstück 192 (jetzt 240) auf den bestehenden Baukörper zurückgesetzt. Es steht der stellungnehmenden Gesellschaft offen, im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Grundstücksinhaber des Flurstücks 192 (jetzt 240) eine gemeinsame Nutzung von Teilflächen in Form eines Wegerechts in die Grundbücher eintragen zu lassen. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan, welche eine Übernahmeverpflichtung auslösen würde, wird jedoch nicht in Erwägung gezogen.</p> <p>Bei der Darstellung des Denkmalbereichs handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung, die unabhängig von dort verlaufenden Erschließungswegen bzw. alten Gleisen verlaufen kann. Die gesamte ehemalige Werkbahn des IPH ist per Freistellungsbescheid der zuständigen Behörde Sen UMVK IV E 1 vom 14.10.2022 von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die bestehenden technischen Anlagen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Aussagen zu Planungen</p> <p>Verweis auf zurückliegende Stellungnahme</p> <p>Ansprechpartner</p> <p>Hinweis auf Richtlinie</p>	<p>quer über das Gelände die Mittelspannungszuführung zur Übergabestation Ü41518 (IPH) verläuft.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 24.09.2019 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin verbindlich.</p> <p>Als technischer Ansprechpartner für Rückfragen im Bereich Netzanlagenbau Berlin, steht Ihnen Hr. Köpp, Tel.-Nr. 030 / 49 202 - 2469 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 11 63 70.</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 Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme vom 24.09.2019 mit den Informationen zum Leitungsbestand sowie den Planungen der Stromnetz Berlin GmbH sind in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
23.	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) 03.12.2021	Keine Bedenken	<p>Stellungnahme Netzentwicklung</p> <p>Zu diesem B-Planentwurf ergehen keine Hinweise seitens der Angebotsplanung.</p>	Kenntnisnahme.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Anlagenbestand	<p>Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn.</p> <p>Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich die in den beigefügten Lageplänen eingezeichneten Kabelanlagen/Erdungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Bahnstromversorgung, - der Weichenanlagen, - der Signalanlagen der Straßenbahn. 	<p>Kenntnisnahme. Die in den mitgelieferten Karten dargestellten Anlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs in der Rhinstraße sowie in der Landsberger Allee.</p>
		Umgang mit bestehenden Kabelanlagen	<p>Die entsprechende Höhenlage unserer Kabel ist zu sichern. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5m nur 0,5m tief angegraben werden. Bei tieferen Angrabungen ist dann der Schuttkegel 45° einzuhalten. Bei Näherung an technische Anlagen der Straßenbahn im Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich ist ein Mindestabstand von 1,5m von den Tragwerkskonstruktionen einzuhalten. Vor Beginn Ihrer Baumaßnahme bitten wir Sie um Rücksprache mit unserem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter, Herrn Haese, Tel.Nr.: 256 30481/ Mobil: 0151-2766 5157.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die in den mitgelieferten Karten dargestellten Anlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.</p>
		Keine geplanten Baumaßnahmen	<p>Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		Ansprechpartner	<p>Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und/oder Sicherungsmaßnahmen an unseren Kabeln bitten wir um Abstimmung mit unseren zuständigen Mitarbeitern:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Keine Einwände Allgemeine Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - bei Bahnstromkabeln der Straßenbahn mit Herrn Zalikowski, Tel.Nr.: 256 30 892 / Mobil: 0151-2766 5421; - bei unverrohrten Kabeltrassen sind unsere Kabel mit Kabelschutzrohren abzudecken. Es hat eine Abnahme durch Herrn Zalikowski zu erfolgen. - bei Weichen -, Signalanlagen und LSA-Anforderungen der Straßenbahn mit Herrn Krüger, Tel.Nr.: 256 30565 / Mobil: 0151-2766 5818; <p>Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit unseren zuständigen Mitarbeitern, haben wir gegen Ihre Baumaßnahme keine Einwände und erteilen Ihnen hiermit die Zustimmung.</p> <p>Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
24.	50 Hertz Transmission GmbH 24.01.2022	Anlagenbestand	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich unser(e)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 380-kV-Kabelanlage Marzahn - Friedrichshain 921/922, - 380-kV-Leitung Neuenhagen - Marzahn 495/496 von Mast-Nr. PMZA - 47, - 220-kV-Leitung Marzahn - Thyrow - Wuhlheide 301/302 von Mast-Nr. PMZA - 3, - Trafotransportstrecke UW Marzahn, 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die technischen Anlagen sind in der Begründung aufgeführt.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<ul style="list-style-type: none"> - Richtfunkstrecke Pyramide - Neuenhagen, - UW Marzahn. 	
		Berücksichtigung von Hinweisen	Wir bedanken uns für die Übernahme der Restriktionen aus unserer Stellungnahme vom 10.09.2019 mit der Reg.-Nr. 2019-005475-01-TG sowie nachgelagerter Email-kommunikation in die Begründung unter Punkte 2.5 Seite 14 f. sowie Punkt 6 Seite 112.	Kenntnisnahme.
		Berücksichtigung von Anlagen in der Planzeichnung	Wir verweisen jedoch nochmals auf unsere Bitte zur nachrichtlichen Übernahme unseres Anlagenbestandes (Kabelanlage, Richtfunkstrecken, Freileitungsschutzstreifen und deren Bezeichnung und des Anlagenbetreibers (50Hertz) in die Planunterlagen. Hierfür können digitale Daten unter geodatenbereitstellung@50hertz.com abgefordert werden. Bitte geben Sie dazu unsere Registriernummer (2019-005475-02-TG), das gewünschte Dateiformat (GeoPackage, Shapefile, DXF, KML oder PDF) und Koordinatenreferenzsystem an.	Der Hinweis findet in Teilen bereits Berücksichtigung. In der Planzeichnung sind die Leitungsachsen der Kabel und Freileitungen enthalten. Darüber hinaus wird in der Begründung zum Bebauungsplan über die entsprechenden Schutzstreifen informiert. Eine darüberhinausgehende Sicherung und Bezeichnung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die jeweiligen Richtlinien der Leitungsbetreiber davon unberührt einzuhalten sind.
		Keine Einwände zu den Bauhöhen	Speziell zum Bebauungsplan: 1. Gegen die Ausweisung der maximalen Bauhöhen in den vom Freileitungsschutzstreifen betroffenen Baufenstern haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme.
		Keine Einwände zur Fläche V4	2. Gegen die in der Versorgungsfläche V 4 geplanten Regenwasserbehandlungsanlage haben wir keine Einwände. Jedoch verweisen wir hiermit auf den Bestand unserer 380kV Freileitung auf der Versorgungsfläche V4 und auf die damit einzuhaltenen Sicherheitsabstände zur Freileitung.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Es wird ein zusätzlicher Hinweis auf die einzuhaltenden Sicherheitsabstände im Kapitel der Fläche für Versorgungsanlagen V4 „Regenwasserbehandlungsanlage“ aufgenommen.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Abstimmungspflicht im Bereich des Schutzstreifens</p> <p>Hinweis zu den Sicherheitsanforderungen des Betriebs</p> <p>Ablehnung eines Wegerechts für GE 4</p>	<p>3. Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 10 bitten wir um Ergänzung, dass sämtliche technische Aufbauten innerhalb des Freileitungsschutzstreifens der o. g. Freileitungen mit 50Hertz abstimmungspflichtig sind.</p> <p>4. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 20 und im B-Plan dargestellte Fläche „d“ beschreibt die Zufahrt zur 380-kV-Schaltanlage des Umspannwerkes Marzahn. Als Betreiber kritischer Infrastruktur ist die gesamte Schaltanlage aus sicherheitsrelevanten Gründen umfänglich eingefriedet und der Zutritt zum Grundstück durch das Vorhandensein eines Rolltors ausschließlich nur für befugte Personen möglich. Gleichzeitig dient die Zufahrt als erforderliche Trafotransportstraße zur Anlieferung der Großtransformatoren für unser UW Marzahn. Um jederzeit, auch bei Großstörungen, den Betrieb und die Versorgungssicherheit der Stadt Berlin gewährleisten zu können, ist die ständige Verfügbarkeit von Trafotransportstrecken zwingend erforderlich. Eine Mitnutzung unseres Betriebsgrundstücks ist daher nur den Nutzern und Besuchern der Grundstücke V1 und G11 möglich.</p> <p>Die Belastung unserer Zufahrt mit einem Wegerecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Baufeldes GE 4 sowie der Einräumung von Leitungsrechten zugunsten des Baufeldes GE 4 stimmen wir daher nicht zu.</p>	<p>Der Hinweis findet in Teilen Berücksichtigung. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird dagegen nicht ergänzt, da dies bereits den geltenden Richtlinien entspricht und somit nicht gesondert festgesetzt werden muss.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Forderung wird nachgekommen. Da die Erschließung des GE 4 über bereits bestehende Wegerechte über die Grundstücke des GE 1, GE 2 sowie G1 1 gesichert ist, wird die textliche Festsetzung dahingehend angepasst, dass über die Fläche d dem GE 4 lediglich ein Leitungsrecht einzuräumen ist. Dieses besteht aktuell bereits, sodass dies lediglich der Klarstellung des rechtlichen Bestandes dient.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Ergänzung des Wegerechts der Fläche d</p> <p>Erschließung von GE 4 ist bereits gesichert</p>	<p>Zudem ist eine Erweiterung der Fläche „d“ wie in der Zeichnung in der Anlage dargestellt erforderlich, um die Zuwegung für das Flurstück 205 zu ermöglichen. Die textliche Festsetzung ist wie folgt anzupassen: „Die Fläche d ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke des V1 und G11 zu belasten.“</p> <p>Zudem weisen wir darauf hin, dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 18 und Nr. 19 die Erschließung (Wege- und Leitungsrecht) des Baufeldes GE 4 gesichert ist.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Eine Anpassung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Sinne der Ausweisung eines ergänzenden Wegerechts wird nicht vorgenommen. Bei dem Flurstück 192 (jetzt 240) handelt es sich um ein privates Grundstück mit sicherheitsrelevanten Anlagen. Das Flurstück 205 ist an der Straßenverkehrsfläche des Pyramidenrings gelegen und kann grundsätzlich - wenn auch mit einem gewissen baulichen Aufwand durch den Höhensprung - angebunden werden. Nach nochmaliger Prüfung der Situation und in Abstimmung mit dem Eigentümer wird jedoch die nördliche Baugrenze des östlich gelegenen Baufensters auf dem Flurstück 192 (jetzt 240) auf den Bestandsbaukörper zurückgesetzt, um im Sinne der benötigten Flexibilität für die zukünftige Erschließung die privatrechtliche Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bei Bedarf sicherzustellen. Es steht der stellungnehmenden Gesellschaft jedoch offen, im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Grundstücksinhaber des Flurstücks 192 (jetzt 240) eine gemeinsame Nutzung von Teilflächen in Form eines Wegerechts in die Grundbücher eintragen zu lassen. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan, welche eine Übernahmeverpflichtung auslösen würde, wird jedoch nicht in Erwägung gezogen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

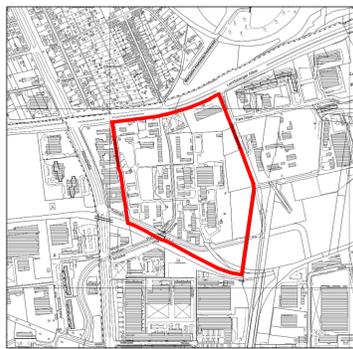
lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Ablehnung der Flächen zum Anpflanzen	5. Den im B-Plan dargestellten Pflanzbindungsflächen entlang der Landsberger Allee sowie des Pyramidenrings können wir aus betriebsinternen Gründen nicht zustimmen. Zu diesen betriebsinternen Gründen gehören u. a. die Trassenfreihaltung im Bereich der Freileitung, Berücksichtigung von Schwenkbereichen für Trafotransporte, Vorhaltung von Lager- und Baustellenflächen sowie geplante Videoüberwachungsmaßnahmen im Zaunbereich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Fläche zum Anpflanzen sieht lediglich eine gärtnerische Anlage zur Eingrünung des Geltungsbereichs vor. Diese müssen keine hochwachsenden Bäume oder Büsche sein, sondern können je nach Anforderung auch flache Hecken oder Gewächse sein. Zudem sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 Einfriedungen, Wege und Zufahrten sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauNVO von der Regelung ausgenommen. Dagegen sind Stellplätze sowie Werbeanlagen in diesen Pflanzflächen nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen kann auch einer Unterbringung und Vorhaltung von dauerhaften Lagerflächen nicht zugestimmt werden, da diese der derzeitigen Ausbildung des Geltungsbereichs nicht entspricht und auch künftig aufgrund des städtebaulich-denkmalpflegerischen Werts der Gesamtanlage nicht erfolgen soll. Temporär einzurichtende Baustellen sind davon jedoch nicht betroffen, sodass die notwendigen Arbeiten und Überwachungsmaßnahmen im Bereich der Grundstücksflächen jederzeit und ohne Einschränkungen der Sicherheit durchgeführt werden können.
		Keine Einwände	Fachgutachten: Zu dem schalltechnischen Bericht Nr.: B-9-2020-0015-02.01 inkl. Lageplänen haben wir keine Einwände, da die Transformatoren der 50Hertz aufgrund Ihrer Einhausung nicht von schalltechnischer Relevanz sind.	Kenntnisnahme.
		Keine Einwände	Zum Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung Nr.: PDB 20 0108 inkl. Lageplänen haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Ergänzung der Legende</p> <p>Keine Zustimmung zur Planung.</p>	<p>Hinweis: Die Erläuterung der roten Linie (Denkmalschutzbereich) bitten wir in der Planzeichenerklärung mit aufzunehmen.</p> <p>Auf Grund der vorstehenden Ausführungen können wir dem B-Plan im aktuellen Entwurf nicht zustimmen und bitten um Überarbeitung und um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Legende zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der abschließenden Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte werden aus Sicht des Plangebers nach nochmaliger Prüfung nicht formuliert. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.</p>
25.	Vattenfall Wärme Berlin AG 19.01.2022	<p>Anlagenbestand</p> <p>Weitere Anschlüsse sind möglich</p> <p>Ansprechpartner</p>	<p>Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Das Planungsgebiet liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet der Vattenfall Wärme Berlin AG. Am nordöstlichen Rand des Planungsbereiches befinden sich Fernwärmeanlagen, deren Lage in dem mitgesandten Übersichtsplan ersichtlich ist. Das Umspannwerk Marzahn in der Landsberger Allee 378B ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.</p> <p>Die Vattenfall Wärme Berlin AG ist an dem Ausbau des Fernwärmenetzes interessiert. Südlich der Straße Pyramidenring liegt eine Hauptversorgungstrasse, welche eine weitere Versorgung von Objekten im Planungsbereich mit umweltfreundlicher Fernwärme ermöglicht.</p> <p>Für Fragen zur Fernwärmeversorgung im Planungsbereich steht Investoren unser Bereich Kundenbetreuung, Herr Eggert unter der Rufnummer 030 267 14827, Mobil unter +4915256883048</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Anlagenbestand wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			oder per E-Mail (ralph.eggert@vattenfall.de) gern zur Verfügung.	

für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, Alter Rahnstraße und den Industriebahngleisen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich!



Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

- In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- In den Industriegebieten sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 der Bauutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den Gewerbegebieten GE 3, GE 4 und GE 5 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Bauutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Gewerbegebiet GE 4 sind Beherbergungsstätten nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 4 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Bauutzungsverordnung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die gemäß Nebenzeichnung festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung als Industriegebiet GI 1 und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" ist bis zum Inkrafttreten der Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unzulässig.
- In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 werden als zulässige Grundflächen die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundflächen festgesetzt.
- In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung die festgesetzten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von jeweils 0,6 überschritten werden.
- In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sowie den Industriegebieten GI 1 und GI 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
- Die festgesetzten Obergrenzen für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ü. NHN gelten nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie für Hochspannungsmasten.
- Innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete GI 1, GI 2, GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, V 1, V 2, V 3 und V 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingenterung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten. Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{eq} in dB	
	$L_{eq, tag}$	$L_{eq, nacht}$
GI 1	65	48
GI 2	65	48
GE 1	60	43
GE 2	60	45
GE 3	60	45
GE 4	60	45
GE 5	60	45
V 1	58	49
V 2	58	47
V 3	60	50
V 4	60	50

Richtungssektor	Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB			
	von	bis	$L_{eq, tag}$	$L_{eq, nacht}$
A	322°	352°	0	0
B	352°	24°	2	1
C	24°	126°	0	15
D	126°	171°	3	18
E	171°	205°	3	18
F	205°	270°	2	2
G	270°	322°	3	2

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2. Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtplanungsamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Zum Schutz vor Lärm sind im Industriegebiet GI 2 sowie in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 Fenster von Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
 - Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Einfriedungen, Wege und Zufahrten sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 2 der Bauutzungsverordnung. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
 - Ebenere Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die Dachflächen von Garagen und mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,6 m betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für denkmalgeschützte Bestandsbauten, für Wege und Zufahrten sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Bauutzungsverordnung.
 - In den Gewerbe- und Industriegebieten sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden mindestens 60% der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
 - Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten A, B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 - Die Fläche b ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke des GE 2, GE 4 sowie des GI 1 zu belasten.
 - Die Flächen c1 und c2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks des GE 4 zu belasten.
 - Die Fläche d ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke des GE 4 sowie des GI 1 zu belasten.
 - Die Flächen e und f sind mit einem 5 m breiten Fahrrecht zugunsten der Wasser- und Umweltbehörden zu belasten.
 - Die Fläche h ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
 - Die Flächen k1 und k2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Planungsstand: 18. November 2021
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

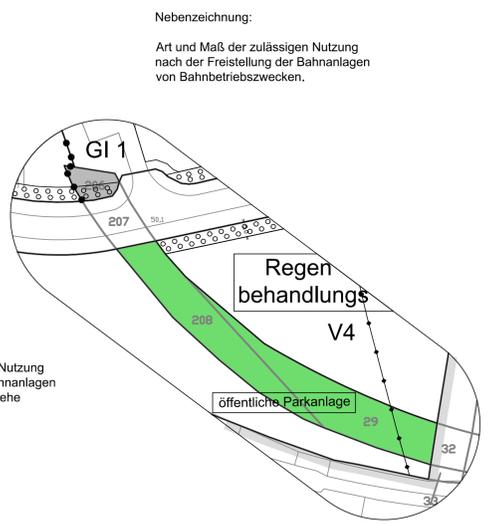


Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinwohngelände	0,2 bis 0,4	KS	Grundfläche	0,4	GR
Reines Wohngebiet	0,3 bis 0,4	RW	Grundfläche	0,4	GR
Allgemeines Wohngebiet	0,3 bis 0,4	AW	Grundfläche	0,4	GR
Besonderes Wohngebiet	0,3 bis 0,4	BW	Grundfläche	0,4	GR
Dorfgebiet	0,3 bis 0,4	DF	Grundfläche	0,4	GR
Mischgebiet	0,3 bis 0,4	MI	Grundfläche	0,4	GR
Konzeptgebiet	0,3 bis 0,4	KG	Grundfläche	0,4	GR
Gewerbegebiet	0,3 bis 0,4	GE	Grundfläche	0,4	GR
Industriegebiet	0,3 bis 0,4	GI	Grundfläche	0,4	GR
Sondergebiet (Einkauf)	0,3 bis 0,4	SG	Grundfläche	0,4	GR
Sonstiges Sondergebiet	0,3 bis 0,4	SO	Grundfläche	0,4	GR

... (rest of the legend content) ...



Art und Maß der zulässigen Nutzung nach der Freistellung der Bahnanlagen von Bahnbetriebszwecken siehe Nebenzeichnung.