

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 16.12.2021

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40bb vom 28. Januar 2019 für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstücks Allee der Kosmonauten 32B, 32C im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn und Beantragung des Beschlusses gemäß § 11 Abs. 3 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0005/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und
Grünflächen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0005/VI**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40bb vom 28. Januar 2019 für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und der westlichen Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b und 32c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, und Beantragung des Beschlusses gemäß § 11 Abs. 3 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksstadträtin Frau Witt
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zuzustimmen (Anlage 1).
 2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird beauftragt, den Beschluss gem. § 11 Abs. 3 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu beantragen (Anlage 2).
 3. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Vorbereitung der Festsetzung beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV
zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4a Abs. 3 BauGB, §§ 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) sowie § 11 Abs. 3 AGBauGB
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** Keine

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und
Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlagen

D. Begründung:

Auswertung und Inhalt der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

1. Inhalt der erneuten Beteiligung

Mit BA-Beschluss Nr. 1162/V vom 15.12.2020 wurde die zweite erneute Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB abgeschlossen und der formellen Planreife gemäß § 33 BauGB zugestimmt. Mit der Planreife konnten zwei Anträge auf Teilbaugenehmigungen zum „Haus A“ und „Haus B“ geprüft und erteilt werden. Im nächsten Verfahrensschritt wurde der Bebauungsplan XXI-40bb zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) übersandt. Das Prüfergebnis war nicht beanstandungsfrei. Neben der Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB, wobei die Belange der Wohnungsbauleitstelle (WBL) durch Schaffung eines Nachtrags berücksichtigt wurden, waren Korrekturmaßnahmen an den Festsetzungen notwendig. Die getroffenen Änderungen hatten eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB zur Folge. Von den Änderungen sind nicht die Grundzüge der Planung berührt worden. Bis auf den Eigentümer bzw. die Vorhabenträgerin (VT) gab es keine weiteren Betroffenen. Die VT als auch der Eigentümer wurden über sämtliche Änderungen in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

Die Auswertung der gegebenen Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erforderte die Erarbeitung eines Deckblattes sowie eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung), die im Zeitraum vom 13.08.2021 bis zum 27.08.2021 durchgeführt wurde, und betraf folgende Änderungen:

Nr. 1: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung 4 bezüglich der Begrenzung des Einzelhandelsbetriebes folgende Formulierung:

„Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig.“

Die Änderung dieser textlichen Festsetzung ist erforderlich, da bei der Bestimmung/Benennung der zulässigen Sortimente zwar auf die Sortimente der AV Einzelhandel zurückgegriffen werden kann, eine Bezugnahme auf lediglich zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente jedoch nicht dem Gebot der notwendigen Bestimmtheit planerischer Festsetzungen genügt. Der Bezug zur Sortimentsliste kann dadurch hergestellt werden, dass in der Festsetzung diese Sortimentsliste ausdrücklich aufgeführt wird. Dabei ist in den Bebauungsplan - gesondert von den textlichen Festsetzungen - ein Text aufzunehmen, dass zu diesem Bebauungsplan als Bestandteil die Sortimentsliste gehört. Diese Sortimentsliste ist mit korrektem Datum genau zu bezeichnen, so dass ein Bezug unzweifelhaft hergestellt ist. Diese Anforderungen werden derzeit durch die, als Anlage der Begründung beigefügten, Sortimentsliste nicht erfüllt. Die überarbeitete textliche Festsetzung Nr. 3 lautet damit wie folgt:

„Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig. Das zentrenrelevante Kernsortiment ist in der Sortimentsliste gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.Dezember 2019 aufgeführt.“

Nr. 2: Anpassung des Bebauungsplans:

Ergänzend zu der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird ein Text in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Sortimentsliste der AV Zentren und Einzelhandel als Bestandteil des Bebauungsplans aufzunehmen:

„Zu diesem Bebauungsplan gehört die Sortimentsliste gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.Dezember 2019“

Die Sortimentsliste ist auch der Begründung zum Bebauungsplan XXI-40bb angehängt.

Nr. 3: Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 24

Bislang sollte die textliche Festsetzung Nr. 24 die planungsrechtliche Sicherung der Regenwasserentwässerung sicherstellen:

„Im Wohngebiet WA 2 ist die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 für Niederschlagsentwässerung freizuhalten. Bauliche Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser (gem. § 14 (2) BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

Die städtebauliche Begründung der Festsetzung Nr. 24 ist nicht ausreichend, um deren Erforderlichkeit zu begründen. Eine Festsetzung zur Freihaltung einer Fläche und ihrer Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) kommt in Betracht, wenn die Freihaltung der Flächen von baulichen Anlagen für die zukünftige Nutzung von Grund und Boden von Bedeutung ist. Beispielsweise kommt eine Festsetzung aus klimatischen (Frischluftschneisen), stadtgestalterischen, landschaftspflegerischen, verkehrssicherheitsrechtlichen oder denkmalpflegerischen Gründen in Betracht. Kann die Freihaltung der Fläche schon durch andere Festsetzungsmöglichkeiten erreicht werden, kann der Ausschluss einer Bebauung nicht über die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 normiert werden. Durch die hier vorgesehene Festsetzung von sehr engen Baufenstern bzw. durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt bzw. eindeutig abgegrenzt. Ergänzend können hier allerdings gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO unerwünschte Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, oder nur ausnahmsweise zugelassen werden. Somit lautet die neue Festsetzung Nr. 24 wie folgt:

„Im Wohngebiet WA 2 auf der Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 können Nebenanlagen, die nicht der Ableitung von Abwasser dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

Nr. 5 Redaktionelle Änderungen:

Die textliche Festsetzung Nr. 23 lautete bisher folgendermaßen:

„Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist unterhalb der Geländefläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Um die planungsrechtliche Sicherheit zu gewährleisten ist der Begriff „Geländefläche“ nicht ausreichend. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 23 wie folgt korrigiert:

„Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Es erfolgen weitere redaktionelle Änderungen an den Textlichen Festsetzungen Nr. 17, Nr. 18 und Nr. 20. Hier soll jeweils der Zusatz „...und bei Abgang nachzupflanzen“ hinzugefügt werden. Zwar umfasst die Erstpflanzungsfestsetzung auch die Nachpflanzungspflicht, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt, dazu bedarf es nicht vorsorglich einer zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. (BVerwG Urt. v. 8.10.2014 – 4 C 30.13, aaO vor Rn. 1). Im Gleichklang zu den übrigen Festsetzungen erfolgt aber eine redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzung als Klarstellung.

Des Weiteren wird die beigegefügte Pflanzliste ebenfalls für die textliche Festsetzung Nr. 21 empfohlen.

2. Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen an den Textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung sind Bestandteil der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit. Bei den Änderungen handelt es sich um Änderungen, die nicht das im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte planerische Wollen in ihrem grundsätzlichen Kern betreffen. Die angestrebte städtebauliche Ordnung wird nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Damit betreffen die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung. Die Planzeichnung wird dementsprechend geändert.

Die Vorhabenträgerin Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH ist von den Änderungen betroffen. Ihr ist mit Schreiben vom 12. August 2021 die Möglichkeit gegeben worden, sich im Rahmen dieser erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) im Zeitraum vom 13.08.2021 bis spätestens zum 27.08.2021 zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans zu äußern. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

Seitens der Vorhabenträgerin und des Eigentümers gab es keine Einwände bezüglich der getroffenen Änderungen und Ergänzungen, da sich der Umfang, in welchem die privaten Belange berührt werden, nicht verändert hat.

Die Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH ist mit den im Schreiben vom 12. August 2021 dargelegten Änderungen am Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen einverstanden.

3. Fazit

Auf dem Entwurf des Bebauungsplanes XXI-40bb vom 28.01.2019 mit 1. Deckblatt vom 23.04.2020 und 2. Deckblatt vom 22.04.2021 wurden die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sowie die redaktionellen Anpassungen vorgenommen.

Es ist keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich, da die Änderungen ausschließlich die Projektträgerin betreffen. Es sind keine Grundzüge der Planung berührt. Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wurde nicht geändert, der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die Änderungen, Ergänzungen und redaktionelle Anpassungen dienen der Rechtssicherheit der Festsetzungen.

Damit kann der Bebauungsplan entsprechend § 9 BauGB festgesetzt werden.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 11 Abs. 3 AGBauGB

Der Bebauungsplan XXI-40bb wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt, so dass nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des FNP abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor der FNP im Wege der Berichtigung angepasst wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wurde nicht beeinträchtigt.

Die geplanten Nutzungen („Mischgebiet“ im Norden und „Wohngebiet“ im südlichen Teil) weichen von den Darstellungen des FNP („gewerbliche Fläche“) ab. Die Planungsziele des Bebauungsplanes in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 lassen sich entsprechend Entwicklungssatz Nr. 8 aus dem FNP entwickeln. Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 hingegen bedürfen einer Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung. Die Anpassung erfolgt jedoch für das gesamte Plangebiet.

Dargestellt werden soll eine Erweiterung der gemischten Baufläche M2 zwischen Ruwersteig und Marzahner Chaussee bis zur Allee der Kosmonauten.

Aus gemischten Bauflächen können gemäß AV FNP in Bebauungsplänen andere Baugebiete entwickelt werden, wenn sie durch ihr Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des FNP ebenfalls eine Mischnutzung ohne prägende Hauptnutzung bilden.

Im Zuge der Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung bedarf es vor der Festsetzung des Bebauungsplans des Beschlusses des Senats (gem. § 11 Absatz 3 AGBauGB).

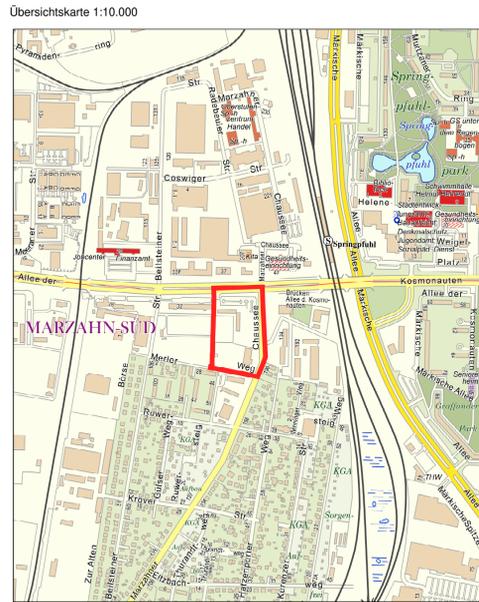
Ziele des Bebauungsplans XXI-40bb sind die Aktivierung untergenutzter innerstädtischer Flächen und die städtebauliche Neuordnung einer Brachfläche. Angrenzende Wohngebiete und Büronutzungen sollen unter Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ weiterentwickelt werden. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage, der guten Erschließung an der Allee der Kosmonauten, der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz, der guten Einbindung des Gebiets in die anschließende Siedlungsstruktur und der anhaltend großen Wohnungsnachfrage ist der Standort für Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe geeignet und gewährleistet somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches.

Bebauungsplan XXI-40bb

vorläufige Abzeichnung
Stand: 12.08.2021

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

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Marzahn



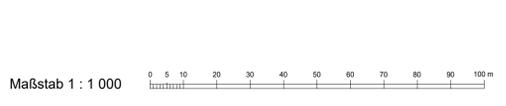
Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind 17 Tankstellen nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig. Das zentrenrelevante Kernsortiment ist der Sortimentsliste gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019 (ABl. Nr. 3 / 17.01.2020, S. 275 - 276) zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.
- An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A2A3A4 und B2B3B4 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herabgebaut werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen und zeichnerisch festgesetzte Flächen für Stellplätze.
- In den Baugebieten sind Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Dies gilt nicht für die notwendigen Zufahrten.
- In den Baugebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden an den Linien
 - B1B2B3B4B5B6B7B8
 - C1C2
 - D1D2D3D4D5D6
 - D7D8
 - E1E2E3E4E5E6E7E8E9E10E11
 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen auf der Fläche A1A2A3A4A5A1 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

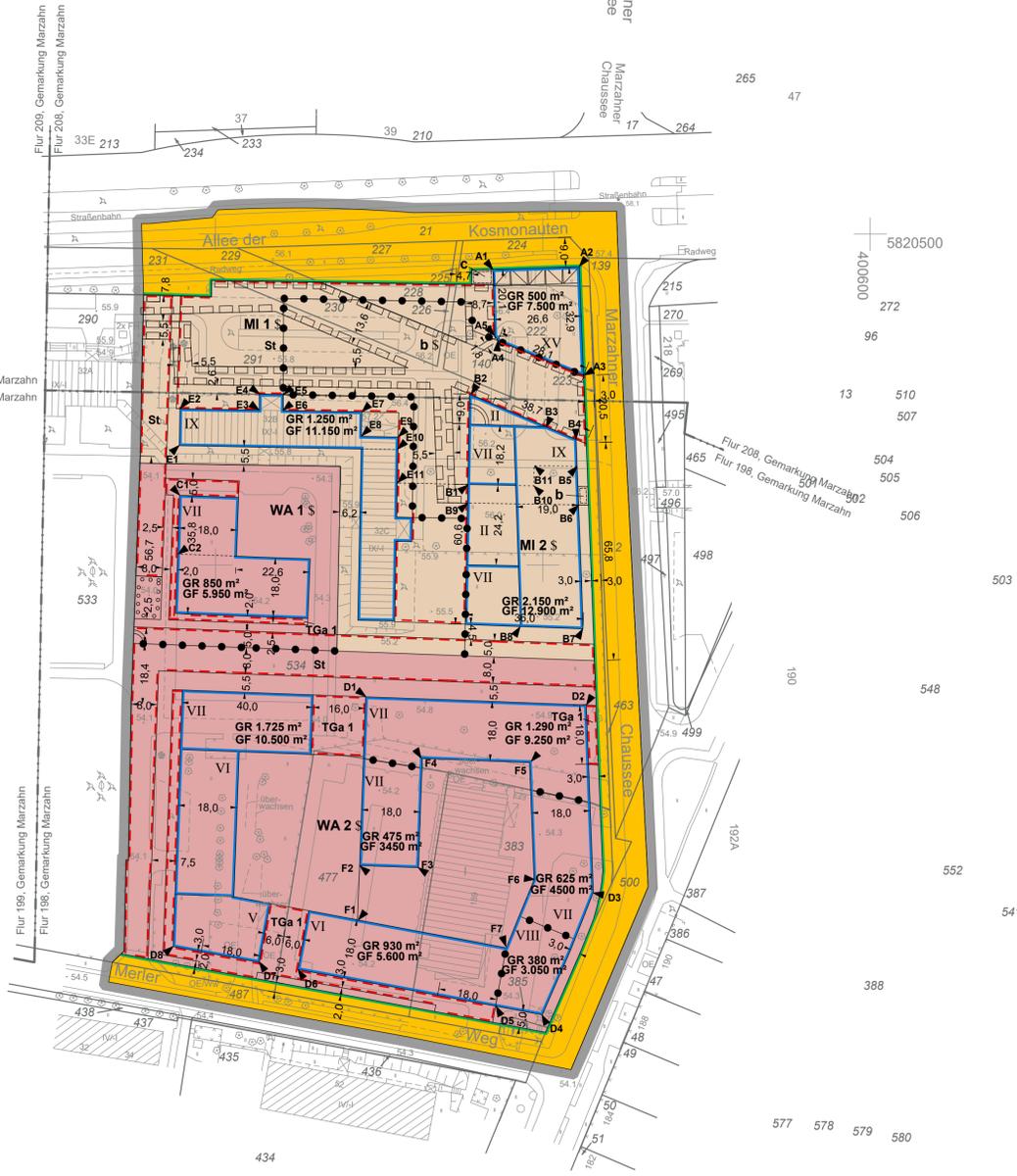
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind auf der Fläche A1A2A3A4A5A1 mit Gebäuden baulich verbundene Außenbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenbereich zur Linie A1A5A4A3 orientiert sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zu den Linien
 - A1A2A3A4A5
 - B2B3B4B5B6B7
 - D2D3D4D5
 - E2E3E4E5E6E7E8E9E10
 orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schalldämmmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturmehrwert D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_r und für die Nacht L_n sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.
- In den Baugebieten sind Befestigungen von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.
- In den Baugebieten ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Bestandsbäume sind anrechenbar, sofern Sie den festgesetzten Qualitätsanforderungen entsprechen. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzdichte darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zusätzlich sind in die Fläche zum Anpflanzen drei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm einzubringen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- In den Baugebieten sind Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Plätze oder Wege überdeckt werden.
- In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in einer in zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen.
- In den Baugebieten darf die Dachneigung nicht mehr als 5 betragen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 60 % und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind mindestens 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- Die Fläche c und die Fläche der festgesetzten Arkade im Mischgebiet sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade ist in Höhe des ersten Vollgeschosses auszubilden.
- Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Im Wohngebiet WA 2 auf der Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 können Nebenanlagen, die nicht der Ableitung von Abwasser dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17 und 19 und 21 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Mai 2017 empfohlen.



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



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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Sortimentsliste gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019 (ABl. Nr. 3 / 17.01.2020, S. 275 - 276)

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XXI-40bb vom übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören:
Deckblatt 1 vom 23. April 2020,
Deckblatt 2 vom 22. April 2021 und
Deckblatt 3 vom
(in die Abzeichnung eingearbeitet)

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

Im Auftrag
Marzahner Chaussee
Marzahner Chaussee

Zeichenerklärung S

Festsetzungen S

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III
Besonderes Wohngebiet	WB	als Höchstmaß	z.B.	III
Dorfgelände	WD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
Mischgebiet	MI	zwingend	z.B.	III-V
Kerngebiet	MK	offene Bauweise	z.B.	o
Gewerbegebiet	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.	△
Industriegebiet	SI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	△
Sondergebiet (Erholung)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B.	△
Sonstiges Sondergebiet	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	△
Sonstiges Sondergebiet	SO	geschlossene / abweichende Bauweise	z.B.	g / a

Beschränkung der Zahl der Wohnungen	WR	Baulinie	z.B.	23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO
Geschossflächenzahl	GF	Baugrenze	z.B.	23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO
als Höchstmaß	GF	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwägungen	z.B.	23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO
als Mindest- und Höchstmaß	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B.	23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO
Geschossfläche	GF	als Höchstmaß	z.B.	TH 12,0 m über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß	GF	als Höchstmaß	z.B.	TH 12,0 m über NEN
Baumsensitiv	BS	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 10,0 m über NEN
Baumart	BM	zwingend	z.B.	OK 10,0 m über NEN
Flächen für den Gemeinbedarf	JUG	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B.	Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsfestsetzungen

Verkehrsfestsetzungen	Verkehrsfestsetzungen	Verkehrsfestsetzungen
Verkehrsfestsetzungen	Verkehrsfestsetzungen	Verkehrsfestsetzungen
Verkehrsfestsetzungen	Verkehrsfestsetzungen	Verkehrsfestsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen	Nachrichtliche Übernahmen	Nachrichtliche Übernahmen
Nachrichtliche Übernahmen	Nachrichtliche Übernahmen	Nachrichtliche Übernahmen
Nachrichtliche Übernahmen	Nachrichtliche Übernahmen	Nachrichtliche Übernahmen

Aufgestellt: Berlin, den 20. Januar 2019

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

i.V. Kramber
Fachbereichleiter Vermessung

Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung
Fachbereichleiterin Stadtplanung

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

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

Amtsleiter

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

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

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