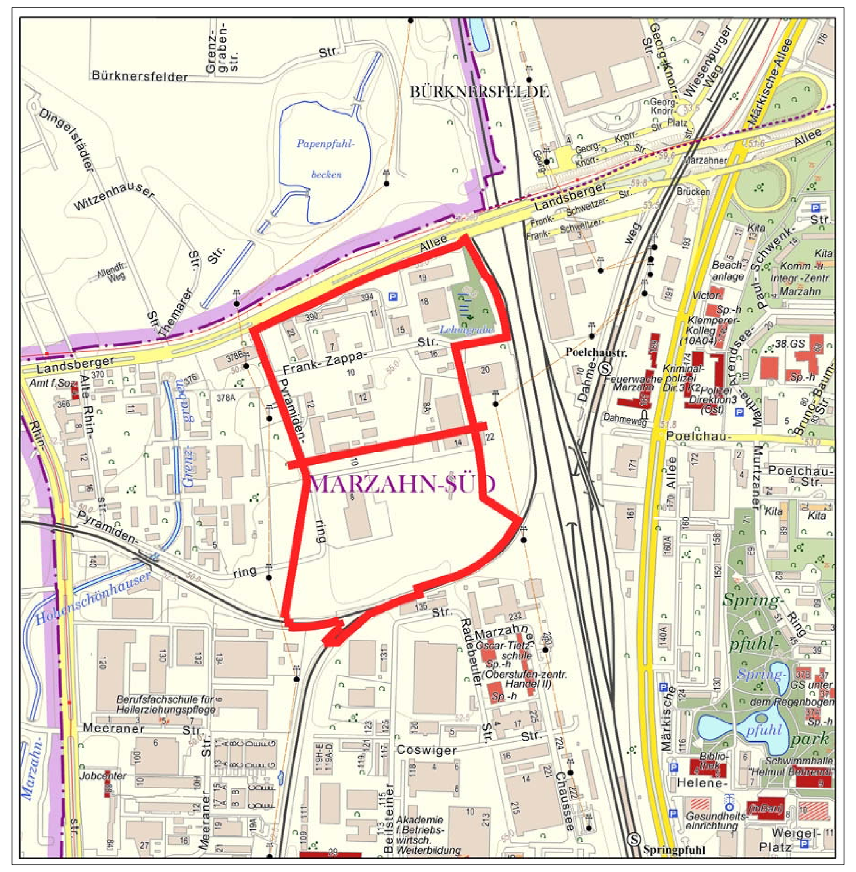

Erklärung zu den Änderungen

*1 Kreuzungsbereich/Verbindungstrasse-Pyramidenring (Sicherung/Abbildung einer T-Kreuzung anstatt eines Kreisverkehrs).

*2 Belastung der Bauflächen a und C mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher.

*3 Erweiterung der Baugrenze entlang der Bahnanlage und Ausweisung der Fläche b als nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzungen.

*4 Neue Textlichen Festsetzungen:
- Nr. 11: in den Gewerbe- und Industriegebieten sind Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Nr. 12: In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Nr. 13: Die Pflanzliste A und B (siehe Anhang 2 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

*5 Hinweis:
Die Grundstücksflächen der Flurstücke 181, 183, 185, 228, 229, 230, 231, 233, 234 und 186 / teilweise in der Gemarkung Marzahn, Flur 219 sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Voraussetzung zur Realisierung der festgesetzten Nutzung ist die Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung bei den Berliner Forsten zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens.

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet GE 1 ist die Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig.
2. Im Gewerbegebiet G 2 sind Einzelhandelsbetriebe und allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 (Selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. In den Industriegebieten sind Selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, großflächige Einzelhandel und Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2 und Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Im Gewerbe- und Industriegebiet darf die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen sowie entlang der Bahnanlagen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b sind Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
6. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Die Flächen a und C sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher zu belasten. Die Sicherung der Inanspruchnahme der Flächen im Bereich der Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (GFL) ist durch Baulasteneintragungen zu erfolgen. Diese erfolgt vom Amtswegen nach Festsetzung des Bebauungsplanes.
9. Die Fläche R ist unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung der Deutschen Bahn AG vorliegt, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Kreuzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG durch eine öffentliche Straße zu belasten.
10. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum aus der Pflanzliste A und pro 10 m² ein Strauch aus der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten entlang der öffentlichen Straßen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.

*4

11. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
12. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
13. Die Pflanzliste A und B (siehe Anhang 2 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

*5 **Hinweis:**

Die Grundstücksflächen der Flurstücke 181, 183, 185, 228, 229, 230, 231, 233, 234 und 186 / teilweise in der Gemarkung Marzahn, Flur 219 sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Voraussetzung zur Realisierung der festgesetzten Nutzung ist die Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung bei den Berliner Forsten zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens.

XXI-24

Planunterlage: ALKIS, Stand Dezember 2025 mit Ergänzungen Stand Mai 2021

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

N

XXI-24

Maßstab 1 : 1.000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

BERLIN

Bebauungsplan XXI-24

Blatt 1 von 2 Blättern

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

für die Fläche des Gebietes zwischen Landsberger Allee (südliche Straßenbegrenzungslinie), der Fernwärmetrasse nach Süden, der Industriebahn nach Lichtenberg und Pyramidenring, einem ca.50 m breiten Grundstücksstreifen sowie einem ca. 50 m breiten westlich angrenzenden Grundstücksstreifen, einschließlich einer Teilfläche des Pyramidenrings

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,7

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für schmale Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlage
- auch

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Planunterlage

- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe
- unterirdisches Gebäude
- Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse
- Brücke
- Grünanlage
- Gewässer
- Mauer
- Laubbaum / Nadelbaum
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- 60 96/9 / Flur 001 — Flurstücksnummer / Flurnummer
- 49A — Grundstücksnummer
- 35,4 — Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN
- Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)
- Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom:17.03.2026

Berlin, den	Berlin, den	Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Fachbereichsleitung Vermessung	Bezirksstadtrat	Fachbereichsleitung Stadtplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 07.10.2016 wurde in der Zeit vom 31.10.2016 bis einschließlich 02.12.2016 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 29.10.2018 wurde in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom . .2026 wurde in der Zeit vom . .2026 bis einschließlich . .2026 im Internet veröffentlich.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen.

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

Ausgefertigt: Berlin, den ...
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeisterin — Bezirksstadträtin

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