

Herzlich Willkommen zur

BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG

zum Bebauungsplan
„Rechenzentrum Nauen“

Ziel der Veranstaltung

1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES KLÄREN →

B-PLAN + FNP KURZ ERKLÄRT

1. HINTERGRUND UND WISSEN →

WER WILL HIER BAUEN?

WAS SOLL GEBAUT WERDEN?

WIE SOLL HIER GEBAUT WERDEN?

3. ZEIT FÜR NACHFRAGEN UND DISKUSSION →

WIR MÖCHTEN IHRE MEINUNG WISSEN

Ablaufplan

18:00 Begrüßung (Herr App)

18:05 Vorstellung der Tagesordnung (Frau Raab)

18:15 FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES → B-PLAN + FNP KURZ ERKLÄRT

18:25 HINTERGRUND UND WISSEN →

WER WILL HIER BAUEN? Wer ist maincubes / was ist ein Datacenter?

- Albrecht Kraas

WAS SOLL GEBAUT WERDEN? Städtebaulicher Entwurf / Wärmeabgabe -

Alexander Hauser

WIE SOLL HIER GEBAUT WERDEN? Verkehr - Stefan Kulczak

19:00 ZEIT FÜR NACHFRAGEN UND DISKUSSIONEN AN THEMENTISCHEN→

19:30 Abschlussrunde im Plenum - 20:00 Uhr Ende der Veranstaltung

1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES → B-PLAN + FNP KURZ ERKLÄRT

> Städtewachstum in Berlin und Potsdam haben Auswirkungen bis nach Nauen!



*Ein aktiver Umgang mit den Herausforderungen des Strukturwandels, die Weiterentwicklung von Logistikfunktionen, die **flächendeckende Nutzung von leistungsfähiger Informations- und Kommunikationsinfrastruktur** werden vorangetrieben. Der gewerblichen Entwicklung wird im gesamten Planungsraum ausreichend Spielraum gegeben, wobei **gewerbliche Nutzungen möglichst an bestehende Siedlungsflächen angebunden** werden sollen.*

1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES
→ B-PLAN KURZ ERKLÄRT

- Planerfordernis
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung
- Beteiligung
- Abwägungsverfahren
- Rechtsprüfung
- Beschluss B-Plan
- Festsetzung

Wir befinden uns hier!

Der Bebauungsplan regelt, die Art und Weise der möglichen **Bebauung von Grundstücken und die **Nutzung** einer von **Bebauung** frei zu haltenden Fläche. **Erstellt wird der B-Plan von der jeweiligen Gemeinde.****

BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG zum Bebauungsplan „Rechenzentrum Nauen“

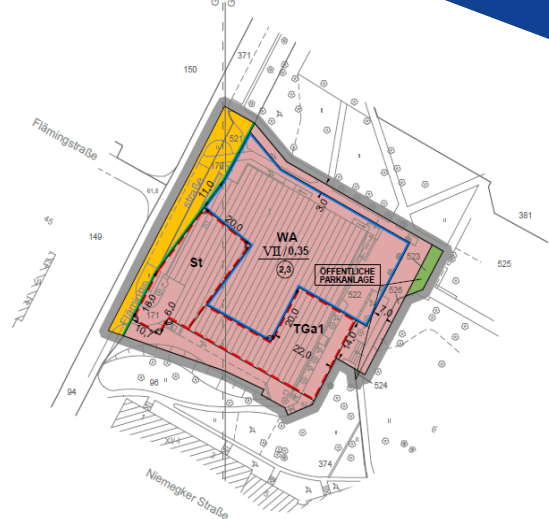


1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES → B-PLAN KURZ ERKLÄRT



Textliche Festsetzungen

- In Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Bauordnungsentwurf genehmigt, der Verweisung des Gebietes demselben Gebiet zuzurechnen.
- Die TP 1 gilt nicht für kleine Bebauung und Bereich verlässliche Gebäude mit höherwertigen Konstruktionen. Die höherwertigen Konstruktionen sind die „Lage der zugehörigen und nachgeordneten Bauteile in Anlage 1 der AV Entwurf 2014 zu entnehmen. Zu den höherwertigen Konstruktionen gehören: „Bau nach der Anlage 1.1 genehmigte „Zwischenbauten“ (Bauweise) für die Wohnnutzung“.
- In der bebaubaren Fläche sind auf der Fläche des 1. Geschosses nur Stellplätze oder Garagen und zugänglich höherwertigen zulässig.
- Bei einer Teilgarage mit mindestens der gleichen Grundfläche des 1. Geschosses der bebaubaren Fläche wird auf die Anordnung der Stellplätze Festsetzung 10 verwendet.
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Teilgaragen und für die jeweilige Stellplatzfläche entlang der Flämingsstraße.
- Die zugehörige Grundfläche darf durch Teilgaragen und ihre Zufahrten in Höhe von 3 bis 10 m der Bauordnungsentwurf bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.
- Teilgaragen und Garagen, deren Fußboden im Mittel mindestens 1,5 m über der Geländehöhe liegt, sollen ihre Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als ein Meter über der Geländehöhe von 0,2 m bis 1,0 m Höhe.
- Eine Bebauung die nicht überbauten Flächen einer Teilgarage ist vorzutreten. Hier muss die Aufsicht über dem nicht überbauten Teil der Teilgarage mindestens eine Vegetation mit einem Stammumfang die Teilgarage über die Geländehöhe hinaus, ist der Geländehöhe, oder entlang der Flämingsstraße, zusätzlich durch eine Bebauung abgegrenzt und zu bebaubar. Bebaubar ist ein Bereich der Teilgarage oder der Wohnanlage zugehörige Flächen mit von diesen Flächen zugänglichen Außenanlagen.
- Stellplätze sind durch Flächen, die zu bebaubar sind, zu gestalten, in der Größe ist ein hochwertiger, einstrichiger Flächen mit einer Einseitigkeit von mindestens 10 m zu sein. 14 Flächen sind zu sein.
- Die Einbeziehung der Stellplatzfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.



Bebauungsplan 10-78

für das Grundstück Flämingsstraße 70
und einer östlich anschließenden Teilfläche des Clara-Zetkin-Parks (Flurstück 520 der Flur 1 Gemarkung Falkenberg Gut)

Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Marzahn

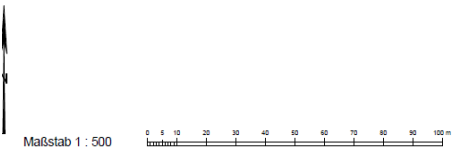
Zustand		Zustand	
Flächeninhalt	Anteil	Flächeninhalt	Anteil
...
...
...

1. Die Bebauungsplanung ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Stadtplanung. Sie dient der Festlegung der städtebaulichen Ziele und der Regelung der städtebaulichen Ordnung.

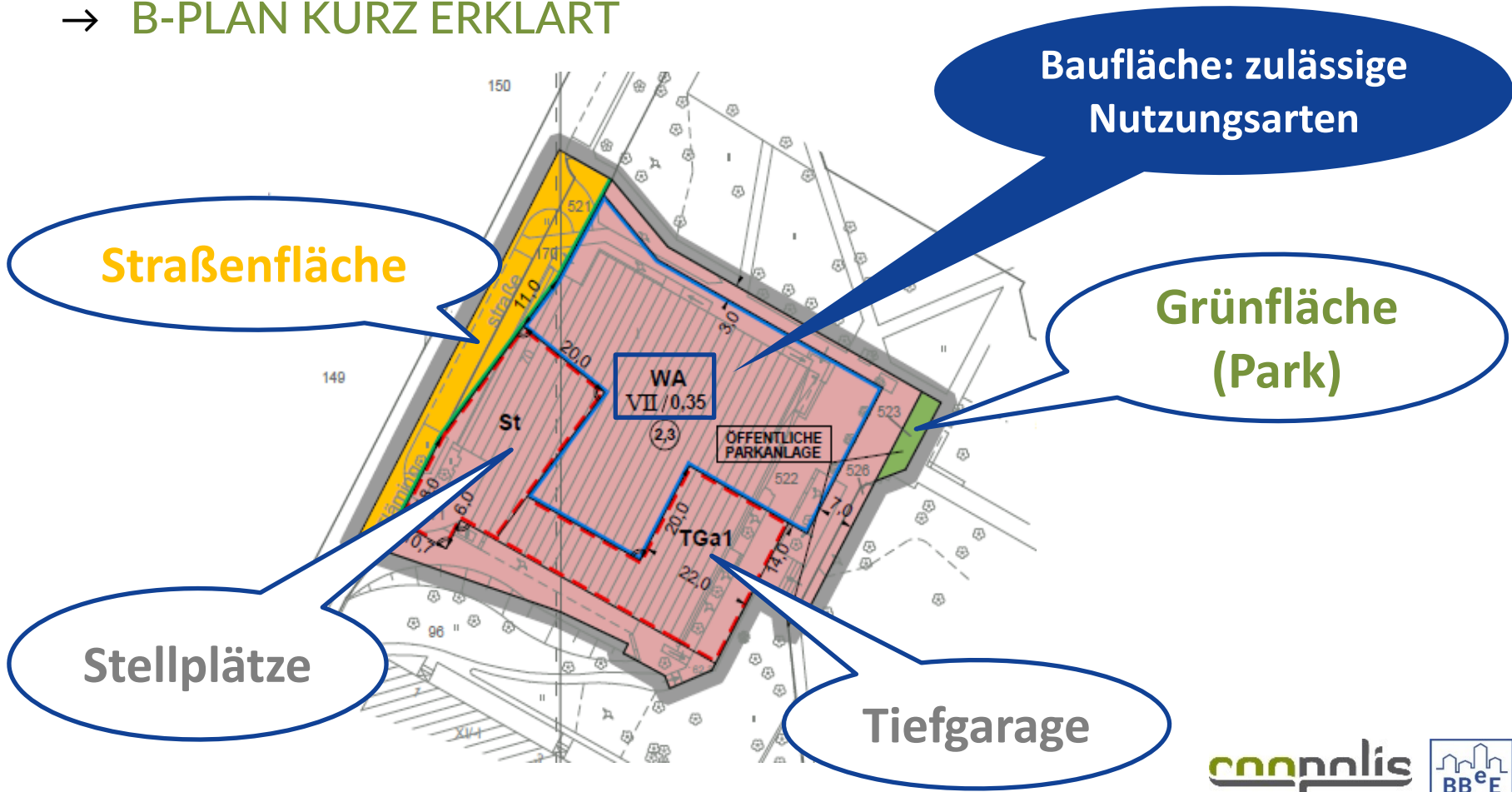
2. Die Bebauungsplanung ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Stadtplanung. Sie dient der Festlegung der städtebaulichen Ziele und der Regelung der städtebaulichen Ordnung.

3. Die Bebauungsplanung ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Stadtplanung. Sie dient der Festlegung der städtebaulichen Ziele und der Regelung der städtebaulichen Ordnung.

Amt für Stadtentwicklung, Raumordnung, Personal und Finanzen
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
 Amt für Stadtentwicklung, Raumordnung, Personal und Finanzen
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

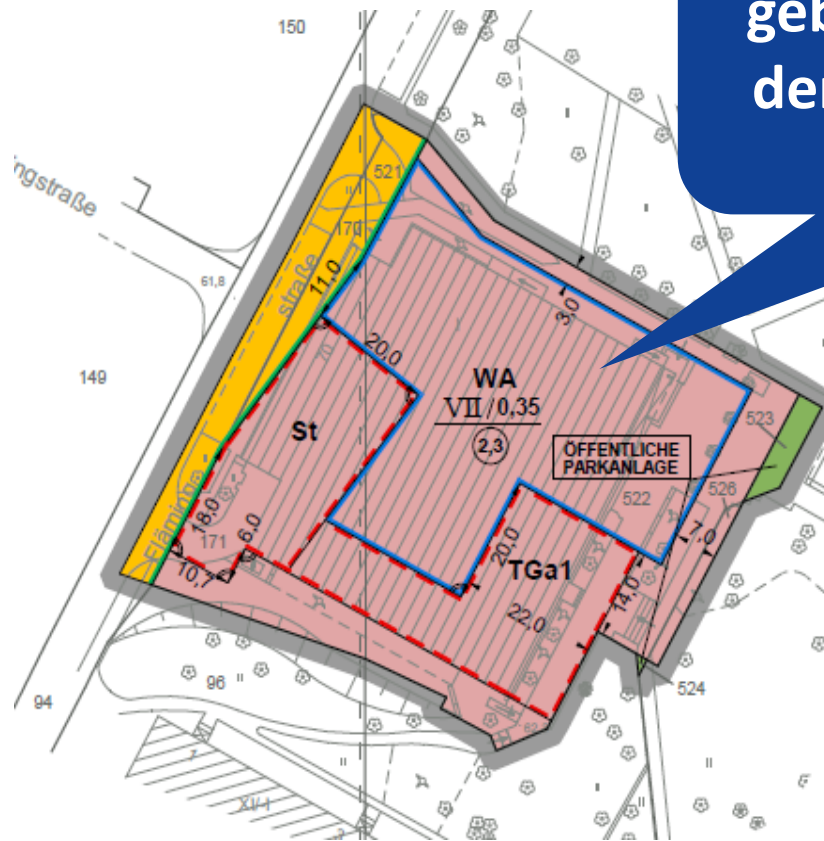


1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES
→ B-PLAN KURZ ERKLÄRT



1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES
→ B-PLAN KURZ ERKLÄRT

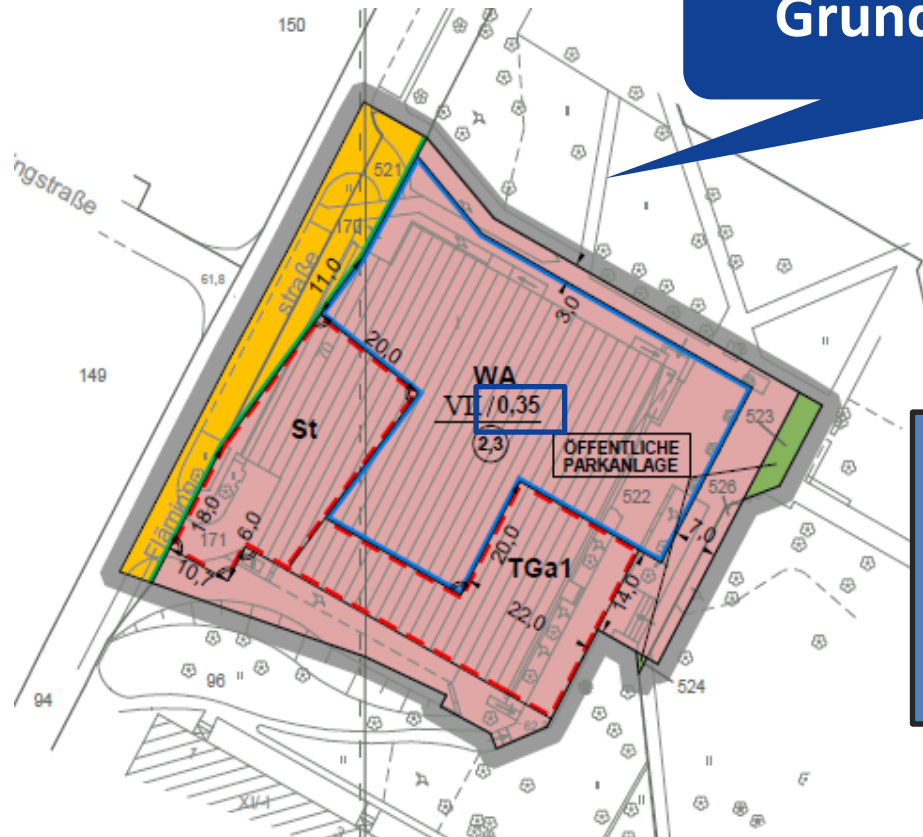
An der roten Linie MUSS
gebaut werden. Innerhalb
der blauen Grenzen DARF
gebaut werden.



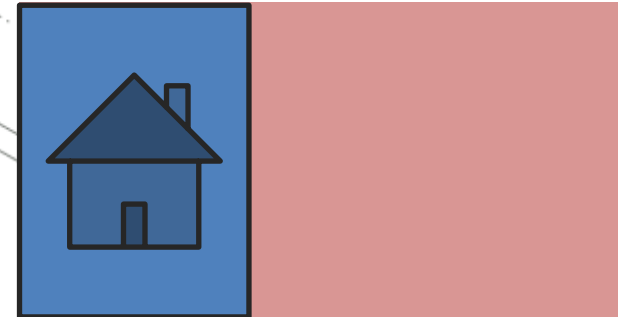
Darstellung in:	
schwarz/weiß	Farbe

1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES
→ B-PLAN KURZ ERKLÄRT

Grundflächenzahl (GRZ)

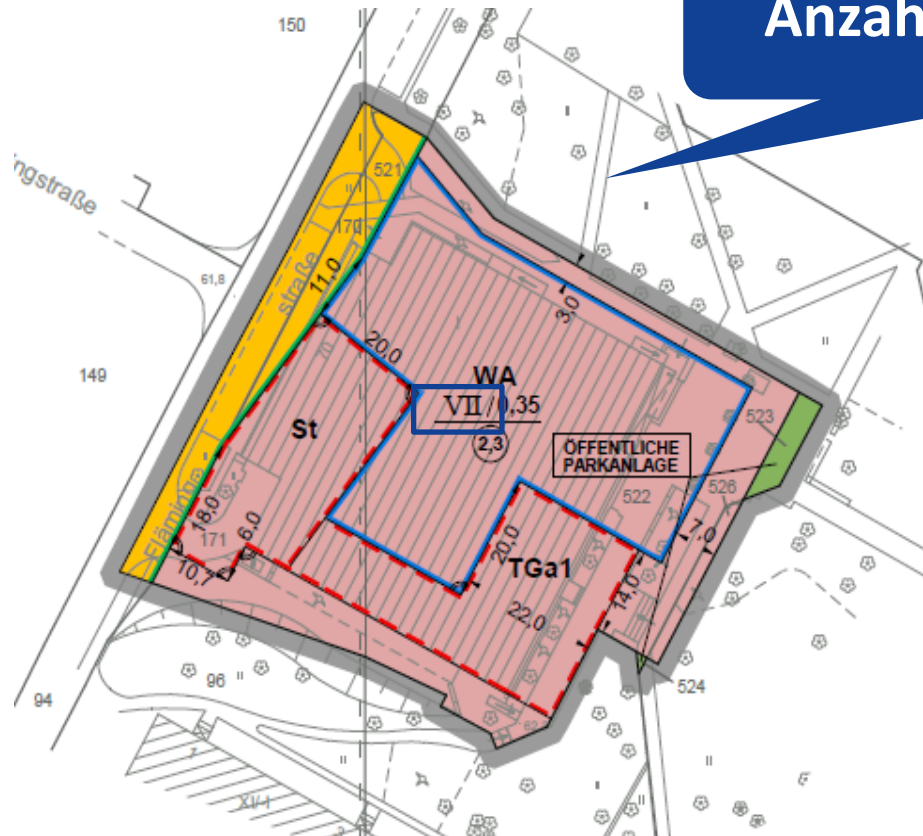


GRZ 0,35 = 35 %

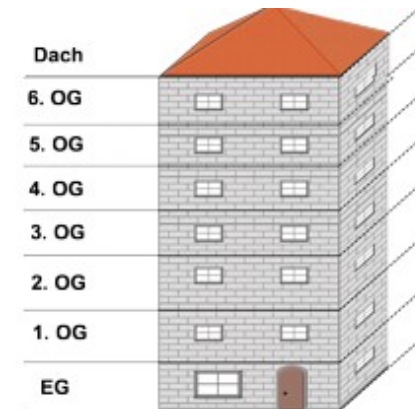


1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES
→ B-PLAN KURZ ERKLÄRT

Anzahl der Vollgeschosse



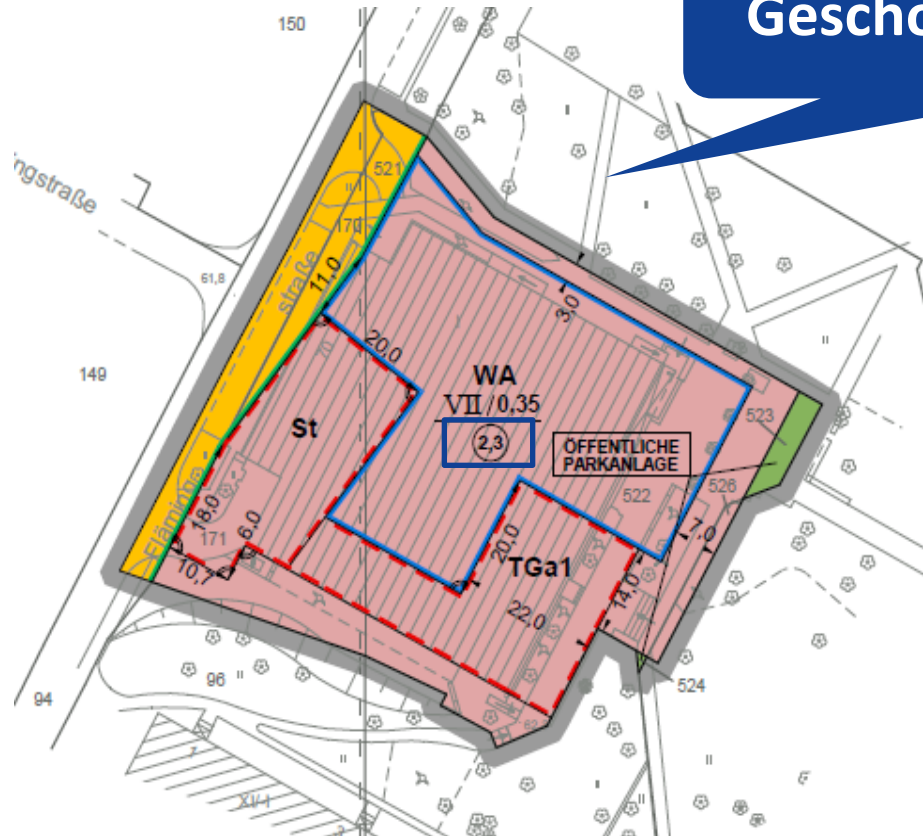
VII = 7. Geschosse



1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES
→ B-PLAN KURZ ERKLÄRT

Geschossflächenzahl (GFZ)

GFZ 2,3 = 230 %



6.OG
5.OG
4.OG
3.OG
2.OG
1.OG
EG

230 %

1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES

→ B-PLAN KURZ ERKLÄRT

Zum Beispiel kann
nicht geregelt werden:



- **Bauverpflichtung**
(Gebäude, Stellplätze)
- **Gebäudebezogene Vorschriften**
(Brandschutz, Verkehrssicherheit, Entlüftung, Barrierefreiheit)
- **Bauherr/in**
(privat, Genossenschaft)
- **Wie wird ein Gewerbegebäude oder Wohnhaus genutzt?**
(Miete, Eigentum bzw. Wohnung, Arztpraxis, Kiosk)
- **Wer soll hier Gewerbe treiben / in den Wohnungen wohnen?**

1. FACHBEGRIFFE + RECHTLICHES
→ B-PLAN KURZ ERKLÄRT

Zusammenfassung der Ziele des vorhabenbezogenen B-Plans „Rechenzentrum Nauen“ (Aus dem Aufstellungsbeschluss, Amtsblatt 18.12.2023)

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes für das Bauvorhaben „Rechenzentrum“ mit 14,6 ha.

Zum Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung und ein Artenschutzbeitrag vorzulegen.



Der Flächennutzungsplan:

- ist ein vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB),
- ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB),
- unterliegt den gleichen Verfahrensvorschriften wie der Bebauungsplan

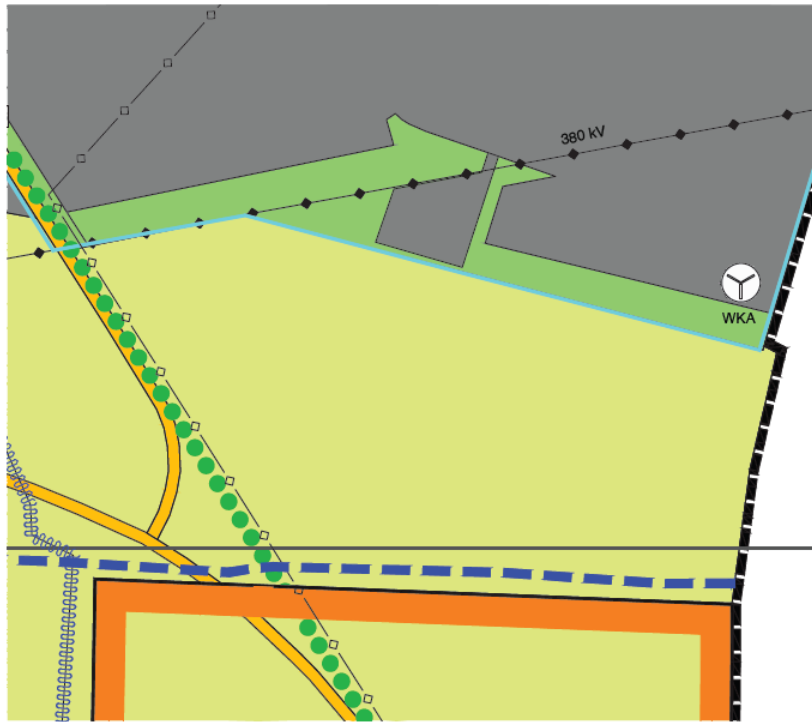
Ein Bebauungsplan soll aus dem FNP entwickelt werden können.

„Im Flächennutzungsplan ist **für das ganze Gemeindegebiet** die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den **voraussehbaren Bedürfnissen** der Gemeinde **in den Grundzügen darzustellen.**“
(§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

FNP: Darstellungen -> keine Satzung

B-Plan: Festsetzungen -> Satzung

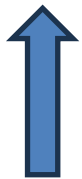
BÜRGERINFORMATIONSVERANSTALTUNG zum Bebauungsplan „Rechenzentrum Nauen“



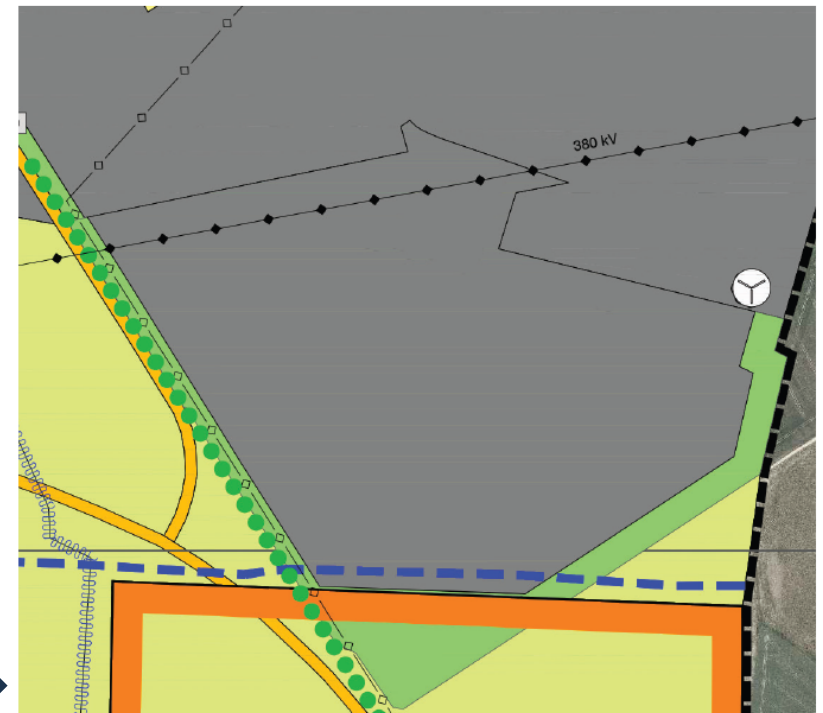
Gültiger Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10.000

derzeit



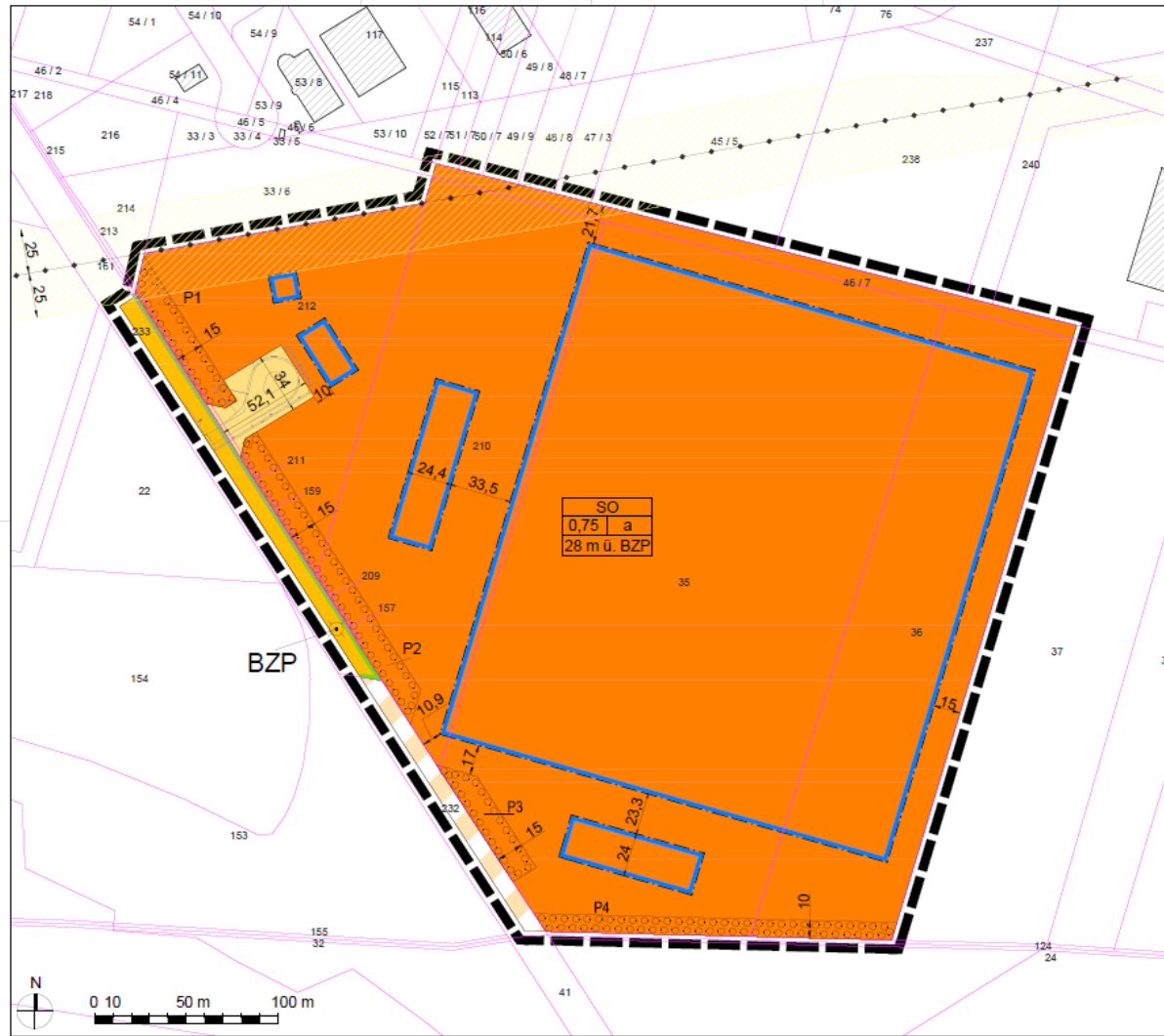
zukünftig



Flächennutzungsplan (Entwurf)

Maßstab 1:10.000

BÜRGERINFORMATIONSVERVERANSTALTUNG zum Bebauungsplan „Rechenzentrum Nauen“



Planzeichenerklärung
Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (SGB. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (SGB. I S. 1802) geändert worden ist

Art der baulichen Nutzung
 SO in SO-Gebiet
 SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 § 1 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 1 BauNVO

28 m ü. B.ZP Höhe baulicher Anlagen ab Höchstmaß

Bauweise, Bauhöhe, Bauengrenze
 § 1 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 2 und 3 BauNVO

Bauengrenze
 § 2 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO

Bauweise
 § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO abweichend

Verkehrsfläche
 § 4 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauNVO

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 1 Abs. 1 Nr. 10, 11 und Abs. 4 BauNVO

Sonstige Planzeichen
 § 9 Abs. 7 BauNVO

§ 9 Abs. 7 BauNVO

Bestimmung (BZP) wird in Rahmen der Verweisung noch bestimmt

Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter
 bestehende Bebauung gemäß ALKIS
 Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahmen
 überörtliche Leitungen 380 kV Leitung
 Schutzstreifen für die 380 kV Leitung

Nutzungsflächen

SO	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Bauengrenze	Höhe baulicher Anlagen ab Höchstmaß über Bestimmung
SO	SO	SO	SO	SO	SO
0,75	SO	SO	SO	SO	28 m ü. B.ZP

Textliche Festsetzungen
 Art der baulichen Nutzung

TF
 In SO-Gebiet sind bauliche Anlagen zum Betreiben eines Rechenzentrums zulässig. Hierzu zählt:
 • Mobile Rechenzentren
 • Blinde, Aufzugs-, Stufen- und Schwingenwege
 • Treppenanlagen
 • Gerüststellungen und Stützsysteme einschließlich Treppenanlagen
 • Vollstreckung oder Vollstreckungsstellen
 • Bauliche Anlagen zur Regenentlastung
 • Bauliche Anlagen zur Abführung des Grundwassers, einschließlich Entwässergräben und Oberflächenabflussgräben (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

MF
 In SO-Gebiet sind eine Überwindung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen durch die Grundflächen von Gängen und Stützflächen mit Beton Zolothren, Holzbohlen oder Beton- und Stahlbohlen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück wasserführend unterirdisch ausgetauscht werden kann (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

TF3
 In allen Baugruben sind ausstrahlende Überwindungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Schutzmaßnahmen zu vermeiden und Anzahl zulässig.
 Bestimmung § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 10 Abs. 1 BauNVO

Bauweise

TF4
 Für die Teilgebiete, für die die Bebauungspläne eine von der öffentlichen Bauweise abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „Bauweise“ geben folgende Bedingungen:
 Die Höhe der Gebäude ist den Teilgebieten mit der Kennzeichnung SO auf SO überhöhen.
 Bestimmung § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 10 Abs. 1 BauNVO

TF5
 Zur Verhinderung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier zum Aufenthalt (z.B. Schutz natürlicher Ressourcen und Pflanzenwelt) zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichts, zur Erhaltung und zur Rückgewinnung auf Nachhaltigkeit und Vermeidung von Auswirkungen auf gesunde Natur- und Arbeitsstätten ist die Aufbaumethode im Gelände und Profildesign (z.B. Wege, Parkdecks) entsprechend landschafts- und naturschutzgerecht auszuführen und landschaftsähnlich zu gestalten.
 Bestimmung § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 10 Abs. 1 BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugrubenschutz (BauGr) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (SGB. I S. 2049), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2021 (SGB. I S. 1804) geändert worden ist.
- Baubegriffsverordnung (BauBVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (SGB. I S. 2765), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2021 (SGB. I S. 1804) geändert worden ist.
- Planzeichenerklärung (Pz2V) vom 28. Dezember 1990 (SGB. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (SGB. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundes-Hochspannungsgesetz (BHSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (SGB. I S. 1274, 2021 I S. 123), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2021 (SGB. 2021 Nr. 202) geändert worden ist.
- Bundeswasserhaushaltsgesetz (BWSHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2008 (SGB. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (SGB. I S. 2245) geändert worden ist.
- Bundesdeutsches Aufzugsgesetz zum Bundeshochspannungsgesetz (BHG/AufzG) vom 21. Januar 2013 (SGB. I S. 13) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2020 (SGB. I S. 1305, 20) .
- Bundesdeutsches Baugrubengesetz (BaugrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (SGB. I S. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (SGB. I S. 216, 217)

Übersichtskarte

Code: Nauen-033-03

Titel
 Gemeinde Nauen
 Bebauungsplan
 Nauen Rechenzentrum

Bildmaß	Fassung	Stand
1 : 1.000	Vorentwurf	Februar 2024

Kartengrundlage
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) - GeoBase-DEALIG 2023

Bearbeitung
 Flumit - Berliner Str. 10 - 13187 Berlin

ZEIT FÜR NACHFRAGEN UND DISKUSSIONEN → WIR MÖCHTEN IHRE MEINUNG WISSEN

Das haben wir dabei: Karten, um Ihre Beiträge festzuhalten,

SCHRITT 1 - Ein generelles Meinungsbild - Sie haben das Wort!

Lassen Sie uns die gemeinsame Zeit gut nutzen:

Bitte fassen Sie sich kurz.

Was schon geäußert wurde, muss nicht wiederholt werden.

Sollten Sie derselben Meinung sein wie derjenige der gerade spricht, bitte durch „stummen Applaus“ anzeigen – Wedeln mit den Händen

Alles soll dokumentiert werden, bitte alle darauf achten dass das auch geschieht.

Sollten wir merken, dass es sehr viel Diskussionsbedarf gibt, teilen wir uns in Gruppen auf – vorbereitete Thementische:

DATA CENTER

STÄDTEBAU

VERKEHR

SONSTIGES

DATA CENTER

STÄDTEBAU

VERKEHR

SONSTIGES

STÄDTEBAU

DATACENTER

VERKEHR

SONSTIGES

VERKEHR

DATACENTER

STÄDTEBAU

SONSTIGES

SONSTIGES

DATACENTER

STÄDTEBAU

VERKEHR