

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 13.07.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum **Bebauungsplanverfahren XXI-24** für die Fläche des Gebietes zwischen Landsberger Allee (südliche Straßenbegrenzungslinie), der Fernwärmetrasse nach Süden, der Industriebahn nach Lichtenberg und Pyramidenring, einem ca. 50 Meter breiten Grundstückstreifen sowie einem ca. 50 Meter breiten westlich angrenzenden Grundstückstreifen, einschließlich einer Teilfläche des Pyramidenrings im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 13.06.17 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0094/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0094/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum **Bebauungsplanverfahren XXI-24** für die Fläche des Gebietes zwischen Landsberger Allee (südliche Straßenbegrenzungslinie), der Fernwärmetrasse nach Süden, der Industriebahn nach Lichtenberg und Pyramidenring, einem ca. 50 Meter breiten Grundstückstreifen sowie einem ca. 50 Meter breiten westlich angrenzenden Grundstückstreifen, einschließlich einer Teilfläche des Pyramidenrings im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlagen 1 und 2) zuzustimmen.
  2. die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2 BauGB  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3  
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** Keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** Keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** Keine
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** Keine
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** Keine

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

Anlagen

D. Begründung:

### **1. Verfahrenszusammenfassung**

Der Bebauungsplan XXI-24 wurde mit BA-Beschluss Nr. II/582/94 vom 05.07.1994 eingeleitet. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr. 37 am 29.07.1994, Seite 2338.

Im Januar 1995 wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgte im Februar/März 2004 eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Es wurden insbesondere Bedenken bezüglich der fehlenden finanziellen Möglichkeiten zum Ankauf von Grundstücken zur Sicherung der geplanten Erschließung im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes gemeldet. Mit der Auswertung dieses Verfahrensschrittes wurde mit den Bezirksamtsbeschlüssen Nr. 1182/II vom 11.01.2005 die Zielstellung des Bebauungsplanes XXI-24 geändert und mit Nr. 1183/II vom 11.01.2005 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert. Die Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches erfolgte im Amtsblatt Berlin, Nr. 5 vom 04.02.2005 auf Seite 258. Zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Umweltbericht erforderlich.

Im Sinne der Gewährleistung der Rechtssicherheit des Bebauungsplanverfahrens XXI-24 wurden im Jahr 2014 die Ziele der Planung mit dem Ergebnis überprüft, dass die Entwicklung gewerblicher Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-24 in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) und dem darauf aufbauenden im Jahr 2011 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe/Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich nach wie vor erforderlich ist.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 01.06.2015 bis einschließlich 15.07.2015 statt. Das Abwägungsergebnis führte zu Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes im Bereich der Frank-Zappa-Straße im Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung. Hier wurde eine öffentliche Erschließung zur BTB-Recyclinganlagen gefordert (BA-Vorlage Nr. 1104/IV vom 23.02.2016).

Die grundsätzlichen Ziele der Planung wurden nach dem städtebaulichen Grundkonzept beibehalten (Erschließung der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen ausgehend vom Pyramidenring durch Stichstraßen sowie auch durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Entwicklung von geprägten städtebaulichen Grünstrukturen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Schaffung von Biotopvernetzungen durch Sicherung von Grün- und Freiflächen etc.).

Im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 und 27 und abweichend vom Abwägungsergebnis der Beteiligung der Behörden (BA-Vorlage Nr. 1104/IV) wurde der Entwurf des B-Planes auf der Grundlage der mit dem Investor BTB-Recycling-Hof GmbH abgestimmten Vorplanung überarbeitet. Danach endet die Frank-Zappa-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Sackgasse im Bereich der geplanten Grünfläche „Alte Lehmgrube“ und die gesamte Erschließung der BTB-Recycling-Hof GmbH soll im Rahmen des Bauantragsverfahrens über eine Zufahrt als private Erschließung im Bereich der Frank-Zappa-Straße 16 erfolgen.

## 2. Wesentliche Planungsziele

Die Zielstellung entsprechend dem derzeitigen Planungsstand besteht in:

- der Neuentwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten,
- der planungsrechtlichen Sicherung der für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung einer Verbindung zu den südlich angrenzenden Gewerbegebieten im benachbarten Bebauungsplangebiet XXI-44,
- der Sicherung von Flächen für den Naturschutz sowie Grün- und Freiflächen und
- dem Erhalt des vorhandenen Biotops und der Biotopvernetzung entlang der Bahnanlage.

## 3. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 31.10.2016 bis einschließlich 02.12.2016 statt.

Die vorgebrachten Anregungen sind detailliert in der als Anlage 2 beigefügten Tabelle aufgelistet und mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen versehen. Die Äußerungen betreffen im Wesentlichen die:

1. Forderung zur planungsrechtlichen Sicherung von privaten Verkehrsflächen für die Erschließung des BTB-Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25,
2. Bedenken gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Pflanzbindung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Frank-Zappa-Straße 16 sowie südlich und östlich zur geplanten Grünfläche,
3. Forderung zur Festsetzung einer GRZ von 0,8 in Bezug auf das Grundstück der BTB-Recycling-Hof GmbH,
4. Forderung einer hinreichenden Begründung hinsichtlich der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der finanziellen Auswirkungen des Baus der Planstraßen,
5. Notwendigkeit der Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/EpB,
6. Empfehlung eines Abschlusses einer Vereinbarung für die Herstellung der neuen Kreuzung zwischen Straßen- und Bahnanlagen (niveaugleiche Kreuzung).

### 3.1. Forderung zur planungsrechtlichen Sicherung von privaten Verkehrsflächen für die Erschließung des BTB-Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25

Mit Bezug auf das Schreiben der ZENK Rechtsanwälte/BTB Recycling-Hof GmbH zur Erschließung des Unternehmens BTB Recycling-Hof im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 wird darauf hingewiesen, dass nach vorliegender Planung die straßenmäßige Zuwegung (insbesondere die Flurstücke 7639, 146 und 148) zum östlichen Betriebsgrundstück nicht als Verkehrsfläche festgesetzt wird und zwar weder als private noch als öffentliche Verkehrsfläche. Vielmehr sieht der Entwurf des B-Planes vor, diese Flächen als Baugebiet zugehörig zum Gewerbegebiet GE 2 festzusetzen. Damit ist die sichere Erschließung des östlich gelegenen Betriebsgrundstückes nicht gewährleistet. Die geplante Festsetzung der Zuwegungsflächen als Baugebiet (Gewerbegebiet GE 2) wird dem planerischen Willen, dass dort die erschließungsmäßige Zuwegung zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsgrundstücken stattfindet, nicht umsetzen (können).

Es ist aus hiesiger Sicht zwingend, die Zuwegungsflächen als private Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen.

Mit Bezug auf den vorliegenden Entwurf des B-Planes wird das Anliegen der BTB Recycling-Hof GmbH hinsichtlich einer fehlenden Erschließung des östlich gelegenen Betriebsgrundstückes der BTB im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit der BTB-Recycling-Hof GmbH wurde eine Lösung für die bisher fehlende gesicherte Erschließung gefunden. Der in der Anlage 3 Blatt 1 beigefügte B-Planentwurf ermöglicht grundsätzlich diese Lösung.

Entsprechend der o.g. Lösung endet die Frank-Zappa-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Sackgasse im Bereich der geplanten Grünfläche „Alte Lehmgrube“.

Im Zusammenhang mit Ankauf und Verkauf von Grundstücken sowie Tauschverhandlungen zwischen dem Investor BTB und dem Bezirk werden u.a. die Flurstücke 7639, 146 und 148 als Baugebiet zugehörig zum Gewerbegebiet GE 2 planungsrechtlich gesichert. Nach Abstimmung mit dem Investor BTB soll im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Durchführung der Baumaßnahmen die gesamte Erschließung der BTB-Recycling-Hof GmbH über eine Zufahrt als private Erschließung im Bereich der Frank-Zappa-Straße 16 erfolgen. Die Verortung und die Realisierung der privaten Erschließung innerhalb der betroffenen Gewerbegrundstücke der BTB-Recycling-Hof GmbH werden entsprechend vom Investor BTB übernommen.

Da bis zum heutigen Datum das Ergebnis der Verhandlungen hinsichtlich des Ankaufs bzw. Verkaufs von Grundstücken im betroffenen Bereich nicht vorliegt und in absehbarer Zeit nicht vorliegen wird, ist erforderlich auch in Bezug auf das Anwaltsschreiben des Investors BTB die vorliegenden Zuwegungsflächen nach erneuter Prüfung des Sachverhalts als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Zur Umsetzung der Lösung über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

Diesbezüglich soll im Sinne einer gesicherten Erschließung der östlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen auf den Gewerbegebietsflächen südlich und östlich der öffentlichen Grünfläche ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ festgesetzt werden. Die Grundstücksnutzung wird dadurch unwesentlich eingeschränkt insbesondere da es sich hier um eine bereits ausgeübte Nutzung handelt.

Die betroffenen Zuwegungsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Unabhängig von den Verhandlungen im Zusammenhang mit dem Ankauf/Verkauf der Flächen wird damit die Funktionalität der hier vorhandenen Zufahrt (stark genutzte Zufahrt im Bestand durch hohe Frequenz des Lkw-Verkehrs) weiter gewährleistet. Den nördlich der Landsberger Allee befindlichen gewerblichen Nutzungen/Recyclinganlagen wird Standortsicherheit auf Dauer gewährt.

Nach Forderung der ZENK Rechtsanwälte/BTB Recycling-Hof GmbH ist die Erschließung der nördlich der Landsberger Allee befindlichen gewerblichen Nutzungen/Recyclinganlagen als private Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu sichern. Auf Grund wirtschaftlicher Belange und der eigentumsrechtlicher Situation soll die Sicherung von privaten Verkehrsflächen nicht im Bebauungsplan erfolgen. Deshalb wurde hier die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorgesehen.

Die Sicherung von privaten Verkehrsflächen kann auf privaten Grundstücksflächen erfolgen und soll auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung den Grundstückseigentümern überlassen werden.

### **3.2 Bedenken gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Pflanzbindung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Frank-Zappa-Straße 16 sowie südlich und östlich zur geplanten Grünfläche.**

Nach den Hinweisen der ZENK Rechtsanwälte/BTB Recycling-Hof GmbH würde die Festsetzung zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünfläche mit dem Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 4) dazu führen, dass die von der BTB Recycling-Hof GmbH geplanten Lkw-Stellplätze im Bereich des Flurstückes 148 unzulässig wären. In diesem Zusammenhang gibt es einen durchgreifenden Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 8. Danach sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dieses Pflanzgebot dürfte für die hier in Rede stehenden Baugebietsflächen südlich und östlich der geplanten Grünflächen nicht gelten und muss zwingend geändert werden. Zudem ist was die südlich geplante Betriebserweiterung der BTB Recycling-Hof GmbH anbetrifft – nördlich des Gebäudes Frank-Zappa-Straße 16 mit Blick auf die textliche Festsetzung Nr. 8 vorgesehen, dass dort Bäume und Sträucher zu pflanzen sind, was den westlich und östlich des Gebäudes Frank-Zappa-Straße 16 vorgesehenen Zufahrten hinderlich ist.

Mit dem Bebauungsplan werden die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete und die Entwicklung von städtebaulich prägenden Grün- und Freiflächen in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm/LaPro angestrebt. Belangen des Naturschutzes wird somit Rechnung getragen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der geplanten öffentlichen Grünflächen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert. Hier geht es prinzipiell um städtebauliche Aufwertung des Plangebietes nach dem städtebaulichen Grundkonzept durch Schaffung prägender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher und weitere Grünmaßnahmen) entlang von Erschließungs- und Grünachsen.

Im hier betroffenen Bereich gelten die Festsetzungen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen und Garagen (textliche Festsetzung Nr. 4) gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Frank-Zappa-Straße und im westlichen Bereich der geplanten Grünfläche. Nach erneuter Überprüfung der Planungsziele im Bereich südlich und östlich der geplanten Grünanlage und im Zusammenhang mit der angestrebten Lösung zur Sicherung der wirtschaftlichen Funktionalität der vorhandenen BTB-Recycling-Anlage wird entlang dieser Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Flurstücke 148 und 7643 festgesetzt.

Gleichzeitig soll der Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen und Garagen in diesen Bereichen erfolgen, weil diese zwar der Erschließung dienen, aber der räumliche Gesamteindruck der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erhalten bleiben soll. Davon sind die Bereiche südlich und östlich zur geplanten Grünfläche sowie das Flurstück Nr. 148 betroffen. In dem Zusammenhang werden die betroffenen schmalen Grundstücksstreifen (Flurstücke 144 und 7639) aufgrund der vorhandenen grünen Bestände planungsrechtlich auch als nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert.

Östlich angrenzend an das Gewerbegebiet GE 2 befinden sich weitere gewerblichen Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches), die derzeit ebenfalls durch die BTB-Recycling-Hof GmbH genutzt werden. Für diese Flächen ist die langfristige Erschließung ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanes XXI-24 zu regeln. Durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen.

Mit Bezug auf den Hinweis der ZENK Rechtsanwälte zur möglichen Einschränkung einer Zufahrt für das Gewerbegrundstück Frank-Zappa-Straße 16 durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Pflanzbindung wird darauf hingewiesen, dass die geplante Festsetzung zu keiner Einschränkung der Erschließung der Gewerbegrundstücke führt, da die Bindung für Bepflanzung nicht für Wege und Zufahrten gilt (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

### **3.3 Forderung zur Festsetzung einer GRZ von 0,8 in Bezug auf das Grundstück der BTB- Recycling-Hof GmbH**

Aus Sicht der ZENK Rechtsanwälte/BTB Recycling-Hof GmbH erscheint die Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Baugebiet „GE 2“ mit Blick auf den dort bereits vorhandenen Baubestand und vor allem mit Blick darauf, dass sich dort eine oberirdische 110 KV-Leitung sowie die Fernwärmeleitungen befinden, gering. Die optimale bauliche Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke wird maßgeblich eingeschränkt und zum Teil sogar verhindert. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 erscheint auch angesichts von § 17 Abs. 1 BauNVO gerechtfertigt.

Die für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgewiesenen Baufenster im Bereich des Plangebietes sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung so großzügig geschnitten, dass nur die notwendigen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung festgesetzt werden und eine große Variabilität der Nutzung des Grundstückes gewährleistet ist. Dies wird auch durch die geplante GRZ von 0,6 gewährleistet. Eine Überschreitung der geplanten GRZ bis max. 0,8 für Nebenanlagen bleibt im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auch weiter möglich. Damit wird die Wirtschaftlichkeit der Grundstücke nicht in Frage gestellt. Eine Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Baufeld „GE 2“ ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes und einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Fläche nicht erforderlich.

Hinweis: Das Betriebsgrundstück der BTB-Recycling-Hof GmbH beträgt insgesamt ca. 6,2 ha. Es handelt sich um Teilgrundstücke die derzeit noch in Verkaufs- und Tauschverhandlung stehen. Die betroffenen Grundstücksflächen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes befinden, stellen lediglich einen kleinen Teil der gesamten Grundstücksflächen dar. Der größte Anteil der BTB-Grundstücksflächen befindet sich außerhalb des Planungsgebietes und gilt als unbeplanter Innenbereich. Nach dem vorliegenden Bauantrag der BTB (BlmSchG-Antrag vom 15.11.2016) sollen die Teilgrundstücke vereinigt werden. Damit werden Grundstücke gebildet, die die Umsetzung der geplanten Nutzungsmassen GRZ 0,6 und im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO GRZ 0,8 insgesamt nicht in Frage stellen.

### **3.4 Forderung einer hinreichenden Begründung hinsichtlich der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der finanziellen Auswirkungen des Baus der Planstraßen**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weist darauf hin, dass nach den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs im Anschluss an die Stichstraße Pyramidenring sowie im südlichen Geltungsbereich vom Flurstück 178, beginnend bis zum Flurstück 141, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Diese Festsetzung führt bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs in ein unbeplantes Gebiet und in die ehemalige Industriebahnfläche. Die Baugrundstücke erleiden aufgrund dieser Belastung einen Wertverlust auf der belasteten Fläche. Die verbleibende Fläche von der unteren Grenze des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bis zur Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes mit einer Tiefe von 10 m kann weder als Bau- noch

als Lagerfläche genutzt werden. Für beide hier erwähnten Geh- und Fahrrechte sind die Eigentümer nach dem Bebauungsplan verpflichtet, diese Fläche herzurichten, zu unterhalten und die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Notwendigkeit dieser Belastungen ist im Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend begründet, zumal eine Fortführung der öffentlichen Planstraße auch eine Möglichkeit darstellen könnte. Es wird um eine entsprechende Erläuterung und Ergänzung in der Begründung gebeten.

Zur Erweiterung und Verlängerung des Pyramidenrings stellt sich des Weiteren die Frage, welche finanziellen Auswirkungen der Bau der Planstraßen und des Kreisverkehrs auf die Eigentümer haben werden.

In den südöstlichen Bereichen des Plangebietes bis zum Bahngelände (rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes) befinden sich Grundstücksflächen von verschiedenen privaten Eigentümern. Diese Flächen sind an die öffentliche Erschließung nicht angeschlossen. Unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen des Landes Berlin ist nach Aussage des zuständigen Fachamts SGA mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in diesen Bereichen nicht zu rechnen.

Die östlichen Bereiche des Gewerbegebietes GE 2 und des Industriegebietes GI 1 sind durch eine heterogene Eigentümerstruktur gekennzeichnet. Im Sinne der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes sowie unterschiedlicher in Betracht kommender Entwicklungsstrategien der Eigentümer werden die in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes betroffenen Grundstücksflächen in Fortführung der Planstraße bzw. entlang der Bahntrasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Mit der planungsrechtlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden die Voraussetzungen geschaffen, damit die hier betroffenen Flächen im östlichen Bereich des B-Planes an die geplante öffentliche Erschließung angeschlossen werden können. Nach erneuter Prüfung der Planungsziele werden die betroffenen Grundstücksflächen in den Baufeldern GE 2 und „GI 1 durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ mit einer Breite von 12 m lediglich zugunsten der betroffenen Eigentümer und deren Besucher sowie der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert. Von der Festlegung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Sinne der Allgemeinheit wird abgewichen, da es hier um private Grundstücksflächen handelt und diese an der Stelle auch nicht erforderlich ist. Damit werden Voraussetzungen geschaffen für die hier betroffenen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes einen erforderlichen möglichen Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen städtebaulich zu ermöglichen.

Die Inanspruchnahmen von privaten Flächen (Flurstücke Nr. 178, 97, 353, 141, 130, 132, 138) für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der betroffenen Anlieger sind im Sinne einer gesicherten Erschließung erforderlich, um überhaupt für die anliegenden Grundstücke die Erschließung zu ermöglichen.

Die vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden betroffenen Flächen sind im Verhältnis zu gesamten Grundstücksflächen geringfügig, dass die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke insbesondere unter Berücksichtigung der Größe der Baufenster uneingeschränkt möglich ist. Durch die Verortung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unmittelbar angrenzend an die ruderalen Flächen entlang der Bahnflächen wird darüber hinaus eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzbarkeit vermieden. Außerdem werden aufgrund der Grundstücksgröße ohnehin Erschließungsflächen erforderlich.

Durch Baulast werden die Voraussetzung für die Herrichtung der geplanten Fahrrechte sowie die Einbringung der notwendigen Oberflächenbeschaffenheit durch die Begünstigten geschaffen. In diesem Zusammenhang sind die Kosten von den Begünstigten selber zu tragen bzw. zu übernehmen. Im Vergleich zum jetzigen Ist-Zustand (als nicht erschlossene

Flächen) ist mit einem Wertverlust nicht zu rechnen, da die Grundstücke mit der materiellen Sicherung der Erschließung erst dann bebaut werden können.

Entsprechend der derzeitigen Einschätzung und bezüglich des betroffenen Flurstücks Nr. 178 der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/BIM wird die Funktionalität des Grundstückes durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Auch die Wirtschaftlichkeit wird dabei nicht in Frage gestellt. Durch die geplante GRZ 0,6 und die großzügig überbaubaren Grundstücksflächen ist eine langfristige wirtschaftliche Entwicklung ohne wesentliche Einschränkungen gewährleistet.

In Bezug auf die Erweiterung und Verlängerung des Pyramidenrings bis zur Beilsteiner Straße wird die Finanzierung durch Fördermittel erfolgen. Weitere Auswirkungen auf die Eigentümer sind derzeit nicht bekannt.

### **3.5 Notwendigkeit der Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/ EpB**

Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (neue Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe) wird Bezug auf die Stellungnahme SenWiTech Forsch, IV A 11 vom 08.07.2015 genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bedenken in der vorgestellten Art der beabsichtigten Festsetzungen bestehen. Der wesentliche Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planverfahrens XXI-24 ist Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/EpB, dessen Ziele im vorliegenden Planverfahren zu berücksichtigen sind. D.h. der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, selbständig genutzten Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ist daher in die textlichen Festsetzungen zum B-Planverfahren XXI-24 aufzunehmen. Davon tangiert sind die vorgesehenen Festsetzungen GE 2, GI 1, GI 2 sowie GI 3.

Mit dem B-Planverfahren XXI-24 wird zur Art der baulichen Nutzung unter der Berücksichtigung des StEP Industrie und Gewerbe/Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich/EpB primär die Festsetzung von gewerblichen und industriellen Baugebieten (GE und GI) zur Umstrukturierung und zur Neuentwicklung des Planungsgebietes vorgesehen. Dabei wird auch Rücksicht auf die bisherige Bestandsentwicklung (Nutzungsstruktur und Flächenausstattung) im Planungsgebiet genommen werden.

Der nördliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch verträgliche gewerbliche Bestandsnutzung in großflächigen Bürogebäuden und Lagerhallen bestimmt. Es handelt sich vor allem um Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe. Die Bestandsnutzungen entsprechen nicht den Anforderungen an eine ausschließliche Produktionsorientiertheit. Weiterhin sind die Gebäude mangels grundsätzlicher Nutzungsnachfrage stark untergenutzt.

Diesbezüglich hat für das Gewerbegebiet GE 1 die Festsetzung einer nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzung ohne Einschränkungen Vorrang gegenüber dem übergeordneten Entwicklungsbelang der produktionsorientierten Entwicklung. Hierzu sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Prägung von Einzelhandelseinrichtungen und nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen im Bestand,
- Vorhandensein und Bereicherung der Versorgungsfunktion an der übergeordneten Tangentiale Landsberger Allee,

- Rücksichtnahme auf die Neuentwicklung aus dem Bestand im Bereich der Frank-Zappa Straße.

Daraus resultierend wird einer durch Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (ehem. SenWiTech Forsch, IV A 11) geforderten Einschränkung entsprechend hin zu produktionsorientiertem Gewerbe auch dahingehend abgewogen, dass dem städtebaulichen Ziel einer offeneren Gewerbeentwicklung gemäß § 8 BauNVO der Vorrang nur im Bereich GE 1 gegeben wird. D.h. keine Umsetzung der EpB-Vorgaben im Bereich des GE 1.

Der südliche Bereich der Frank-Zappa-Straße bis zum Bahngelände wird neben der Nutzung eines Logistikzentrums sowie einer Recyclinganlage von Brachflächen geprägt.

Diesbezüglich werden die Vorgaben des EpB im Gewerbegebiet GE 2 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 entsprochen. Der Entwurf des B-Planes und die Begründung werden entsprechend überarbeitet.

### **3.6 Empfehlung eines Abschlusses einer Vereinbarung für die Herstellung der neuen Kreuzung zwischen Straßen- und Bahnanlagen (niveaugleiche Kreuzung)**

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (ehem. SenStadtUm X C 2) wird der Abschluss einer Vereinbarung für die Herstellung einer neuen Kreuzung zwischen Straßen- und Bahnanlagen (niveaugleiche Kreuzung) empfohlen. Diese Vereinbarung soll für die Beteiligten Rechts- und Kostensicherheit bieten und soll die Grundlage für den späteren Unterhaltungspflichtigen der Kreuzungsanlage bilden.

Im Bebauungsplan ist eine Verlängerung des Pyramidenrings über die Bahnanlage bis zur Beilsteiner Straße vorgesehen. Die Querung mit der Bahnanlage soll niveaugleich erfolgen. Hierzu soll die Fläche „R“ (Bahnquerung) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Kreuzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG durch eine öffentliche Straße nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet werden. Da es sich hier um planfestgestellte Flächen handelt, ist die Zustimmung des Eisenbahn-Bundesamts erforderlich.

Die Herstellung der niveaugleichen Kreuzung sowie die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des B-Planes. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind jedoch erforderliche Vereinbarungen hinsichtlich der Kosten für die Unterhaltung der Kreuzungsanlage zwischen dem Baulastträger und dem Eisenbahn-Bundesamts zu treffen.

Hier wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan lediglich die Voraussetzungen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen schafft. Für die niveaugleiche Überquerung der Bahnfläche liegt mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (Aktenzeichen: LA 15/5169.4/4-02/2620167) vom 20.09.2016 eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 2 Abs.2 EKrG befristet bis zum 31. Dezember 2018 vor.

Da es sich um eine für Bahnzwecke planfestgestellte Fläche handelt und erst nach Entlastung der Planung zur Verfügung steht, soll die Sicherung der Fläche „R“ durch eine bedingte Festsetzung im B-Plan erfolgen.

## **4. Fazit**

Die Belange sind entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen worden. Auf der Grundlage der vorliegenden Abwägung erfolgen Änderungen und Ergänzungen in dem Entwurf zum Bebauungsplan, einerseits im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 und 27 zur Sicherung der vorhandenen Zufahrt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und andererseits im Sinne des EpB im Zusammenhang mit den Ausschlüssen von Nutzungen im GE 2 und in den GI-Gebieten GI 1, GI 2 und GI 3.

Entsprechende textliche Festsetzungen zum o.g. Ausschluss werden wie folgt im B-Plan getroffen:

- 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 B-Planes.
- 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“.

Im Zusammenhang mit der befristeten Genehmigung zur niveaugleichen Überquerung der Bahnfläche soll des Weiteren die textliche Festsetzung zur Sicherung der Fläche R wie folgt ergänzt werden:

- 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.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine textliche Festsetzung für die Flächen a, b und c im Zusammenhang mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der betroffenen Anlieger und deren Besucher im Bereich des GE 2 und des GI 1.

Durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung berührt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-24 wird nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Gegebene Hinweise und Ergänzungen werden in die Begründung eingearbeitet. Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes wird die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Auslegung) vorbereitet. Die erneute Beteiligung soll sich lediglich auf die geänderten Planinhalten beschränken.

**Bebauungsplan XXI-24**  
**Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Lfd. Nr.	Bürger/Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
1	<b>ZENK Rechtsanwälte/ BTB Recycling- Hof GmbH Frank-Zappa- Straße 25</b>	<p>1.1 Es wird Bezug auf das Schreiben vom 09.02.2016 sowie auf das Abstimmungsgespräch vom 19.04.2016 genommen. Dort wurde vereinbart, die Zuwegung zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebsgrundstücken Frank-Zappa-Straße 25 und Landsberger Allee 397 der BTB Recycling-Hof GmbH und der BTB Bautransporte GmbH &amp; Co. KG nicht mehr als Grünfläche vorzusehen, jedoch als Gewerbebaufläche durch Grundstückstausch planungsrechtlich zu sichern.</p>	<b>Frank-Zappa- Straße 25/ Erschließung der BTB Recycling-Hof GmbH</b>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Mit Bezug auf die Beratung vom 19.04.2016 zur Erschließung der BTB-Recycling-Hof GmbH im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 und abweichend von den Ergebnissen aus der Beteiligung der Behörden (BA-Vorlage Nr. 1104/IV) wurde der Entwurf des B-Planes auf der Grundlage der mit dem Investor BTB-Recycling-Hof GmbH abgestimmten Vorplanung/Lösung vom 28.04.2016 geändert. Die vorliegende Vorplanung wurde auch mit den Fachämtern Umwelt- und Naturschutzamt/UmNat und Straßen- und Grünflächenamt/SGA abgestimmt.</p>
		<p>1.2 Nach vorliegender Planung wird die straßenmäßige Zuwegung (insbesondere die Flurstücke 7639, 146 und 148) zum östlichen Betriebsgrundstück nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, und zwar weder als private noch als öffentliche Verkehrsfläche. Vielmehr sieht der Entwurf des B-Planes vor, diese Flächen als Baugebiet zugehörig zum Gewerbegebiet GE 2 festzusetzen. Damit ist die sichere Erschließung des östlich gelegenen Betriebsgrundstückes freilich nicht gewährleistet. Sofern die Zuwegung nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und entsprechend gewidmet werden soll, hängt die notwendige Erschließung des östlichen Betriebsgrundstückes grundlegend davon ab, dass es zu dem verabredeten Tausch der Grundstücke kommt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist aber der Tausch der Grundstücke nicht vollzogen. Die BTB Recycling-Hof</p>		<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der vorliegende Entwurf des B-Planes stellt im hier betroffenen Bereich das Ergebnis der abgestimmten Lösung dar. Entsprechend der abgestimmten Lösung vom 28.04.2016 endet die Frank-Zappa-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Sackgasse im Bereich der geplanten Grünfläche „Alte Lehmgrube“. Nach vorliegender Abstimmung mit dem Investor BTB soll die gesamte Erschließung der BTB-Recycling-Hof GmbH über eine Zufahrt als private Erschließung im Bereich der Frank-Zappa-Straße 16 erfolgen. Zur Vorbereitung von Ankauf und Verkauf von Grundstücken sowie Tauschverhandlungen mit dem Investor BTB sollen u.a. die Flurstücke 7639, 146 und 148 als Baugebiet zugehörig zum Gewerbegebiet GE 2 planungsrechtlich gesichert werden. Die Verortung und die Realisierung der privaten Erschließung innerhalb der betroffenen Gewerbegrundstücke werden</p>

		<p>GmbH ist noch nicht Eigentümer der notwendigen Erschließungsgrundstücke. Aus diesem Grund wird Vorsorge gehalten die fehlende Erschließung des östlichen Betriebsgrundstückes zu rügen, zumal angesichts des einvernehmlich verabredeten Grundstückstauschs davon ausgegangen wird, dass dieser beabsichtigte Tausch der in Rede stehenden Grundstücke im Entwurf der Bebauungsplanbegründung erwähnt wird, und zwar aus dem Grunde, dass den beabsichtigten Grundstückstausch im Zusammenhang mit der geplanten Festsetzung der Zuwegung als Baugebiet für abwägungsrelevant gehalten wird.</p>		<p>entsprechend vom Investor BTB übernommen bzw. sind vom ihm zu bewerkstelligen.</p> <p>Da bis zum heutigen Datum das Ergebnis der Verhandlungen hinsichtlich des Ankaufs bzw. Verkaufs von Grundstücken im betroffenen Bereich nicht vorliegt und in absehbarer Zeit nicht vorliegen wird, ist es erforderlich die vorliegende Zuwegungsflächen nach erneuter Prüfung des Sachverhalts als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger, der betroffenen Anlieger und deren Besucher planungsrechtlich zu sichern. Damit wird die Funktionalität der hier vorhandenen Zufahrt (stark genutzte Zufahrt im Bestand durch hohe Frequenz des Lkw-Verkehrs) weiter gewährleistet und den nördlich der Landsberger Allee befindlichen gewerblichen Nutzungen/Recyclinganlagen Standortsicherheit auf Dauer gewährt. Zur Umsetzung der Lösung über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.</p>
		<p>1.3 Entgegen der Anregung sollen die o.g. Zuwegungsflächen südlich und östlich der geplanten Grünfläche nach wie vor nicht als private Verkehrsfläche, sondern als Baugebiet (Gewerbegebiet) festgesetzt werden. Es scheint angedacht, dass es sich dabei um das Baugebiet „GE 2“ handeln soll, so dass auch in Bezug auf die schmalen Grundstücksstreifen, die für die Zuwegung zum östlich gelegenen Betriebsgrundstück vorgesehen sind, sowohl eine GRZ von 0,6 gelten würde als auch zu beachten wäre, dass sich diese Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befänden. Dies kommt aus rechtlichen Gründen jedoch nicht in Betracht. Schon mit Blick auf die existierende straßenmäßige Versiegelung der in Rede stehenden Flächen ist davon auszugehen, dass die festgesetzte GRZ von 0,6 nicht einhaltbar sein würde, und zwar selbst dann nicht, wenn man für sie § 19 Abs. 4 BauNVO für maßgeblich hielte, nämlich mit der Folge, dass die GRZ bis 0,8 betragen dürfte. Denn schon in Bezug</p>	<p><b>Festsetzung von privaten Verkehrsflächen</b></p>	<p><b>Belang wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Um die bauplanungsrechtliche Klarheit herzustellen und zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung für den vorhandenen BTB-Betrieb werden nach erneuter Prüfung des Sachverhalts die hier betroffenen Grundstücksflächen als Gewerbegebiet (Flurstücke Nr. 7643, 148) jedoch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. In dem Zusammenhang werden die betroffenen schmalen Grundstücksstreifen (Flurstücke 144 und 7639) aufgrund der vorhandenen grünen Bestände als nicht überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. Bei der Umsetzung der Nutzungsmaße (GRZ 0,6 bzw. 0,8 mit Nebenanlagen im Sinne des § 19 BauNVO) im Bereich des Baufelds GE 2 sind jedoch die hier betroffenen Flächen in der Berechnung des Nutzungsmaßes einzubeziehen bzw. anzurechnen (im Sinne der Bodenschutz-Klausel sind mindestens 20 % des Grundstückes von der Bebauung frei zu halten). Da der größte Anteil des Baugrundstückes der BTB-Firma außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes</p>

		<p>auf das Flurstück 148 dürfte die Straße die GRZ von 0,6 und wohl auch von 0,8 überschreiten. Das bedeutet: Die geplante Festsetzung der Zuwegungsflächen als Baugebiet (Gewerbegebiet GE 2) wird den planerischen Willen, dass dort die erschließungsmäßige Zuwegung zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsgrundstücken stattfindet, nicht umsetzen (können). Es ist aus hiesiger Sicht zwingend, die Zuwegungsflächen als private Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen.</p>	<p>befindet, sind etwaige Widersprüche im Hinblick auf die mit der BTB bisher getroffene Abstimmung zur privaten Erschließungslösung im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beseitigen.</p> <p>Auf Grund wirtschaftlicher Belange und der eigentumsrechtlicher Situation soll die Sicherung von privaten Verkehrsflächen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht im Bebauungsplan erfolgen. Deshalb wurde hier die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorgesehen. Die Sicherung von privaten Verkehrsflächen kann auf privaten Grundstücksflächen erfolgen und soll auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung den Grundstückseigentümern überlassen werden. Mit dem B-Plan wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Voraussetzung zur Sicherung der Erschließung des vorhandenen BTB-Recycling-Betriebes im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 geschaffen.</p> <p>Hinweis: Das Betriebsgrundstück der BTB-Recycling-Hof GmbH beträgt insgesamt ca. 6,2 ha. Es handelt sich um Teilgrundstücke die derzeit noch in Verkaufs- und Tauschverhandlung stehen. Die betroffenen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes stellen lediglich einen kleinen Teil der gesamten Grundstücksflächen dar. Der größte Anteil der BTB-Grundstücksflächen befinden sich außerhalb des Planungsgebietes als unbepannter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Nach dem vorliegenden Bauantrag der BTB sollen die Teilgrundstücke vereinigt werden. Damit werden Grundstücke gebildet, die die Umsetzung der geplanten Nutzungsmassen GRZ 0,6 und im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO GRZ 0,8 insgesamt nicht in Frage stellen. Die interne Erschließung des Betriebsgrundstückes der BTB-Recycling-Hof GmbH ist vom Investor selber zu bewerkstelligen bzw. zu realisieren.</p>
--	--	---	---

		<p>1.4 Außerdem bestehen grundlegende Bedenken mit Blick darauf, dass die Zuwegung innerhalb der Baugebietsfestsetzung, aber außerhalb der durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen soll. Dies hat letztendlich zur Folge, dass die Zuwegung dort planungsrechtlich überhaupt nicht zulässig sein dürfte.</p>		<p><b>Kenntnisnahme.</b> Siehe Pkt. 1.3</p>
		<p>1.5 Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies würde in Bezug auf das Flurstück 148 bedeuten, dass auf dem dort bereits versiegelten Bereich die von der BTB Recycling-Hof GmbH geplanten Lkw-Stellplätze unzulässig wären. Vor diesem Hintergrund kommen die nun vorgesehenen Festsetzungen in Bezug auf die südlich und östlich zur geplanten Grünfläche gelegenen Flächen nicht in Betracht. Sie schließen rechtlich dasjenige aus was dort nach dem Willen der BTB als Nutzung stattfinden soll.</p> <p>In diesem Zusammenhang gibt es einen durchgreifenden Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 8. Danach sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dieses Pflanzgebot dürfte für die hier in Rede stehenden Baugebietsflächen südlich und östlich der geplanten Grünflächen nicht gelten und muss zwingend geändert werden.</p> <p>Zudem ist was die südlich geplante Betriebserweiterung der BTB Recycling-Hof GmbH anbetrifft – nördlich des Gebäudes Frank-Zappa-Straße 16 mit Blick auf die textliche Festsetzung Nr. 8 vorgesehen, dass dort Bäume und Sträucher zu pflanzen sind, was den westlich und östlich des Gebäudes Frank-Zappa-Straße 16 vorgesehenen Zufahrten hinderlich ist.</p>	<p><b>Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen</b></p>	<p><b>Belang wird zur Kenntnis genommen (Siehe auch Pkt. 1.3)</b> Mit dem Bebauungsplan werden die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete und die Entwicklung von städtebaulich prägenden Grün- und Freiflächen in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramms/LaPro angestrebt. Belangen des Naturschutzes wird somit Rechnung getragen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der geplanten öffentlichen Grünflächen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert. Hier geht es prinzipiell um städtebauliche Aufwertung des Plangebietes nach dem städtebaulichen Grundkonzept durch Schaffung prägender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher und weitere Grünmaßnahmen) entlang von Erschließungs- und Grünachsen.</p> <p>Im hier betroffenen Bereich gelten die Festsetzungen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen und Garagen (textliche Festsetzung Nr. 4) gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Frank-Zappa-Straße und im westlichen Bereich der geplanten Grünfläche. Nach erneuter Überprüfung der Planungsziele im Bereich südlich und östlich der geplanten Grünanlage und im Zusammenhang mit der angestrebten Lösung zur Sicherung der wirtschaftlichen Funktionalität der vorhandenen BTB-Recycling-Anlage durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der Flurstücke 148 und 7643 wird der Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne</p>

				<p>von Stellplätzen und Garagen auch in diesen Bereichen vorgesehen. Davon sind die Bereiche südlich und östlich zur geplanten Grünfläche sowie das Flurstück Nr. 148 betroffen. In dem Zusammenhang werden auch die betroffenen schmalen Grundstücksstreifen (Flurstücke 144 und 7639), soweit sie nicht für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht benötigt werden als nicht überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Da der größte Anteil des Baugrundstückes der BTB-Firma außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet, sollen die hier betroffenen Grundstücksflächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zur Gewährleistung einer Erschließung für den vorhandenen BTB-Betrieb belastet werden. Mit Bezug auf das Baufeld „GE 2“ und zur vorhandenen BTB-Recycling-Anlage (außerhalb des Planungsgebietes) wird die bauplanungsrechtliche Klarheit hergestellt.</p> <p>Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzbindung). Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen und Garagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden zwar ausgeschlossen. Erforderliche Zufahrten werden jedoch von der Festsetzung nicht berührt und eine Einschränkung der Erschließung der Gewerbegrundstücke findet nicht statt. Mit Bezug auf die mit dem Investor abgestimmte Vorplanung bleibt die Zufahrt zur Erschließung des Betriebsgrundstückes der BTB-Recycling-Hof GmbH über die Frank-Zappa-Straße 16 möglich. Eine Einschränkung der Erschließung der Gewerbegrundstücke findet nicht statt.</p>
		1.6 Schließlich erscheint die Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Baugebiet „GE 2“ mit Blick auf den dort bereits vorhandenen Baubestand und vor allem mit Blick darauf, dass sich dort eine oberirdische 110 KV-Leitung sowie die Fernwärmeleitungen befinden, die die optimale bauliche Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke maßgeblich einschränken (zum Teil	<b>Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Baugebiet „GE 2“</b>	<b>Kenntnisnahme.</b> Die für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgewiesenen Baufenster im Bereich des Plangebietes sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung so großzügig geschnitten, dass nur die notwendigen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung festgesetzt werden und

		sogar verhindern) gering. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 erscheint auch angesichts von § 17 Abs. 1 BauNVO gerechtfertigt.		<p>eine große Variabilität der Nutzung des Grundstückes gewährleistet ist. Dies wird auch durch die geplante GRZ von 0,6 gewährleistet. Eine Überschreitung der geplanten GRZ bis max. 0,8 für Nebenanlagen bleibt im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auch weiter möglich. Damit wird die Wirtschaftlichkeit der Grundstücke nicht in Frage gestellt. Eine Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Baufeld „GE 2“ ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes und einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Fläche nicht erforderlich.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Betriebsgrundstück der BTB-Recycling-Hof GmbH beträgt insgesamt ca. 6,2 ha. Es handelt sich um Teilgrundstücke die derzeit noch in Verkaufs- und Tauschverhandlung stehen. Die betroffenen Grundstücksflächen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes befinden, stellen lediglich einen kleinen Teil der gesamten Grundstücksflächen dar. Der größte Anteil der BTB-Grundstücksflächen befindet sich außerhalb des Planungsgebietes und gilt als unbeplanter Innenbereich. Nach dem vorliegenden Bauantrag der BTB (BlmSchG-Antrag vom 15.11.2016) sollen die Teilgrundstücke vereinigt werden. Damit werden Grundstücke gebildet, die die Umsetzung der geplanten Nutzungsmassen GRZ 0,6 und im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO GRZ 0,8 insgesamt nicht in Frage stellen. Für diesen Bereich muss jedoch die erforderliche Erschließung über den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden.</p>
2	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b>	2.1 Nach den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs wird im Anschluss an die Stichstraße Pyramidenring ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Festsetzung führt bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs in ein unbeplantes Gebiet und in die ehemalige Industriebahnfläche. Die Notwendigkeit dieser Belastungen ist im Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend begründet,	<b>Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit</b>	<b>Dem Belang wird gefolgt.</b> In den südöstlichen Bereichen des Plangebietes bis zum Bahngelände (rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes) befinden sich Grundstücksflächen von verschiedenen privaten Eigentümern. Diese Flächen sind an die öffentliche Erschließung nicht angeschlossen. Unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen des Landes Berlin ist nach Aussage des zuständigen Fachamts SGA mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in diesen Bereichen

		<p>zumal eine Fortführung der öffentlichen Planstraße auch eine Möglichkeit darstellen könnte. Es wird um eine entsprechende Erläuterung und Ergänzung in der Begründung gebeten.</p>	<p>nicht zu rechnen.  Die östlichen Bereiche des Gewerbegebietes GE 2 und des Industriegebietes GI 1 sind durch eine heterogene Eigentümerstruktur gekennzeichnet. Im Sinne der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes sowie unterschiedlicher in Betracht kommender Entwicklungsstrategien der Eigentümer werden die in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes betroffenen Grundstücksflächen in Fortführung der Planstraße bzw. entlang der Bahntrasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Mit der planungsrechtlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden die Voraussetzungen geschaffen, damit die hier betroffenen Flächen im östlichen Bereich des B-Planes an die geplante öffentliche Erschließung angeschlossen werden können. Die betroffenen Grundstücksflächen in den Baufeldern GE 2 und „GI 1 werden durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ mit einer Mindestbreite von 12 m zugunsten der betroffenen Eigentümer und deren Besucher sowie der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert. Damit werden Voraussetzungen geschaffen für die hier betroffenen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes einen erforderlichen möglichen Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen städtebaulich zu ermöglichen.  Die Inanspruchnahmen von privaten Flächen (Flurstücke Nr. 178, 97, 353, 141, 130, 132, 138) für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der betroffenen Anlieger und deren Besucher sind im Sinne einer gesicherten Erschließung erforderlich, um überhaupt für die anliegenden Grundstücke die Erschließung zu ermöglichen.  Die vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden betroffenen Flächen sind im Verhältnis zu gesamten Grundstücksflächen geringfügig, dass die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke uneingeschränkt möglich ist. Durch die Verortung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unmittelbar angrenzend an die</p>
--	--	---	--

			<p>ruderalen Flächen entlang der Bahnflächen wird darüber hinaus eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzbarkeit vermieden. Außerdem werden aufgrund der Grundstücksgröße ohnehin Erschließungsflächen erforderlich.</p> <p>Durch Baulast werden die Voraussetzung für die Herrichtung der geplanten Fahrrechte sowie die Einbringung der notwendigen Oberflächenbeschaffenheit durch die Begünstigten geschaffen. In diesem Zusammenhang sind die Kosten von den Begünstigten selber zu tragen bzw. zu übernehmen. Im Vergleich zum jetzigen Ist-Zustand (als nicht erschlossene Flächen) ist mit einem Wertverlust nicht zu rechnen, da die Grundstücke mit der materiellen Sicherung der Erschließung erst dann bebaut werden können.</p> <p>Entsprechend der derzeitigen Einschätzung und bezüglich des betroffenen Flurstücks Nr. 178 der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/BIM wird die Funktionalität des Grundstückes durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Auch die Wirtschaftlichkeit wird dabei nicht in Frage gestellt. Durch die geplante GRZ 0,6 und die großzügig überbaubaren Grundstücksflächen ist eine langfristige wirtschaftliche Entwicklung ohne wesentliche Einschränkungen gewährleistet.</p>
		<p>2.2 Im südlichen Geltungsbereich ist vom Flurstück 178 beginnend bis zum Flurstück 141 ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis an die süd-östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs in ein unbeplantes Gebiet und in die ehemalige Industriebahnfläche vorgesehen. Die Baugrundstücke erleiden aufgrund dieser Belastung einen Wertverlust auf der belasteten Fläche. Die verbleibende Fläche von der unteren Grenze des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bis zur Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes mit einer Tiefe von 10 m kann weder als Bau- noch als Lagerfläche genutzt werden. Für beide hier erwähnten Geh- und Fahrrechte sind die Eigentümer nach dem Bebauungsplan verpflichtet</p>	<p><b>Dem Belang wird zum Teil gefolgt.</b></p> <p>Mit der Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich von privaten Baugrundstücken erleiden die betroffenen Grundstücke aufgrund dieser Belastung einen Wertverlust.</p> <p>Die Inanspruchnahmen von hier betroffenen privaten Flächen (Flurstücke Nr. 178, 97, 353, 141, 130, 132, 138) für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der betroffenen Anlieger sind im Sinne einer gesicherten Erschließung jedoch erforderlich, um überhaupt für die anliegenden Grundstücke die Erschließung zu ermöglichen.</p> <p>Im Sinne der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen und unter Berücksichtigung des</p>

		<p>diese Fläche herzurichten, zu unterhalten und die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.  In der Begründung zum B-Plan fehlen Ausführungen zur Herrichtung und vorgesehenen Oberflächenbeschaffenheit eines Geh- und Fahrrechts.  Könnte das Geh- und Fahrrecht im südlichen Bereich an die untere Grenze des Geltungsbereiches in Angrenzung an die Bahnanlage verschoben werden, damit die Grundstücke aus wirtschaftlicher Sicht optimaler ausgenutzt werden können? Es wird um Erläuterung und Ergänzung in der Begründung gebeten.</p>	<p>städtebaulichen Grundkonzeptes werden die in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes betroffenen Grundstücksflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Mit der planungsrechtlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden die Voraussetzungen geschaffen, damit die hier betroffenen Flächen im östlichen Bereich des B-Planes an die geplante öffentliche Erschließung angeschlossen werden können. Diesbezüglich werden zu den Stichstraßen zum Pyramidenring und mit Bezug auf die betroffenen Grundstücksflächen in den Baufeldern GE 2 und „GI 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ mit einer Mindestbreite von 12 m zugunsten der betroffenen Eigentümer und deren Besucher sowie der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert. Damit werden die hier betroffenen Grundstücksflächen einen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes erforderlichen möglichen Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen städtebaulich ermöglicht.</p> <p>Durch Baulast sind die Oberflächenbeschaffenheit sowie die Herrichtung der geplanten Fahrrechte von den Begünstigten zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang sind die Kosten von den Begünstigten selber zu tragen bzw. zu übernehmen. Im Vergleich zum jetzigen Ist-Zustand (als nicht erschlossene Flächen) ist mit einem Wertverlust nicht zu rechnen, da die Grundstücke mit der materiellen Sicherung der Erschließung erst dann bebaut werden können. Die o.g. Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Entsprechend der derzeitigen Einschätzung und bezüglich des betroffenen Flurstücks Nr. 178 der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/BIM wird die Funktionalität des Grundstückes durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Auch die Wirtschaftlichkeit wird dabei nicht in Frage gestellt.</p> <p>Im Randbereich der gewerblichen Bauflächen, zu den</p>
--	--	--	---

				<p>Bahngleisen entlang, werden nach Schätzung des Fachamtes UmNat u.a. Zauneidechsen vermutet. Diesbezüglich werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 10 m zur Sukzession bzw. zum Erhalt einer ausdauernden, krautigen Ruderalflur zum möglichen Schutz des Habitats planungsrechtlich gesichert. In diesem Zusammenhang kann das Geh- und Fahrrecht im südlichen Bereich an die untere Grenze des Geltungsbereiches in Angrenzung an die Bahnanlage nicht verschoben werden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird mit einer GRZ von 0,6 und großzügig überbaubaren Grundstücksflächen die wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Grundstücke planungsrechtlich unterstützt.</p>
		<p>2.3 In der Begründung zum Bebauungsplan wird mitgeteilt, dass die Erweiterung und Verlängerung des Pyramidenrings zur Beilsteiner Straße über die im Jahr 2014 bewilligten Fördermittel finanziert wird. Erfolgt der Bau der Planstraßen ausschließlich aus den bewilligten Fördermitteln? Welche finanziellen Auswirkungen der Bau der Planstraßen und des Kreisverkehrs auf die Eigentümer haben werden? Es wird um entsprechende Ergänzung gebeten.</p>	<p><b>finanzielle Auswirkungen der Bau der Planstraßen</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Wie bereits in der Begründung erwähnt ist, wird die Finanzierung des Baus der Erweiterung und Verlängerung des Pyramidenrings zur Beilsteiner Straße durch Fördermittel erfolgen. Weitere Auswirkungen auf die Eigentümer sind derzeit nicht bekannt.</p>
3	BSR	<p>3.1 Die Belange der Berliner Stadtreinigung werden von der Planung nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p>		<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
		<p>3.2 Anforderungen an die bauliche Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes: - Neu geplante Straßen müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite liegt bei 3,50 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt</p>		<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Planes. Die genannten Anforderungen sind bei der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen zu beachten. Es wird angemerkt, dass die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind, um die Forderungen der BSR zu entsprechen.</p>

	<p>ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d.h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt.</li> <li>- Um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern, sollten Fahrbahnkanten durchgängig, also ohne Hindernisse wie vorstehende Regeneinläufe o.ä. ausgeführt werden. Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten sind an Kreuzungen und Überwegen mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.</li> <li>- Bei der Errichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.</li> <li>- Zum Absaugen der Schlammfänge sollten Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind. Auch eine Zufahrt für die Fahrzeuge sollte gewährleistet sein.</li> <li>- Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.</li> <li>- Bei der Gestaltung der Gehwegbereiche ist sowohl aus Sicht der Reinigung als auch der Müllabfuhr die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen.</li> <li>- Zur Vermeidung von Wildwuchs sollte auf wassergebundene Wegedecken verzichtet werden. Durch die Wahl eines geeigneten Verlege Materials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen durch z.B. Kaugummi entgegen gewirkt werden.</li> <li>- Bei Aufstellen von Pollern im Gehwegbereiche ist zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt zur</li> </ul>		
--	--	--	--

		<p>Gehwegreinigung für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radwegen ist ebenso ein auf der gesamten Länge von Aufbauten freier Raum von mind. 1,50 m Breite erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten in der Form gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sollte Baumeinfassungen aus reinigungstechnischer Sicht nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) angelegt werden.</li> <li>- Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen sollte auf Kieselsteine verzichtet werden.</li> <li>- Bei der Installation von Papierkörben sollten Pfosten eine minimale Höhe von 1,30 m und einen Durchmesser von 0,08 m betragen. Bei einem hohen Abfallaufkommen sollte ggf. der Einsatz von Unterflurpapierkörben ermöglicht werden.</li> <li>- Verkehrsschilder und Werbeplakate sollten in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet werden.</li> </ul> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Tag der Verkehrsübergabe sollte der BSR rechtzeitig mitgeteilt werden.</li> <li>- Bezüglich der Winterdienstpflicht nach § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) sollte vom Baulastträger nach Abschluss der Baumaßnahmen geprüft, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind.</li> <li>- Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, wurde um Meldung an BSR gebeten, damit die betroffenen Abschnitte von Kleinkehrfahrzeugen nicht befahren werden.</li> </ul>		
--	--	--	--	--

4	ITDZ	Keine Bedenken. Belange des IT-Dienstleistungszentrum sind nicht betroffen.		<b>Kenntnisnahme.</b>
5	Bundesnetzagentur/ BNetzA	Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.		<b>Kenntnisnahme.</b>
6	Netzgesellschaft NBB IV	Im Bebauungsplangebiet plant die NBB Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung abzustimmen. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	<b>Leitungen</b>	<b>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</b> Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung von Leitungen fest. Für die rückwärtigen Grundstücke im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Erschließung der betroffenen Grundstücke jedoch durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert. Die Umsetzung der genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Durchführung der erforderlichen Versorgungsleitungen sind durch die jeweiligen Eigentümer in Abstimmung mit den Versorgungsträgern entsprechend zu gewährleisten. Es besteht somit kein weiteres Erfordernis, Privatgrundstücke zu belasten.
7	Vattenfall Wärme	Mit Bezug auf die Stellungnahme vom 13.07.2015 verläuft im östlichen Planungsgebiet in Nord- und Südausrichtung eine stützenverlegte Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x 1200. Es ist eine Hauptversorgungsstrasse zur Fernwärme Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Für Entwicklungsplanungen in dem betreffenden Planungsbereich wird empfohlen diesen Fernwärmebestand aus vermessenen Lageplänen zu übernehmen.		<b>Diesem Belang wurde bereits gefolgt.</b> In die Begründung wurden die genannten Ausführungen zu den Anlagen aufgenommen. Die genannte Anlage wird von der geplanten Nutzung nicht berührt.
8	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (ehem. SenWiTech Forsch, IV A 11)	8.1 Es wird Bezug auf die Stellungnahme SenWiTech Forsch, IV A 11 vom 08.07.2015 genommen. Dort wird auf Folgende hingewiesen:  Aus wirtschaftspolitischer Sicht wird die beabsichtigte Sicherung der gewerblichen Bauflächen Landsberger Allee – Pyramidenring		<b>Kenntnisnahme.</b>

		begrüßt.		
		<p>8.2 Erhebliche Bedenken bestehen hingegen in der vorgestellten Art der beabsichtigten Festsetzungen. Der wesentliche Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planverfahrens XXI-24 ist Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich – EpB, dessen Ziele im vorliegenden Planverfahren zu berücksichtigen sind. In der Begründung zum Planverfahren werden diese unter 3.4.1 StEP Industrie und Gewerbe völlig korrekt benannt – ohne sie in den textlichen Festsetzungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Ziele des StEP Industrie und Gewerbe – EpB, d.h. der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, selbständig genutzten Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten ist daher in die textlichen Festsetzungen zum B-Planverfahren XXI-24 aufzunehmen. Davon tangiert sind die vorgesehenen Festsetzungen GE 2, GI 1, GI 2 sowie GI 3.</p>	<p><b>Entwicklungs-konzept für den produktions-geprägten Bereich/ EpB</b></p>	<p><b>Diesem Belang wird gefolgt.</b>  Mit dem B-Planverfahren XXI-24 wird zur Art der baulichen Nutzung unter der Berücksichtigung des StEP Industrie und Gewerbe/Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich/EpB primär die Festsetzung von gewerblichen und industriellen Baugebieten (GE und GI) zur Umstrukturierung und zur Neuentwicklung des Planungsgebietes vorgesehen. Dabei soll auch Rücksicht auf die bisherige Bestandsentwicklung (Nutzungsstruktur und Flächenausstattung) im Planungsgebiet genommen werden.</p> <p>Der nördliche Geltungsbereich bis zur Frank-Zappa-Straße wird durch verträgliche gewerbliche Bestandsnutzung in großflächigen Bürogebäuden und Lagerhallen bestimmt. Es handelt sich vor allem um Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe. Die Bestandsnutzungen entsprechen nicht den Anforderungen an eine ausschließliche Produktionsorientiertheit. Weiterhin sind die Gebäude mangels grundsätzlicher Nutzungsnachfrage stark untergenutzt. In diesem Bereich (GE 1) soll ein verträgliches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Hier wird keine Nutzungsbeschränkung im Sinne des EpB angestrebt. Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum Großteil baulich nicht genutzt und liegt bis auf die Flächen des Logistikzentrums für die Post sowie der Bauschuttrecyclingnutzung Pyramidenring 8 brach. Mit Rücksicht auf die Bestandsnutzung in diesem Bereich und entsprechend den städtebaulich übergeordneten Zielen des StEP Industrie und Gewerbe/ EpB werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiete gem. § 9 BauNVO unter den Vorgaben des EpB festgesetzt. Im Sinne des EpB werden in den hier geplanten Gewerbe- und Industriegebieten zulässige Nutzungen sowie großflächiger Einzelhandel und Vergnügungstätten bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen so wie Anlagen für kirchliche, kulturelle,</p>

				<p>soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit wird dem Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe entsprochen. Der Gebietscharakter laut BauNVO sowie die Grundkonzeption des FNP für diese Flächen werden dadurch nicht in Frage gestellt.</p> <p>Entsprechende textlichen Festsetzungen zum o.g. Ausschluss werden wie folgt im B-Plan getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 B-Planes.</li> <li>- In den Industriegebieten sind 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“. Für die Versorgung mit Anlagen wie großflächiger Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen Flächen des Bezirkes mit einer guten Erreichbarkeit an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zur Verfügung, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen aufnehmen zu können.</li> </ul>
9	<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (ehem. SenStadtUm X C 2)</b>	9.1 Der Titel auf der Planzeichnung (Blatt 1 von 2 Blätter) sollte geändert werden, da der Geltungsbereich keine Teilflächen der Landsberger Allee umfasst.	<b>Geltungsbereichsgrenze</b>	<b>Diesem Belang wird gefolgt.</b> Die Beschreibung der Geltungsbereichsgrenze wird entsprechend korrigiert.
		9.2 Der Abschluss einer Vereinbarung für die Herstellung einer neuen Kreuzung zwischen Straßen- und Bahnanlagen (niveaugleiche Kreuzung) wird empfohlen. Diese Vereinbarung soll für die Beteiligten Rechts- und Kostensicherheit bieten und	<b>Ingenieurbauwerk/ Kreuzungsbereich mit DB-Flächen</b>	<b>Kenntnisnahme.</b> Die Herstellung der niveaugleichen Kreuzung sowie die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des B-Planes. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind jedoch erforderliche Vereinbarungen hinsichtlich

		<p>soll die Grundlage für den späteren Unterhaltungspflichtigen der Kreuzungsanlage bilden.</p>	<p><b>(Fläche R)</b></p>	<p>der Kosten für die Unterhaltung der Kreuzungsanlage zwischen dem Baulastträger und dem Eisenbahn-Bundesamts zu treffen.</p> <p>Hier wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan lediglich die Voraussetzungen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen schafft. Für die niveaugleiche Überquerung der Bahnfläche wird die Zustimmung des Eisenbahn-Bundesamts vorausgesetzt.</p> <p>Mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (Aktenzeichen: LA 15/5169.4/4-02/2620167) vom 20.09.2016 liegt eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 2 Abs.2 EKrG befristet bis zum 31. Dezember 2018 vor.</p> <p>Da es sich um eine für Bahnzwecke planfestgestellte Fläche handelt und erst nach Entlastung der Planung zur Verfügung steht, soll die Sicherung der Fläche „R“ durch eine bedingte Festsetzung im B-Plan erfolgen.</p>
--	--	---	--------------------------	--

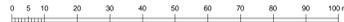


# Bebauungsplan XXI-24

Blatt 2 von 2 Blättern



Maßstab 1 : 1 000



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: September 2016