

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.09.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Entwurf des **Bebauungsplanes XXI-4** vom 05. Mai 2014 mit dem Deckblatt vom 27. August 2015 für die Fläche zwischen Seelgrabenpark, Wolfener Straße, Schkopauer Ring und Neuer Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 15.08.2017 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0150/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0150/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Entwurf des **Bebauungsplanes XXI-4** vom 05. Mai 2014 mit dem Deckblatt vom 27. August 2015 für die Fläche zwischen Seelgrabenpark, Wolfener Straße, Schkopauer Ring und Neuer Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt,
1. dem Bebauungsplan XXI-4 vom 05. Mai 2014 mit dem Deckblatt vom 27. August 2015 sowie der Begründung zur Festsetzung vom Juni 2017 zuzustimmen (Anlage 1),
2. den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-4 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, (Anlage 2) zu bestätigen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** Das Bebauungsplanverfahren hat die nach BauGB erforderlichen Verfahrensschritte durchlaufen und kann nunmehr der zuständigen Senatsverwaltung nach § 6 Abs. 2 AGBauGB angezeigt werden.
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4a Abs. 2 BauGB;
§ 6 Abs. 2 AG BauGB ;
§ 15 sowie § 36 Abs. 2 Buchstabe b, c, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** ca. 75.000,00 € zum möglichen Erwerb des Flurstücks 391 (inkl. Teil des Flurstückes 390) mit einer Größe von ca. 1.500 m².
- 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

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanungsamt

Begründung

zur Festsetzung des

Bebauungsplanes XXI-4

für die Fläche zwischen Seelgrabenpark, Wolfener Straße, Schkopauer Ring und
Neuer Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

„Gewerbegebiet westlich der Wolfener Straße“

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadräumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.3.1	Topographie	6
2.3.2	Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Erschließung	8
2.5.1	Verkehrerschließung	8
2.5.2	Fußläufige Erschließung	8
2.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.7	Denkmalschutz	9
3.	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEPB-B)	10
3.2	Flächennutzungsplan Berlin (FNP-Berlin)	10
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro)	10
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	11
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe)	11
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	11
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)	12
3.4.4	Lärmaktionsplan Berlin 2008	12
3.5	Städtebauliches Leitbild / Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße	12
3.6	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	13
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
II.	Planinhalt und Abwägung	14
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	14
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	15
3.	Begründung der Festsetzungen	16
3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.1.1	Gewerbegebiet (GE)	16
3.1.2	Industriegebiet (GI)	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung	23
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	23
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) und Bauhöhe	24
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
3.4	Weitere Art der Nutzung	25
3.4.1	Flächen für Abwasser / Regenwasser / Rückhaltebecken	25
3.4.2	Verkehrsflächen	26
3.4.2.1	Straßenverkehrsflächen	26
3.4.2.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	26
3.5	Immissions- und Klimaschutz	27

3.5.1	Immissionsschutz	27
3.5.2.	Klimaschutz	28
3.6	Grünfestsetzungen / Öffentliche Grünflächen	28
3.7	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	29
3.8	Kennzeichnungen / Altlasten	30
3.9	Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern	30
3.10	Hinweise / Pflanzliste	30
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	31
III.	Auswirkungen der Planung	34
1.	Eingriffsbetrachtung	34
2.	Auswirkung auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie	34
3.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	35
4.	Verkehrliche Auswirkungen	35
IV.	Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB	36
1.	Einleitung	36
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	36
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	36
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	40
2.1.1	Schutzgut Mensch	40
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope	42
2.1.3	Schutzgut Boden	43
2.1.4	Schutzgut Wasser	44
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	45
2.1.6	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	46
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	47
2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	47
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet	48
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
3.	Zusätzliche Angaben	49
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	49
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	49
4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	49

V.	Verfahren	51
1.	Einleitung	51
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	51
3.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	55
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	70
5.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	74
6.	Bezirksamtsbeschluss	82
7.	Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde	82
8.	Beschluss über die Rechtsverordnung	82
9.	Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung	82
10.	Verkündung	82
VI	Rechtsgrundlagen	83
	Auslegungsvermerk	84
	Anhang 1: textliche Festsetzungen	85
	Anhang 2: Pflanzliste	87
	Pflanzliste A – Bäume (18/20 cm STU)	87

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 wird im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe als Flächenpotenzial für eine vorrangige Inanspruchnahme als gewerbliche Baufläche dargestellt. Er ist bisher bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Geltungsbereich gehört auch zu den Standorten des in den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe integrierten Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich aus dem Jahr 2011. Ein Ziel des Konzeptes ist, eine nutzungsbedingte Steigerung der Preise für bis jetzt brachliegende Flächen für Gewerbe- und Industrieansiedlung zu verhindern. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Zielstellung muss über die verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XXI-4 (BA-Beschluss Nr. 140/92) wurde bereits Anfang der 90er Jahre im Sinne der Ziele des 1992 beschlossenen Industrieflächensicherungskonzeptes (ISK) gefasst, mit dem wesentlichen Ziel der Sicherung des Standortes für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Für Berliner Betriebe mit Erweiterungs- und Umsiedlungsabsichten sollte innerhalb des Stadtgebietes ein attraktiver Standort entwickelt werden, vorwiegend für Betriebe der Bereiche Verarbeitung und Produktion.

Aufgrund veränderter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Planungsareal und mit der geplanten Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energie, Netzbildung und Sonderprofilierung im benachbarten Bereich des Plangebietes (Bebauungsplanes 10-56/CleanTech Business Park Berlin-Marzahn) wurden die Planungsziele geprüft und ergänzt. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes wurde erforderlich.

Zur Umsetzung der Ziele des Stadtentwicklungsplans (StEP) Industrie und Gewerbe auf den Flächen des Geltungsbereiches beabsichtigt der Bezirk, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriestandortes, der primär den Standortanforderungen von Unternehmen aus dem Bereich Verarbeitung und Produktion, Netzbildung, Recycling und Entsorgung entsprechen soll. Im Geltungsbereich sollen auch Entwicklungspotenziale als Ergänzung für den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn ermöglicht werden. Außerdem ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zwingend erforderlich, um die geplante nachhaltige städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich zu gewährleisten und die Umsetzung des bereits als Leitbild konkretisierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das gesamte Areal Wolfener Straße (städtebauliches Leitbild/Büro BAASNER; Januar 1992) mit der damit verbundenen Erschließung, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Wirtschaft, zu ermöglichen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Westen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, innerhalb des Gewerbegebietes Marzahns. Im Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen Marzahns gehört der Geltungsbereich zum größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandort Berlins.

Das Gewerbestättengebiet Marzahn wurde in den 70er und 80er Jahren als großflächiges Gebiet für Industrieansiedlungen vorbereitet und grob erschlossen. In der Nähe zu den Wohngebieten Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen sollten Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Insbesondere der Bereich der Wolfener Straße wurde für die Ansiedlung von Arbeitsstätten vorgesehen. Die bauliche Entwicklung begann in den 80er Jahren und wurde Mitte der 90er Jahre auf der Grundlage überarbeiteter Konzepte fortgeführt. Es wurden jedoch nur wenige Vorhaben realisiert, so dass zum Zeitpunkt der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands große ungenutzte Flächen mit erheblichen Ansiedlungspotenzialen für Betriebe im Gewerbegebiet bestanden.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst ca. 37,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Seelgraben Park (südlicher Uferbereich der Neuen Wuhle),
- im Osten durch die Wolfener Straße,
- im Süden durch den Schkopauer Ring,
- im Westen durch die östliche Böschungsoberkante der Neuen Wuhle und deren Verlängerung bis zum Schkopauer Ring.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses befinden sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zum größten Teil im Eigentum des Landes Berlin. Diese Grundstücke sind zum Teil verpachtet. Entsprechend dem Liegenschaftskataster ist der Rest Privateigentum. Das Grundstück Nordring 13 ist Eigentum der Berliner Stadtreinigung (BSR).

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

2.3.1 Topographie

Topographisch liegt das Gelände relativ eben. Die Geländehöhe liegt durchschnittlich bei rd. 57,00 m ü. NHN, wobei das Gelände im nördlichen Teil von Nordosten nach Südwesten von ca. 59,00 m ü. NHN auf unter 55,00 m abfällt. Im Uferbereich der neuen Wuhle fällt das Gelände ab.

2.3.2 Bestand

Der Geltungsbereich grenzt überwiegend an gewerblich und industriell genutzte Flächen bzw. geplante und bereits weitgehend erschlossene neue Gewerbegebiete an. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zum großen Teil bebaut und die Freiflächen sind der baulichen Nutzung gegenüber untergeordnet.

Das Plangebiet ist zum großen Teil geprägt durch Recycling, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe. Es handelt sich um zwei- bis viergeschossige Hallenbebauungen sowie die dazugehörigen Bürogebäude. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt ca. GRZ 0,5. Im Bereich des Schkopauer Rings sind die betroffenen Flächen mit Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Logistikunternehmen belegt und sind von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben geprägt.

- Bereich Wolfener Straße/Schkopauer Ring: Gebäude der ehemaligen Inventux-Solartechnologie, D&N Kraftwerktechnik, Schlosserei Stahlbau, Lüftungstechnik, Kommunikationstechnik, Büro- und Verwaltungsgebäude (Firma Wener Scholz GmbH, Firma Krenzler Büro-Nutzung, Straßen- und Grünflächenamt);

- Bereich der Straße Nordring: Autohaus/OPEL und die Recycling-Anlage der Berliner Stadtreinigung (BSR);
- Bereich Hellersdorfer Weg: Straßenbaubetriebe AS+BE und ehemalige Gebäude von Aldi und KiK-Discounter (Einzelhandelseinrichtungen), ein Regenrückhaltebecken.

Angrenzende Wohnnutzungen weisen jeweils folgende Abstände zum Rand des Plangebietes auf:

- im Norden: ca. 220 m, Großsiedlung Marzahn-West,
- östlich der Märkischen Allee: ca. 550 m, Großsiedlung.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum Seelgraben, innerhalb dessen sich öffentliche Grün- und Spielflächen befinden.

Die Uferbereiche südlich und östlich der Neuen Wuhle (ehemaliger Klärwerksableiter) stellen ein Feuchtgebiet dar. Es handelt sich zum größten Teil um Weideland mit wertvollen Grünbeständen. Dieses Feuchtgebiet erstreckt sich vom Landschaftsraum Seelgraben im Norden bis zum Bereich Schkopauer Ring im Süden des Plangebietes sowie zum Uferbereich des benachbarten Bebauungsplanes 10-56/ CleanTech Business Park Berlin-Marzahn. Durch seine naturgeprägten Landschaftselemente (Lebensraum für Flora und Fauna) bildet es ein naturnahes Verbindungsglied zwischen dem Landschaftsraum Seelgraben im nördlichen Bereich des Plangebietes und den Grünbereichen entlang der Wasserflächen der Neuen Wuhle.

Im Bereich Hellersdorfer Weg befindet sich ein Rückhaltebecken. Südwestlich des Plangebietes (Bereich Schkopauer Ring) befindet sich eine bebaubare Brachfläche mit Gehölzaufwuchs. Auf Grund der bereits realisierten Erschließung gilt diese Fläche als Optionsfläche für eine gewerbliche Entwicklung.

2. 4 Geltendes Planungsrecht

Bei der Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan XXI-4 lag für das Planungsgebiet durch die bereits vor 1990 eingeleitete gewerbliche Nutzung ein Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB nicht vor, auch wenn hier große zusammenhängende Brachflächen vorhanden waren. Mit dem damaligen Ausbau der Wolfener Straße wurde der gesamte Geltungsbereich für den Gewerbeverkehr ausreichend erschlossen. So entwickelten sich gewerbliche Anlagen und Betriebe, die auf der Grundlage des § 34 BauGB nach dem Einfügungsgebot zu beurteilen sind. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Mit der ausreichenden Erschließung der Wolfener Straße sind im Planungsgebiet derzeit gewerbliche Bauvorhaben mit einem Nutzungsmaß bis GRZ 0,5 nach § 34 BauGB zulässig.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrserschließung

Die hauptverkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Wolfener Straße mit Anbindung an die Bitterfelder Straße im Süden und die Wuhletalstraße im Norden, von Westen über den Nordring mit Anbindung an die Hohenschönhauser Straße. Die innere Erschließung wird vom Schkopauer Ring und dem Hellersdorfer Weg gewährleistet. Die Bitterfelder Straße außerhalb des Plangebietes stellt die überörtliche Anbindung dar.

Die Erschließung des Plangebietes und die weiteren geplanten Infrastrukturmaßnahmen (Neugestaltung der öffentlichen Straßen, Neuordnung von Leitungstrassen) wurden in der Zeit 1994 – 1997 aus Fördermitteln finanziert und durchgeführt.

Für die Entwurfsplanungen der technischen Infrastruktur und Begrünung wurden die Straßenquerschnitte und Trassenführung sowie die Begrünungsplanung aus dem Leitbild zum gesamten Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße vom Büro BAASNER, Januar 1992, abgeleitet.

Die ursprünglich im Bebauungsplanvorentwurf XXI-4 vorgesehene Erschließungsplanung wurde geringfügig modifiziert. Abweichend vom Erstentwurf wurden die Straßenquerschnitte der Wolfener Straße und des Nordrings erweitert. Das wurde erforderlich, weil mit dem Straßenbauvorhaben auch sämtliche stadttechnischen Leitungen neu in den unterirdischen Straßenraum verlegt wurden.

2.5.2 Fußläufige Erschließung

Eine Gründurchwegung vom Osten nach Westen, zwischen dem Gelände der Inventux-Solar-Technologie und dem Recyclinghof der BSR, stellt die Verlängerung der fußläufigen Erschließung vom S-Bahnhof Mehrower Allee bis zur Neuen Wuhle dar.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinie (192) in der Wolfener Straße. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe befinden sich an der Märkischen Allee/Mehrower Allee (S-Bahnlinie 7) sowie an der Gehrenseestraße (S-Bahnlinie 75). Der Weg zum S-Bahnhof Mehrower Allee beträgt ca. 500 m.

2.6 Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasser- bzw. Abwasserversorgung ist gesichert.

Im Bereich der Wolfener Straße befinden sich die Wasserversorgungsanlagen (Hauptleitung DN 400) der Berliner Wasserbetriebe. Im Bereich südlich der Neuen Wuhle liegt eine Trinkwasserhauptleitung DN 1200 (Rohrlage angenommen). Für diese Anlage ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die BWB im Grundbuch eingetragen.

Die Innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Hellersdorfer Weges befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 1000/2x DN 600. Für diese Anlage ist nur teilweise eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die BWB im Grundbuch eingetragen (Flurstücke 431, 488 und 578).

Im westlichen Randbereich (jedoch außerhalb) des Plangebietes befindet sich die 380-kV-Freileitung Neuenhagen – Marzahn 495/496 von Mast-Nr. 34-36 der 50 Hertz Transmission GmbH. Nach den Richtlinien des Leitungsträgers gelten für den Bereich der 380-kV-Freileitung Sicherheitsabstände. Für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich dieser Hochspannungsleitung sind 50 m beidseitig der Trassenachse bzw. 25 m im Umkreis von Maststandorten von Bebauung und Bepflanzungen zu beachten.

Im Planungsgebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie die Netzstationen 33573, 45474 und 45779 und die Übergabestation 45467, 45767, 45761, 45753, 45751 und 45778 der Stromnetz Berlin GmbH.

Das Plangebiet ist durch die Fernwärme der Vattenfall Europe Wärme AG erschlossen. Die Fernwärmetrassen verlaufen mehrheitlich in öffentlichem Straßenland. Eine Hauptversorgungsstrasse der Nennweite 2 x DN 800 verläuft in der Wolfener Straße und quert das Planungsgebiet von Nord nach Süd. Eine weitere Hauptversorgungsstrasse der Nennweite 2 x DN 1000 verläuft in der Straße Nordring. Diese Trassen sind von übergeordneter Funktion und versorgen den Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit Fernwärme. Diese Anlagen sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Baumpflanzungen sind auf Leitungstrassen nicht gestattet. Es gelten dabei die Richtlinien zum Schutz der vorhandenen Anlagen (siehe u.a. Richtlinie zum Schutz der Vattenfall Fernwärmanlagen des Bereiches Wärme Ausgabe Januar 2010).

Im räumlichen Bereich befindet sich eine Hochdruck-Erdgasleitung mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zur Leitung von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabeln zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden.

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich noch ein Teilabschnitt des historischen Hellersdorfer Weges mit dem alten Alleebaumbestand (Linden/Biotoptyp 07140).

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. Berlin S. 182) der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz im Bereich Brandenburg-Berlin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist. Die geplanten Festsetzungen (Gewerbegebiete, Industriegebiete, öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen) stehen in Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung aus den § 5 Abs. 1 und 2 und § 6 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Das Plangebiet liegt entsprechend Festlegungskarte 2 des LEP B-B außerhalb städtischer Kernbereiche.

3.2 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines in nord-südlicher Richtung verlaufenden Gewerbebandes und ist laut FNP Berlin in der aktuellen Fassung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der FNP Berlin stellt den großen Teil des Plangebietes als Altlastenstandort dar. Ein Teilabschnitt einer Fläche im Bereich Nordring wird mit der Sonderflächenausweisung „Ver- und Entsorgungsanlagen/Abfall, Abwasser“ dargestellt.

Die Neue Wuhle, angrenzend an den Geltungsbereich wird als Wasserfläche dargestellt. Entlang der Uferbereiche der Neuen Wuhle in der Nord-Süd-Richtung sowie im Bereich des Plangebietes in der Ost-West-Richtung werden Flächen zur Erschließung eines Netzes an Freiraumstruktur mit Grünverbindungen dargestellt. Es handelt sich um lineare Grünzüge mit überörtlichen Funktionen. Diese Grünverbindungen sind Teil der überörtlichen Grünvernetzung und dienen der Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Vorranggebietes der Luftreinhaltung.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Nach dem LaPro bilden die Uferbereiche der Neuen Wuhle Maßnahmenswerpunkte zur Wiederherstellung von linearen Landschaftselementen sowie Grünverbindungen mit Wanderwegen im Plangebiet. In Verbindung mit dem Seelgraben stellen die Uferbereiche der Neuen Wuhle in dem näheren Umfeld eine Naturlandschaft dar.

Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Die Flächen sind zum großen Teil als „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Das Landschaftsbild ist durch den Uferbereich der Neuen Wuhle, den historischen Hellersdorfer Pflasterweg mit Lindenbaumallee und die ostwestlichen Gründurchwegungen bis zu den benachbarten Bebauungsplänen XXI-3 und 10-57 geprägt. Diese Grünverbindungen sind Teil der überörtlichen Grünvernetzung und sollen der Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer dienen.

Nach dem LaPro ist der Uferbereich der Neuen Wuhle hervorzuheben. Dieser stellt ein städtebaulich prägendes Orientierungselement für das Plangebiet dar.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für diesen Bereich gelten folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelungen, Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen.

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung enthält für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches XXI-4 zum großen Teil die Darstellung „sonstige Flächen außerhalb von Wohngebieten“ mit folgenden Maßnahmen:

- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Beseitigung von Barrierewirkungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Erholungsnutzung,
- Neuschaffung und Renaturierung von sonstigen Flächen.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe)

Der StEP Industrie und Gewerbe steht in einem engen Kontext zum Raumordnungsplan. Die hier enthaltenen wirtschaftspolitischen Ziele stehen in Übereinstimmung mit den Zielen des Raumordnungsplanes.

Der StEP Industrie und Gewerbe wurde am 25. Januar 2011 vom Senat beschlossen (Senatsbeschluss S-3385/2011). Dieser ersetzt sowohl den StEP Gewerbe aus 1999/2000 als auch das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich aus 2004.

Der StEP Industrie und Gewerbe stellt eine sektorale Vertiefung des FNPs Berlin dar. Den Geltungsbereich sieht er überwiegend als Flächenpotenzial für eine vorrangige Inanspruchnahme als gewerbliche Baufläche mit den Schwerpunkten verarbeitendes Gewerbe, Baubetriebe und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe, Netzwerkbildung vor.

Dem gesamten Standort nördlich der Bitterfelder Straße und um die Wolfener Straße kommt als Gewerbe- und Industriestandort eine besondere Bedeutung als Impulsstandort für die gesamtstädtische Gewerbe- und Industrieentwicklung zu. Dem entsprechend soll u.a. großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden. Damit soll bestehenden Unternehmen aus dem produzierenden bzw. produktionsorientierten Bereich Standortsicherheit gegeben werden.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der StEP Klima wurde am 31. Mai 2010 vom Senat beschlossen. Er stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Planung zur Anpassung an den Klimawandel dar und zielt darauf, Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Oberstes Ziel

ist es, die Lebensqualität in der Stadt zu sichern und sie wo immer möglich unter folgenden Handlungsfeldern zu verbessern:

- Bioklima im Siedlungsraum (Summe aller Klimafaktoren, die auf den Menschen und andere lebende Organismen einwirken und deren Wohlbefinden und Gesundheit beeinflussen. Neben Hitze und Kälte zählen dazu auch die Luftfeuchtigkeit, die Windverhältnisse und andere Wetterphänomene.),
- Grün- und Freiflächen,
- Gewässerqualität,
- Klimaschutz.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Die strategischen Aussagen des StEPs Verkehr sind mittelfristig bis 2015 orientiert. Der StEP Verkehr dient als Rahmen für die ihm nachgeordneten, konkreten und sektoralen Planungen sowie den Nahverkehrsplan, die Radverkehrs- und die Fußverkehrsstrategie oder das integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept.

Im Bereich des Plangebietes und lt. Klassifizierung im Straßennetz Berlins nach dem StEP Verkehr sind die Wolfener Straße und der Nordring als örtliche Straßenverbindung mit Verbindungsfunktionsstufe III dargestellt. Im Planungshorizont über 2025 hinaus wird der Abschnitt der Wolfener Straße zwischen Nordring und Bitterfelder Straße die Verbindungsfunktionsstufe IV als Straße besonderer Bedeutung erhalten.

3.4.4 Lärmaktionsplan Berlin 2008

Im Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurden Konzeptbausteine der Lärminderung zur Stadtentwicklung erarbeitet. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfelds.

Mit Bezug auf die aktuell vorliegende Handreichung der SenStadtWohn zur Lärmaktionsplanung setzt die Strategie der Lärmaktionsplanung daher auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle durch Verkehrsbeeinflussung. Als Schwellenwerte werden die gesundheitlich relevanten Werte mit 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht herangezogen. Schwerpunkte der Lärmbelastung, für die im Rahmen der Lärmaktionsplanung Minderungsmaßnahmen konzipiert werden, werden über die o.g. Höhe der Lärmkennziffer (LZK) definiert. D.h., es sollen Lärminderungsmaßnahmen dort mit hoher Priorität angegangen werden, wo von hohen Lärmbelastungen viele Anwohnerinnen und Anwohner betroffen sind.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes werden in der Lärmaktionsplanung Berlin weder Maßnahmen zur Minderung der Lärmemissionen, wie z.B. Fahrbahnsanierung, noch Maßnahmen zur Minderung und Sanierung an der Quelle vorgeschlagen.

3.5 Städtebauliches Leitbild / Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße

Das Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße (Büro BAASNER; Januar 1992) bildete das Leitbild zur Aufstellung der Bebauungspläne XXI-3 und XXI-4. Es bildete auch die Grundlage zur Herstellung von Erschließungsanlagen nach § 125 BauGB im gesamten Bereich nördlich der Bitterfelder Straße.

Nach dem Leitbild und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des StEPs Industrie und Gewerbe sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten geschaffen werden, in denen die Grundstücke dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorgehalten werden sollen und dadurch neue Arbeitsplätze in der Produktion bzw. Verarbeitung geschaffen werden können.

Nach diesem Leitbild wird eine nachhaltige Entwicklung der baulichen Dichte mit einer Mindestgeschossanzahl von drei Geschossen auf gewerblichen Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend dem BauGB angestrebt.

Neben der Gestaltung der Nutzungsstruktur wird eine städtebauliche Gliederung des Planungsareals unternommen. Unter Beachtung der übergeordneten Sichtachsen und überörtlichen Grünvernetzungen sind die Bauflächen untergliedert.

Wesentliche Gestaltungselemente wie orthogonale Straßensysteme, hohe Flexibilität der Bebauung mit hohem Grünanteil und Gründurchwegungen sind als Planungsidee in das Entwicklungskonzept integriert bzw. aufgenommen. Die Flächen entlang der Neuen Wuhle sind als Grünflächen dargestellt.

3.6 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich mehrere Bebauungspläne. Im östlichen Bereich der Bebauungsplan XXI-3 (im Verfahren), im Süden der 10-57 (festgesetzt) und im Westen der Bebauungsplan 10-56 (festgesetzt). Alle diese Bebauungspläne haben eine im Wesentlichen gewerbliche Entwicklung nach den Vorgaben des StEPs Industrie und Gewerbe, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur-, des Landschafts- und des Klimaschutzes, zum Ziel.

Durch ein gemeinsames städtebauliches Leitbild sind die geplanten städtebaulichen Strukturen aufeinander abgestimmt (Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Bebauung, überörtliche Grünverbindungen und -durchwegungen, Freihaltung von Bebauung in den Sichtachsen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den orthogonalen Verkehrsachsen etc.).

Nördlich der Neuen Wuhle befindet sich auch der Landschaftsplan XXI-L-8. Vorrangiges Ziel des o.g. Landschaftsplanes ist die Sicherung des Landschaftsraums als wohnungsnahes Erholungsgebiet. Dieser Landschaftsplan stellt einen Teil der wichtigen Grünverbindung „Landschaftsraum Seelgraben“ zwischen dem Wartenberger-/Falkenberger Luch und dem Wuhletal dar.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die ca. 37,2 ha große Fläche westlich der Wolfener Straße und östlich der Neuen Wuhle. Es handelt sich um ehemalige Rieselfelder, die vor der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands als Arbeitsstättengebiet entwickelt wurden.

Der Geltungsbereich ist Teil des größten zusammenhängenden Gewerbegebiets Berlins, das zu DDR-Zeiten Standort zahlreicher industrieller Großbetriebe war. Schon vor 1990 wiesen diese Gebiete allgemein erhebliche Flächenreserven in Form von Brachflächen oder extensiven Lagerplätzen auf. Nach 1990 haben viele der ansässigen Betriebe ihre Produktion eingestellt oder deutlich reduziert. In der Folge lagen Anfang der 90er Jahre weite Flächen brach oder wurden provisorisch genutzt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 1992 war das Plangebiet von der Anlage der Berliner Stadtreinigung (BSR) und einem Gebäude der ehemaligen DDR-Staatsbank, vom Autohaus Nordring und der IMO-Waschstraße im Bereich der jetzigen Straße Nordring, von umfangreichen Brachflächen sowie vom Verwaltungsgebäude im Bereich der Wolfener Straße geprägt.

Auf Grund der günstigen Ausgangslage dieser betroffenen Flächen als landeseigene Flächen wurde in den übergeordneten Planungen diesem Gewerbestandort große Bedeutung beigemessen. Für die Gewerbeflächenpolitik Berlins (heute StEP Industrie und Gewerbe) stellte das Gebiet eine Wachstumsreserve dar.

Das 1992 erarbeitete Leitbild beinhaltet ausführliche Bestandsanalysen sowie die Formulierung von Planungszielen. Darauf aufbauend wurde u.a. ein Vorentwurf für die Bebauungspläne XXI-3 und XXI-4 erarbeitet.

Der gesamte Bereich sollte als Gewerbe- und Industriestandort qualifiziert werden. Gleichzeitig sollen wichtige übergeordnete dargestellte Grünvernetzungen im Sinne einer Biotopvernetzung sowie der Schaffung von Durchwegungsmöglichkeiten für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer gesichert werden. Grün- und Biotopvernetzungen sollen nicht nur zur optischen Gliederung des Baugebietes dienen, sie sollen auch ein städtebaulich prägendes Orientierungselement für das Plangebiet darstellen.

Die damals relativ schwache Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Berlin, besonders auch im Nord-Ost-Raum der Stadt, erschwerte eine rasche Entwicklung des Gebietes. Die Erschließung des Nordrings und der Wolfener Straße führten jedoch zur Ansiedlung von einigen Gewerbeunternehmen wie Inventux-Solar Technologie, D&N Kraftwerktechnik, Schlosserei, Stahlbau-, Lüftungstechnik- und Kommunikationstechnik-Betrieben.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Entsprechend den in § 2 Abs. 9 des Raumordnungsgesetzes formulierten Grundsätzen der Raumordnung soll die Planung zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur und zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen beitragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind erforderliche Flächen vorzuhalten und die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen aufzubauen.

Dem FNP Berlin und dem StEP Industrie und Gewerbe entsprechend sind die Flächenanforderungen, die sich aus der angestrebten gewerblichen und industriellen Nutzungsstruktur ergeben, mit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des städtischen Raumes zu vereinbaren. Die Baugebiete sollen überwiegend als Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entwickelt und somit neue Arbeitsplätze geschaffen werden, die auch zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Nähe der benachbarten Großsiedlungen beitragen können. Den bestehenden Unternehmen aus dem produzierenden bzw. produktionsorientierten Bereich soll Standortsicherheit gegeben werden.

In diesem Sinne sollen in den größten Teilen des Planungsgebietes u.a. Einzelhandel, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten in den Gewerbe- und

Industriegebieten ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der planerischen Gliederung/Zuordnung des Gebietes werden weitere unterschiedliche Nutzungsausschlüsse zur Umsetzung dieser Zielsetzungen angestrebt. Dabei werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im gesamten Gewerbe- und Industrie-Areal ausgeschlossen.

Zur Unterstützung der Entwicklung im Gewerbeareal Wolfener Straße sollen auch Voraussetzungen für die Etablierung kleinräumiger Netzwerke aus Forschungseinrichtungen, Fertigungsbetrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungen geschaffen werden.

Mit Bezug auf das städtebauliche Leitbild soll dem Gebiet durch eine klare orthogonale Struktur, die sich in der Ausrichtung der Erschließungsstraßen und der das Gebiet gliedernden Grünzüge äußert, eine angemessene Ordnung gegeben werden. Eine interne Zonierung der Flächen wird innerhalb des Plangebietes mit einem stark begrünten Wegesystem angestrebt.

Die gliedernden Elemente sowie die Schaffung von begrünten Randbereichen auf den Baugebieten dürfen dabei nicht so engmaschig sein, dass die Bauflächen zu klein werden, um den Flächenanforderungen der Betriebe des angestrebten Nutzungsspektrums zu entsprechen. Die dadurch definierten Baugebiete werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Die daraus resultierenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt und als wesentliche Gestaltungselemente entwickelt werden. Straßen und Grünverbindungen sollen dabei vorhandene Anknüpfungspunkte und Ordnungsstrukturen der Umgebung aufnehmen.

Die Flächen entlang der Neuen Wuhle werden als naturnahe öffentliche Grünflächen dargestellt.

Wesentliche Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Festsetzung von gewerblichen/industriellen Bauflächen in einem Gesamtumfang von rd. 28,7 ha, die sich besonders für Betriebe und Anlagen des angestrebten Standortprofils eignen, d.h. insbesondere Beachtung der besonderen Anforderungen als verarbeitendes bzw. produzierendes Gewerbe mit Ausschluss von bestimmten Nutzungen so wie:
 - Einzelhandel, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, sportlichen Anlagen und Vergnügungsstätten;
- Schaffung von Ergänzungsnutzungen zur Unterstützung der Entwicklung im Bereich des CleanTech Business Park Berlin-Marzahn (Baugebiete G und H);
- Sicherung neben der vorhandenen Erschließung einer inneren Erschließung als Verlängerung des Schkopauer Rings in Ost-West-Richtung zum CleanTech Business Park Berlin-Marzahn. Diese neue Stückerschließung soll an Erschließungsstraßen benachbarter Industriegebiete im Bereich des Bebauungsplanes 10-56 anbinden.
- Sicherung der Flächen für die Trasse der Straßenbahnverbindung Hohenschönhausen – Ahrensfelde;
- Sicherung von Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung;
- Sicherung und Weiterentwicklung von Grünflächen im Sinne der Schaffung eines Biotopverbundes (Gesamtumfang ca. 3,1 ha) und der städtebaulichen Gliederung des Gebietes.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung entspricht den Grundsätzen des Flächennutzungsplanes, des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg

und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (siehe Teil I, Punkt 3.1). Die Planung im Bereich westlich der Wolfener Straße trägt hierzu bei, indem durch die Entwicklung des Standortes Flächen für eine gewerbliche Entwicklung angeboten werden können.

Gemäß den Leitsätzen für das verarbeitende Gewerbe im Erläuterungsbericht zum FNP Berlin sollen diese Flächen grundsätzlich erhalten werden. Dabei sollen die zu erhaltenden gewerblichen Bauflächen durch "Sanierung und Neuordnung besser ausgenutzt sowie stadt- und nutzungsverträglicher gegliedert und gestaltet werden."

Dieser Aussage entspricht auch das Arbeitsstättenkonzept im Erläuterungsbericht zum FNP Berlin, in dem nicht nur von einer Erhaltung von gewerblich genutzten Flächen gesprochen wird, sondern sogar eine "Aktivierung, Wiederaufbereitung, Nutzungsintensivierung und Aufwertung der gewerblichen Bauflächen" gefordert wird, um langfristig eine günstige großräumig-funktionale Mischung herzustellen.

Der FNP Berlin räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraums ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der Stadt befriedigt werden, um im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen. Diesem Grundsatz wird mit dem Bebauungsplan entsprochen.

Die Ausweisung der Baugebiete als Gewerbe- und Industriegebiete im Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die übergeordneten Grünverbindungen werden auch dabei planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich des Nordrings wird der im FNP Berlin dargestellte Abfallstandort als Industriegebiet planungsrechtlich gesichert. Im Bereich des Hellersdorfer Weges werden die Flächen des vorhandenen Rückhaltebeckens als Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern, festgesetzt. Dies entspricht dem Punkt 5 der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie den Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin. Die Entwickelbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem aktuellen Flächennutzungsplan wird damit belegt.

3. Begründung der Festsetzungen

Entsprechend dem vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe und dem darin enthaltenen Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, den Aussagen des städtebaulichen Leitbildes sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange werden hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes folgende Festsetzungen getroffen:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung ist primär die Festsetzung von gewerblichen und industriellen Baugebieten (GE und GI) für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgesehen.

3.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Im Plangebiet und insbesondere entlang der Wolfener Straße (Baugebiete A1, B, D, G und H) sollen Gewerbegebiete nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Sie sollen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden

Gewerbebetrieben dienen. Diese Flächen sind zum größten Teil schon heute mit Nutzungen belegt, die einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) bedürfen. Zur Sicherung dieser Nutzungen wird daher die Festsetzung Gewerbegebiet getroffen. Damit wird nicht nur der Bestand, sondern auch die Möglichkeit der Entwicklung planungsrechtlich gesichert.

Die Einschränkung "nicht erheblich belästigend" bezieht sich auf die Störintensität und ist im Hinblick auf die vorhandenen Wohngebiete nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben und östlich der Märkischen Allee zu betrachten.

Des Weiteren werden im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes wie bereits im Punkt III/1 ausgeführt, Gewerbegebiete unter Ausschluss von bestimmten Nutzungen so wie Einzelhandel, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, sportlichen Anlagen und Vergnügungsstätten festgesetzt.

Textliche Festsetzung

Nr. 1 Im Gewerbegebiet (Baugebiete A1, B1, B2 und D) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Entsprechend der textlichen Festsetzung werden die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für sportliche Zwecke, ausgeschlossen.

Der hier geplante Nutzungsausschluss steht in Einklang mit den Forderungen des StEPs Industrie und Gewerbe und den damit verfolgten Zielsetzungen als Entwicklungsbereich für produktionbezogene Betriebe.

Nach dem Leitbild und den Vorgaben des StEP Industrie und Gewerbe sind hier die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Gewerbegebieten unter besonderer Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn zu schaffen und zu sichern. Die Grundstücke sollen grundsätzlich dem verarbeitenden Gewerbe, den Baubetrieben und produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorgehalten werden. Es sollen damit neue Arbeitsplätze in der Verarbeitung geschaffen werden können.

Anlagen für sportliche Zwecke schränken die zur Verfügung stehenden produktionsbezogenen Flächen ein. Sie entziehen Flächenpotenzial für die Entwicklung des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entspricht das Gewerbegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, da die wesentlichen Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind.

Textliche Festsetzung

Nr. 2 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von dieser Festsetzung sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht betroffen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Ebenso werden im gesamten Plangebiet die ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausgeschlossen. Damit wird ebenfalls dem bereits oben beschriebenen Ziel der Sicherung des Gewerbebestandes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe unter besonderer Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn entsprochen. Der Gebietscharakter laut BauNVO sowie die Grundkonzeption des FNPs für diese Flächen werden dadurch nicht in Frage gestellt.

Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals, insbesondere des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn mit neuen Technologien, ist die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre von Bedeutung. Es handelt sich prinzipiell um kulturelle Anlagen im Zusammenhang mit einer Hochschule zur Entwicklung des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn. Hier sollen inhaltliche und örtliche Synergieeffekte zwischen Wissenschaft, Forschung und Lehre einerseits und ihrem praktischen Nutzen für ansässige oder anzusiedelnde Unternehmen andererseits gefördert werden. Die Ansiedlung der o.g. Anlagen soll im Planungsgebiet ermöglicht werden. Gebäude und Anlagen in diesem Sinne werden von der Festsetzung zum Ausschluss nicht betroffen. Der Ausschluss soll jedoch klassische kulturelle Einrichtungen in Form von Kindertagesstätten, Grundschulen, Tanzschulen, Kinos, Theater etc. weiter betreffen. Daraus resultierend wird die hier geplante textliche Festsetzung präzisiert.

Für die Versorgung mit Anlagen wie Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen Flächen des Bezirkes mit einer guten Erreichbarkeit an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zur Verfügung, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen aufnehmen zu können.

Textliche Festsetzung

Nr. 3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucherinnen und Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Auf der Grundlage des StEPs Industrie und Gewerbe sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den hier geplanten Gewerbegebieten nicht zulässig. Für weitere Einzelhandelseinrichtungen sowie Lebensmittelmärkte, die der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen, wird generell ein Ausschluss im Bereich des Plangebietes angestrebt. Da im Bereich des Gewerbeareals Wolfener Straße kostengünstige große Flächen zur Verfügung stehen, liegen derzeit mehrere Anfragen für Lebensmittelmärkte vor.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist erforderlich, um der Vorbildwirkung und der anziehenden Wirkung an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen des Gewerbegebietes zu begegnen und die Flächen für das produktionsgeprägte Gewerbe zu entsprechenden Preisen vorzuhalten. Hinsichtlich der Bereitstellung kostengünstiger Gewerbeflächen wirken konkurrierende Nutzungen,

insbesondere aus dem Bereich Einzelhandel, auf das verfügbare Gewerbeflächenangebot und auf die Bodenpreise.

Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig. Dieser bestimmte Anlagentyp soll ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart des Gewerbegebiets zugunsten von produktionsgeprägten Betrieben zu sichern und die Ansiedlung von ergänzenden Betrieben mit Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn zu unterstützen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet kann gleichzeitig ein Beitrag zur Sicherung einer ausgewogenen, leistungsfähigen Nahversorgung in Wohnortnähe geleistet und dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der bestehenden Nahversorgungszentren gefolgt werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist ein Beitrag zur Stärkung des Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen und steht damit im Einklang mit den Grundsätzen aus § 5 LEPro 2007, 4.8 Abs. 1 und 3 LEP B-B, dem StEP Zentren 3 sowie dem StEP Industrie und Gewerbe. Auch wenn eine unmittelbare Beeinträchtigung von Nahversorgungszentren nicht zu befürchten ist, wird dem beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks entsprochen.

Die Sicherung der Versorgung der Arbeitsbevölkerung im Gewerbegebiet Marzahn ist darüber hinaus durch bestandsgeschützte Einzelhandelsbetriebe und die Möglichkeit der Einordnung in den Randbereichen außerhalb der Flächen des StEPs Industrie und Gewerbe gegeben.

Die textliche Festsetzung sieht für die Gewerbegebiete ausnahmsweise einen Verkauf für am Standort hergestellte Waren an die Endverbraucherin / den Endverbraucher unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen, das sogenannte Handwerkerprivileg/Fabrikverkauf, vor.

Es sind Verkaufsstätten/-anlagen, die sich an letzte Verbraucherinnen und Verbraucher richten, ausnahmsweise für im Plangebiet hergestellte oder handwerklich bearbeitete Waren eines ansässigen Handwerksbetriebes oder des produzierenden, verarbeitenden und reparierenden Gewerbes zulässig. Diese Verkaufsstätten/-anlagen müssen neben dem betrieblichen Zusammenhang auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Gewerbe oder Handwerk stehen.

Die dem eigentlichen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb räumlich-funktional zugeordnete Verkaufsstätte/-anlage muss in der Verkaufsfläche diesem Betrieb in Grundfläche und Baumasse insgesamt deutlich untergeordnet sein. Die Grundfläche und Baumasse sind nach Baunutzungsverordnung wie auch die deutliche Unterordnung im Rückgriff auf § 14 BauNVO bestimmbar. Die deutliche Unterordnung basiert auf einer untergeordneten ergänzenden sachlichen Bedeutung, die gleichzeitig einen geringen räumlichen Umfang einschließt.

Damit wird gesichert, dass eine Einzelhandelsnutzung, die im Vordergrund vor der gewerblichen Nutzung steht, unzulässig und nicht genehmigungsfähig ist. Andererseits aber Einzelhandelsnutzungen unter den o.g. einschränkenden Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Trotz der vorgenommenen Einschränkung entspricht das Gewerbegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, da die wesentlichen Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind und die Einschränkungen im

Sinne des städtebaulichen Leitbildes auf die notwendigen Bereiche und Anlagen begrenzt werden.

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich das Autohaus Opel am Nordring (Grundstück: Am Nordring 6/Flurstücke Nr. 398 und 526) sowie der ehemalige Standort für die Einzelhandelseinrichtungen Aldi und KiK-Discounter (Grundstücke: Hellersdorfer Weg 35 und 36) im Baugebiet B. Diese bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen auf Dauer Bestandsschutz. Um die Arbeitsplätze und die Wirtschaftlichkeit dieser konkreten Unternehmen am Standort nicht zu gefährden, wird der Bestandsschutz am jeweiligen Standort ausnahmsweise im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO erweitert. Dementsprechend wird diesen Betrieben ein angemessener Spielraum zur Erweiterung eingeräumt bzw. gewährt. Damit wird auch das Risiko eines Planungsschadens vermieden, jedoch ohne die Ziele des StEPs Industrie und Gewerbe insgesamt in Frage zu stellen.

Textliche Festsetzung:

Nr. 4 Im Gewerbegebiet (Baugebiet B1) sind Erneuerungen sowie bauliche Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Sortimentsänderungen sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 und 10 BauNVO

Für den ansässigen Kfz-Einzelhandelsbetrieb Opel Am Nordring 6 (Flurstücke Nr. 398 und 526) und den ehemaligen Standort für Einzelhandelsbetriebe Aldi und KiK-Discounter auf den Grundstücken Hellersdorfer Weg 35 und 36 erfolgt mit der textlichen Festsetzung eine Einzelfallregelung unter Berücksichtigung einer am Bestand orientierten Planung. Dazu wurden die betroffenen Grundstücke durch zeichnerische Festsetzung als Baugebiet B1 abgegrenzt, um so zweifelsfrei die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz zu bestimmen. Mit dem vorgenommenen generellen Einzelhandelsausschluss (textliche Festsetzung 3) sind die bestehenden Einzelhandelsbetriebe an sich nunmehr unzulässig und auf den Bestandsschutz angewiesen. Deshalb ist eine anlagenbezogene Festsetzung erforderlich, um den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben über den Bestandsschutz hinaus langfristig Planungs- und Investitionssicherheit in Form eines erweiterten Bestandsschutzes zu geben.

Das Grundstück Nordring 6 wurde bereits vor Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan in den 90er Jahren als Kfz-Einzelhandel und Autowerkstatt genutzt. In den darauf folgenden Jahren verfestigte sich die o.g. Nutzung am betroffenen Standort. Im Gebäude wird – entsprechend den vorliegenden Bauakten - ein Drittel der Fläche für den Verkauf genutzt. Darüber hinaus befinden sich die für einen Autohandel typischen Ausstellungsflächen auf dem Grundstück, die durch die Kundin / den Kunden betreten werden können.

In den Jahren 1995 haben sich auf den Grundstücken Hellersdorfer Weg 35 und 36 die Einzelhandelsbetriebe Aldi und danach Kik-Discounter auf der Grundlage des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB etabliert.

Mit der o.g. Ausnahmeregelung werden die Vorgaben des StEPs Industrie und Gewerbe nicht in Frage gestellt. Die hier betroffenen Einzelhandelsnutzungen stellen durch ihren untergeordneten Anteil innerhalb des überwiegend bebauten Plangebietes und des Gewerbegebietes Marzahn insgesamt das Planungsziel auch nicht in Frage. Im Interesse des Erhalts und der Sicherung der Arbeitsplätze, des genehmigten baulichen

Nutzungsrechts und der privaten Belange der Betroffenen wird deshalb eine anlagenbezogene Planung als Einzelfallregelung in Form einer Festsetzung aufgenommen.

Die Erneuerung des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes beinhaltet die Wiedererrichtung des Bestandes (z.B. nach Zerstörung oder Beseitigung der Anlage), also der Neuerrichtung einer der Altanlage gleichenden Anlage an gleicher Stelle und gleicher Nutzungsart. Die bauliche Änderung, also Umgestaltung des vorhandenen Bestandes, und die Erweiterung, d.h. die Umgestaltung der baulichen Anlagen durch Anbauten, Ausbau, Vergrößerung und Verkleinerung, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Darüber hinaus ist das zulässige Maß der Nutzung zu berücksichtigen.

Die Einschränkung für bauliche Erweiterungen und Änderungen bezieht sich nur auf den hier genannten Einzelhandelsanteil/-betriebe. Eine Beschränkung der Kfz-Reparaturwerkstätten des Autohauses Opel „Am Nordring“ ist nicht erforderlich, da diese im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind. Damit ist die Erweiterung der Reparaturwerkstatt unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin möglich.

Bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (ehemalige Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen) bestehen gegen die derzeitigen Nutzungen durch Kfz-Handel mit Werkstattbereich und deren künftige Position im Gebiet keine Bedenken.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf den Bestand (innerhalb und außerhalb der Gebäude) und der Ausschluss der Sortimentsänderung sind erforderlich, um die Zielsetzung des generellen Einzelhandelsausschlusses für das Plangebiet zu sichern. Im Verhältnis zu den anderen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, auf deren Grundstücken eine Einzelhandelsnutzung generell ausgeschlossen wird, ist eine derartige Beschränkung geboten.

Die städtebauliche Zielsetzung im Sinne des Leitbildes, die Sicherung und Erhaltung der Arbeitsplätze, der Erhalt des bestehenden baulichen Nutzungsrechts - insbesondere unter Berücksichtigung von Schadenersatzansprüchen – und die Belange der Betroffenen, also die schutzwürdigen Interessen aller Eigentümerinnen und Eigentümer, wurden gegeneinander und untereinander abgewogen und führen zu einer Beibehaltung dieser Einzelfallregelung.

Mit der vorgenommenen Regelung zum erweiterten Bestandsschutz für einen untergeordneten Teil des überwiegend bebauten Gebietes wird der Nutzungscharakter eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO nicht in Frage gestellt, da auch in diesem Teil des Gewerbegebietes die wesentlichen Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind.

Mit dem Bebauungsplan XXI-4 und den beabsichtigten Festsetzungen von Gewerbegebieten unter Ausschluss von o.g. Nutzungen wird den wirtschaftlich-politischen Zielsetzungen der Senatsverwaltungen aus den übergeordneten Planungen im Einklang mit dem städtebaulichen Leitbild Rechnung getragen.

3.1.2 Industriegebiet (GI)

Im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 werden Industriegebiete nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich gesichert. Nach der BauNVO

dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind sowie Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-II-Richtlinien und des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

In den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes zur Neuen Wuhle orientiert (Baugebiete C, E und F/Bereich Wolfener Straße 23), sollen produzierende Betriebe angesiedelt werden. Diese Ansiedlung von immissionsintensiven Betrieben angrenzend an den Bebauungsplan 10-56 (CleanTech Business Park Berlin-Marzahn) macht eine Festsetzung von Industriegebieten nach § 9 BauNVO in diesen Baugebieten erforderlich.

Mit der Festsetzung (GI) und mit der angestrebten Ansiedlung von produzierendem Gewerbe wird nicht nur der Bestand (Gelände der Firma Inventux-Solartechnologie, D&N Kraftwerktechnik etc.) planungsrechtlich gesichert, sondern auch die Möglichkeit der wirtschaftlichen Entfaltung der vorhandenen Betriebe unterstützt. Für das Gelände der Berliner Stadtreinigung (Baugebiet E) als Standort für Ver- und Entsorgungsanlagen von Abfällen wird die vorhandene Nutzung durch die Ausweisung eines Industriegebietes planungsrechtlich gesichert und somit aufgewertet.

Die Ausweisung von Industriegebieten am westlichen Rand des Plangebietes XXI-4 stellt des Weiteren eine Ergänzung zu den Industriegebieten im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes 10-56 dar. Es findet in dem Zusammenhang eine städtebauliche Gliederung der geplanten Nutzung in dem Gewerbeareal Wolfener Straße von Westen (GI-Gebiete) in Richtung Osten (GE-Gebiete im Bebauungsplan XXI-3) statt.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Weiterentwicklung des Plangebietes im Sinne des StEPs Industrie und Gewerbe und des städtebaulichen Leitbildes sollen die geplanten Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dienen. Dabei werden in Bezug auf § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die ihrerseits nicht Teil eines im Baugebiet zulässigen Industriebetriebes sind, so wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten, ausgeschlossen.

In diesem Zusammenhang werden auch die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung

Nr. 5 Im Industriegebiet sind Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in den Industriegebieten Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Um jedoch den Forderungen des StEPs Industrie und Gewerbe und den damit verfolgten Zielsetzungen als Entwicklungsbereich für die produktionsbezogenen Betriebe zu entsprechen, werden die Nutzungen Einzelhandel und Vergnügungsstätten entsprechend der vorliegenden textlichen Festsetzung ausgeschlossen.

Nach dem Leitbild und den Vorgaben des StEPs Industrie und Gewerbe sind – wie bereits oben bei den Gewerbegebieten ausführlich dargestellt - die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Industriegebieten zu schaffen und zu sichern, in denen die

Grundstücke dem verarbeitenden und produzierenden Gewerbe vorgehalten werden sollen und dadurch neue Arbeitsplätze in der Industrie geschaffen werden können.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und von Vergnügungsstätten in den hier betroffenen Industriegebieten ist erforderlich, um der anziehenden Wirkung der Industrieflächen als kostengünstige Flächen für die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten bzw. Vergnügungsbetrieben zu begegnen. Für die Bereitstellung kostengünstiger Gewerbeflächen wirken nämlich konkurrierende Nutzungen auf das verfügbare Industrieflächenangebot und auf die Bodenpreise.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entspricht das Industriegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, da die wesentlichen Industrienutzungen nach wie vor zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung der hier geplanten Industriegebiete bleibt weiterhin gewahrt.

Textliche Festsetzung

Nr. 6 Im Industriegebiet sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von dieser Festsetzung sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht betroffen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Ebenso werden im gesamten Planungsgebiet die ausnahmsweise in einem Industriegebiet zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit wird ebenfalls dem bereits oben beschriebenen Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe unter besonderer Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn entsprochen. Bezüglich der Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre - siehe Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2.

Für die Versorgung mit derartigen Anlagen stehen Flächen des Bezirkes mit einer guten Erreichbarkeit an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zur Verfügung, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen aufnehmen zu können.

Der Gebietscharakter laut BauNVO sowie die Grundkonzeption des FNPs für diese Flächen werden dadurch nicht in Frage gestellt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Nutzungsmaße wurden aus dem städtebaulichen Leitbild abgeleitet und berücksichtigen die gegenwärtige Bebauung und den angestrebten hallenartigen Charakter der zukünftigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Dadurch wird eine angemessene Dichte der Bebauung für das Planungsgebiet entsprechend dem städtebaulichen Leitbild ermöglicht.

Mit einer möglichen Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 (4) BauNVO bleibt ein Freiflächenanteil von 20 % auf den Baugrundstücken gewährleistet. Damit wird nicht nur die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gefördert, sondern auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des lokalen Bioklimas gewürdigt. Dies steht im Einklang mit der Bodenschutzklausel.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und Bauhöhe

Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 2,4 und einer zulässigen Höhe der Bebauung von max. 20,0 m über dem Geländeniveau (OK = 76 m über NHN) wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke für die Gewerbebetriebe gewährleistet. Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde zugunsten der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen aufgegeben. Im Gewerbe- und Industriegebiet ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht sinnvoll, da die Geschosshöhen bei Gebäuden für Betriebe aus dem Bereich Verarbeitung oder auch Produktion sehr unterschiedlich ausfallen können.

Textliche Festsetzung

Nr. 7 Im Gewerbe- und Industriegebiet darf die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 4 BauNVO

Die zur Festsetzung vorgesehenen zulässigen Höhen der Bebauung orientieren sich am städtebaulichen Leitbild sowie an den Bestandsgebäuden innerhalb des Planungsgebietes und in den benachbarten Planungsgebieten. Mit der Festsetzung wird eine harmonische Höhenentwicklung der Gesamtsilhouette des Gewerbeareals im städtebaulichen Kontext zur Umgebung angestrebt. Angesichts der Nutzung des Gebietes für produktionsgeprägtes Gewerbe und entsprechend des Bestandes wird ermöglicht, dass technische Aufbauten auf Gebäuden die vorgegebene Oberkante überschreiten können. Die Errichtung solcher Anlagen mit größeren Höhen steht dem Ziel der Sicherung der Gesamtsilhouette der Bebauung in einer der Umgebung angemessenen Höhenentwicklung nicht entgegen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Hinblick auf eine möglichst hohe Flexibilität für Gewerbetreibende werden die Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Geh- und Radwegverbindungen und der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Somit werden nur städtebauliche Rahmenbedingungen gesetzt, soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich erscheint.

Auf weitergehende Festsetzungen, wie z.B. Baulinien, wurde aus Gründen der Flexibilität bewusst verzichtet. Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise (geschlossen/offen) wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung ebenfalls verzichtet, da dies innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten zu einer erheblichen Einschränkung hinsichtlich einer flexiblen Bebauung und einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke führen würde.

Textliche Festsetzung

Nr. 8 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Mit dieser textlichen Festsetzung werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen und auf die Einordnung in die sehr großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Damit soll u.a. durch die Pflanzbindung die qualitätsvolle Verbindungsfunktion der angrenzenden Grünflächen, die dem Biotopverbund und –schutz dienen, unterstützt werden.

Die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Anlagen sowie im Bereich des Grundstückes der Berliner Stadtreinigung am Nordring und entlang der Neuen Wuhle genießen dabei Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten Baugrenzen lediglich zur Sicherung von Pflanzstreifen an den jeweiligen Gebietsgrenzen fest. Die übrigen Grundstücksflächen liegen innerhalb der Baugrenzen. Hier bestehen hinreichende Möglichkeiten zur Einordnung von Garagen und Stellplätzen. Die Pflanzstreifen sollen von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden, um deren städtebauliche Wirkung – Gliederung und Begrünung des Gebietes – zu gewährleisten.

3.4 Weitere Art der Nutzung

3.4.1 Flächen für Abwasser/Regenwasser/Rückhaltebecken

Auf dem Flurstück Nr. 70 im Bereich nördlich des Hellersdorfer Weges (Baufeld A3) wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern, festgesetzt. Die betroffene Fläche ist umzäunt und beträgt ca. 9.000 m². Auf der Fläche befindet sich bereits ein Regenrückhaltebecken.

Textliche Festsetzung

Nr. 9 Die Fläche des Baugebietes A 2 gilt als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das nördlich des Hellersdorfer Weges gelegene Regenrückhaltebecken ist als technische Anlage zur Dämpfung von Abflussspitzen anzusehen. Die betroffene Fläche ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die primäre Funktion dieser Fläche besteht im Rückhalt und in der Versickerung von Niederschlagswässern, deshalb ist eine Ausweisung als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern, unerlässlich.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung von Flächen zur Verbringung des Niederschlagswassers ist anzumerken, dass im Bereich des Plangebietes eine Trennkanalisation und ein Regenrückhaltebecken vorhanden sind. Regen- und Schmutzwasser werden bereits getrennt abgeleitet. Die Gewerbestandstücke sind an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Der größte Teil des Regenwassers wird über Privatleitungen zum Trennkanal in den öffentlichen Straßen geführt und in dem o.g. Rückhaltebecken bzw. in der Neuen Wuhle entwässert.

3.4.2 Verkehrsflächen

3.4.2.1 Straßenverkehrsflächen

Die zur Erschließung des Plangebietes geplanten Verkehrsflächen sind inzwischen realisiert. Das bereits realisierte orthogonale Erschließungssystem ist aus dem städtebaulichen Leitbild zum gesamten Entwicklungskonzept von 1992 abgeleitet.

Die Breite der jeweiligen Straßen - Wolfener Straße: 35 m, Nord Ring: 31,5 m, Schkopauer Ring: 15 m und Hellersdorfer Weg: 20 m - entspricht dem Erschließungskonzept von 1993 (Bau- und Umweltplanung GmbH / LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG) und ist nach den damals ermittelten Prognosen heute ausreichend. Die realisierten öffentlichen Verkehrsstraßen genügen den heutigen Anforderungen der geplanten Nutzung (Gewerbe- und Industriebetriebe mit dem Schwerpunkt Produktion bzw. Verarbeitung). Die festgesetzten Maße sind ausreichend zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zum verkehrlichen Anschluss des Planungsgebietes XXI-4 an das Planungsgebiet 10-56 soll der Schkopauer Ring nach Westen geradlinig verlängert werden. Die hier betroffenen Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich festgesetzt. Zur Sicherung des Anschlusses an die geplante Straße im Bereich des festgesetzten Bebauungsplanes 10-56 wird die Geltungsbereichsgrenze um die Punkte A-B und C-D gleichzeitig als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Textliche Festsetzung

Nr. 10 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B und C-D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen die als öffentliches Straßenland genutzten Flächen, die durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt sind. Bei der Abgrenzung der Straßen werden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs, die gestalterischen und ökologischen Belange durch straßenbegleitende Bepflanzungen berücksichtigt. Der Funktion der Wolfener Straße als örtliche Straßenverbindung mit Verbindungsfunktionsstufe III, zwischen Nordring und Bitterfelder Straße, als Straße besonderer Bedeutung mit Verbindungsfunktionsstufe IV lt. Klassifizierung im Straßennetz Berlins wird damit ebenfalls entsprochen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist gemäß der textlichen Festsetzung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie obliegt der öffentlichen Hand. Auch auf weitere Regelungen zur Gestaltung der Straßenräume wird verzichtet, da eine Selbstbindung des Landes für nicht erforderlich erachtet wird.

3.4.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Norden des Plangebietes zur Geltungsbereichsgrenze (Flur 277) soll für den Straßenbahnnetzanschluss zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde ein Grundstückstreifen bis zu einer Breite von 15 m in der Mittellage der Wuhletalstraße und in deren geradliniger Verlängerung Richtung Westen freigehalten werden. Die hier betroffenen Flächen sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugunsten der o.g. Trasse planungsrechtlich gesichert werden.

Textliche Festsetzung

Nr. 11 **Die Fläche A ist Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Trasse des Straßenbahnanschlusses zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Sinne der Sicherung von Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden die hier betroffenen Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Trasse des Straßenbahnanschlusses ausgewiesen. Die hier betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Mit dieser Festsetzung wird langfristig die Realisierung des Straßenbahnnetzanschlusses zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde unterstützt. Dabei wird weder das städtebauliche Leitbild noch der StEP Industrie und Gewerbe in Frage gestellt.

3.5 Immissions- und Klimaschutz

3.5.1 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Wohngebietes an der Dessauer Straße, jedoch getrennt durch einen Pufferbereich (des Landschaftsraumes Seelgraben), und östlich der Märkischen Allee. Zu diesen umliegenden Wohngebieten wurden die Auswirkungen durch Lärm- bzw. Geräuschimmissionen überprüft mit folgendem Ergebnis:

- Die vorhandenen Wohngebiete nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben (ca. 200 m vom Plangebiet entfernt) und östlich der Märkischen Allee (ca. 550 m entfernt) befinden sich in einer Entfernung zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten, die Nutzungskonflikte in Bezug auf die gewerbliche Nutzung nicht erwarten lassen.

Mit Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner dieser Wohngebiete gegen Lärm- bzw. Geräuschimmissionen nicht erforderlich.

Für das benachbarte Plangebiet (Bebauungsplan 10-56) wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Firma Akustik-Labor Berlin durchgeführt (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010). Zur Aufgabenstellung gehörte insbesondere die Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Industrie- und Gewerbegebiete im Bebauungsplan 10-56 mit schützenswerten Nutzungen, vor allem außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-56.

Gegenstand der Untersuchung waren auch die Wohngebiete nördlich des Seelgrabens (Bereich Dessauer Strasse) und östlich der Märkischen Allee. Berücksichtigt wurden im Gutachten bereits vorhandene Betriebe und Anlagen sowie die plangegebene Vorbelastung durch verschiedene in Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete bzw. durch die mit Entwürfen beabsichtigte Festsetzung solcher Gebiete wie im Bebauungsplan XXI-4. Basierend auf den zulässigen Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete [Tag: 55 dB(A), Nacht: 45/40 dB(A)] an den jeweiligen Immissionsorten wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691/16 erstellt. Die damit für den Bebauungsplan 10-56 vorgenommene Kontingentierung gewährleistet die Einhaltung der Grenzwerte.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan XXI-4 geplanten Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt werden können, ohne dass in den Wohngebieten nördlich des

Seelgrabens und östlich der Märkischen Allee unzumutbare Beeinträchtigungen durch Immission zu erwarten sind. Eine Kontingentierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 ist damit nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird im Gutachten dargestellt, dass in den Wohngebieten eine Geräuschpegelerhöhung im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognose Nullfall tags wie nachts von ca. 1 dB(A) zu erwarten ist. Verkehrslärm-Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 1 dB(A) sind, wie im Gutachten dargelegt, nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Damit sind auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Verkehrslärm zu erwarten.

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden durch die Vorbelastung tags wahrscheinlich und nachts sicher unterschritten. Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die umliegenden Wohngebiete wird aufgrund der Vorbelastung nicht gesehen.

3.5.2 Klimaschutz

Der StEP Klima zielt u.a. durch Klimaschutz darauf ab, Treibhausgasemissionen zu reduzieren, um die Lebensqualität in der Stadt zu sichern und zu verbessern. Im Bereich des Planungsgebietes sowie des gesamten Gewerbeareals wird diese Zielsetzung durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung unterstützt.

Textliche Festsetzung

Nr.12 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind zusammenhängende bzw. geschlossene 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.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Die Erforderlichkeit der o.g. Festsetzung resultiert aus den Vorgaben des StEPs Klima. Die textliche Festsetzung dient neben der städtebaulichen Gestaltung der Wirkung der baulichen Anlagen im Planungsgebiet. Die Fassadenbegrünung verbessert die klimatische Funktion des Planungsgebietes im städtischen Kontext und bietet (Teil-) Lebensraum speziell für die Avifauna sowie Insekten und entspricht damit den Zielstellungen des StEPs Klima + des LaPros. Nach dieser Festsetzung sind die Außenwände der Gebäude bei einer mehr als 10 m langen zusammenhängenden Außenwand zu mindestens 50 % ihrer Länge mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen zu begrünen.

3.6 Grünfestsetzungen/Öffentliche Grünflächen

Im Sinne des FNPs Berlin, des LaPros, des StEPs Klima und in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen, die einerseits für Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel besonders relevant sind und andererseits zur Sicherung von wesentlichen Gestaltungselementen und zur Aufwertung des Plangebietes beitragen.

Entlang der Neuen Wuhle befinden sich markante Landschafts- und Grünstrukturen, die sich bis zur südlichen Grenze des Plangebietes im Bereich des Schkopauer Ringes fortsetzen. Der Uferbereich der Neuen Wuhle besitzt durch die Verknüpfung verschieden strukturierter Lebensräume und im Zusammenhang mit den Grünstrukturen im

benachbarten Bebauungsplan 10-56 ein hohes Artenschutzpotenzial. Diese Landschafts- und Grünstrukturen leisten u.a. einen wichtigen Beitrag für das örtliche Bioklima.

Die hier geplanten öffentlichen Grünflächen stellen in Verbindung mit dem Seelgraben in dem näheren Umfeld eine Naturlandschaft dar. Nach dem städtebaulichen Leitbild und LaPro bilden sie Maßnahmenschwerpunkte zur Wiederherstellung linearer Landschaftselemente.

Im Zusammenhang mit der Schaffung und Wiederherstellung von linearen Landschaftselementen in den Uferbereichen soll auch eine Grünverbindung mit einem übergeordneten Wanderweg entstehen. Dieser Wanderweg soll den Anschluss in den nördlich gelegenen Landschaftsraum Seelgraben herstellen. Im Bebauungsplan wird diesem Tatbestand durch die Darstellung der öffentlichen Grünflächen Rechnung getragen.

Nordwestlich des Hellersdorfer Wegs zum Seelgraben befindet sich eine Weidelandchaft. Die betroffenen Flächen werden als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Zur Sicherung der Straßenbahn-Trasse für den Straßenbahnnetzanschluss zwischen Höhenschönhausen und Ahrensfelde soll im Bereich dieser Fläche ein 15 m breiter Grundstücksstreifen frei gehalten werden.

In der westöstlichen Richtung - von der Neuen Wuhle bis über das Plangebiet XXI-3 hinaus - ist eine Grünverbindung in einer Breite von 9 m mit einem Wanderweg bereits realisiert worden. Diese Grünverbindung ist nach dem FNP Berlin Teil der überörtlichen Grünvernetzung und dient der Erschließung des Gewerbegebietes für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer. Sie dient auch der optischen Gliederung des Baugebietes.

Mit der innerhalb des Plangebietes gesicherten Grünvernetzung wird den Anforderungen des LaPros und des Stadtentwicklungsplanes Klima entsprochen.

3.7 Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch weitgefasste Baugrenzen bestimmt. Mit Ausnahme einer 7 m breiten Fläche entlang der Wolfener Straße und 5 m breiten Flächen entlang der übrigen Straßen und der Grünflächen sind die Baugebiete überbaubar. Entsprechend dem Leitbild soll entlang der öffentlichen Straßenräume ein Grundstücksstreifen in einer Breite von mindestens 5 m frei gehalten und bepflanzt werden (siehe Anhang 2 - Pflanzliste). Ziel ist u.a. die Entwicklung von gebietsprägenden Gestaltungselementen entlang des öffentlichen Straßenraumes, durch welche eine Grünprägung und die Abgrenzung der Straßenräume ermöglicht werden.

Um den vorhandenen Leitungsbestand im unmittelbaren Bereich des Straßenraumes von Bebauung freizuhalten und im Straßenbild zu integrieren, beträgt die Breite der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Wolfener Straße 7 m. Im Rahmen der Umsetzung von Baumpflanzungen in den betroffenen Bereichen ist der vorhandene Leitungsbestand zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzung

Nr. 13 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum aus der Pflanzliste I und pro 10 m² ein Strauch aus der Pflanzliste II zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten entlang der öffentlichen Straßen (Wolfener Straße, Hellersdorfer Weg, Nordring und Schkopauer Ring). Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Dem städtebaulichen Leitbild entsprechend sollen entlang der Baugebiete nicht überbaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden und straßenbegleitende Bepflanzungen aufnehmen. Damit soll eine städtebaulich prägende Grünstruktur entwickelt werden.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 sollen die dort geplanten Pflanzbindungen dazu beitragen, die Entwicklung von wesentlich gliedernden städtebaulichen Gestaltungselementen (Grünelementen) und der gestalterischen Aufwertung der Baugebiete entlang von öffentlichen Erschließungstrassen im Plangebiet zu ermöglichen (Unterstützung der orthogonalen Erschließung und Gliederung des Plangebietes). Sie tragen auch zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkung bei. Die geplanten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zur Bepflanzung entsprechen dem Duktus des städtebaulichen Leitbildes für das Planungsareal Wolfener Straße.

Die hier betroffenen Grundstücksflächen mit Bepflanzungen fließen in die Berechnung der GRZ ein.

3.8 Kennzeichnungen / Altlasten

Das gesamte Gelände des Plangebietes besteht aus ehemaligen Rieselfeldern. Messungen haben gezeigt, dass die früheren Berliner Rieselfelder in hohem Maße mit Nitraten und Schwermetallablagerungen belastet sind. Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Festsetzung bzw. Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten im Bebauungsplan bestehen jedoch keine konkreten Handlungsbedarfe im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung.

3.9 Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Denkmäler. Lediglich ein Teilabschnitt des historischen Hellersdorfer Weges mit dem alten Alleebaumbestand (Linden/Biotoptyp 07140) stellt ein nennenswertes Sachgut dar. Zum Schutz dieses Bereiches werden die hier betroffenen Flächen im Bebauungsplan als Teil der naturnahen öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Seelgrabens planungsrechtlich gesichert.

3.10 Hinweise/Pflanzliste

Mit Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 13 sind die folgenden Pflanzlisten A und B Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Pflanzlisten A und B wurden mit dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes abgestimmt.

Pflanzliste A – Bäume (18/20 cm STU)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus exelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Pflanzliste B - Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel, Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Ligustum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Gewöhnlicher Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Das Vorkonzept zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-4 mit der Zielstellung der Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes für produktionsbezogene Betriebe ist der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange bereits in Dezember 1992 zum ersten Mal vorgestellt worden. Zu den Zielen, Zwecken und Auswirkungen der Planung wurden im Wesentlichen Anfragen hinsichtlich der Möglichkeiten der Baulandbereitstellung und der neuen Arbeitsplatzangebote, der potenziellen Investorinnen und Investoren und Investitionen gestellt. Es wurden Hinweise zu den ökologisch wertvollen Bereichen entlang der Neuen Wuhle gegeben. Diese Hinweise wurden überprüft und in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen (FNP Berlin, StEP Industrie und Gewerbe, LaPro, etc.) in die Planung eingestellt.

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den darauf folgenden Jahren und mit der derzeit geplantem Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der

erneuerbaren Energien im Bereich des benachbarten Plangebietes 10-56 wurden die Planungsziele ergänzt und daraus resultierend der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-4 überarbeitet. Es wurde ein Umweltbericht erforderlich.

Auf der Grundlage einer nochmaligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im April 2011 und nach Abwägung wurden hinsichtlich der Errichtung eines Gründerzentrums im Bereich westlich des Schkopauer Ringes und der Forderung, den Hellersdorfer Weg (Flur 277) als öffentliche Grünfläche auszuweisen, Änderungen im Bebauungsplanentwurf in den Bereichen Schkopauer Ring und Hellersdorfer Weg vorgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im November 2011 wurden Bedenken gegen die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie die Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Bereich des Grundstückes der Berliner Stadtreinigung (BSR) (Flurstücke 389, 390, 391, 392, 394) geäußert. Entschädigungsansprüche wurden angemeldet.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Grundstückes der BSR ergibt sich aus der Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes, welches aus den übergeordneten Planungen abgeleitet wurde. Die Grünflächen, deren Bestandteil das hier zur Disposition stehende Teilgrundstück ist, stellen eine übergeordnete Grünverbindung entlang der Neuen Wuhle dar, die zum einen eine städtebauliche prägende Funktion und zum anderen eine wichtige Funktion für den Biotop- und Artenschutz gewährleisten. Die Funktionalität der hier vorhandenen Nutzung wird durch diese Festsetzung nicht in Frage gestellt.

Durch die geplante Festsetzung von Baufenstern, die lediglich durch Baugrenzen entlang der Straßenbegrenzungslinien und in den rückwärtigen Bereichen entlang der Grünflächen definiert werden, die geplante GRZ 0,6 und die gemäß BauNVO maximal zulässige GFZ 2,4 ist eine langfristige wirtschaftliche Entwicklung des Grundstückes der BSR ohne wesentliche Einschränkungen gewährleistet. Die derzeitige Hauptnutzung wird damit nicht beeinträchtigt. Mit den Festsetzungen wird im Bebauungsplan nicht nur die vorhandene Hauptnutzung planungsrechtlich gesichert, sondern auch der Möglichkeit der wirtschaftlichen Entwicklung des gesamten Grundstückes der BSR unter Berücksichtigung der Umweltbelange Rechnung getragen.

Mit der geplanten Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebietes auf dem privaten Grundstück der BSR sind Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche nicht auszuschließen. Durch die Planung sind finanzielle Auswirkungen zu erwarten, die auf den bezirklichen Haushalt gegebenenfalls zu übertragen sind. Nach den aktuellen Wertermittlungen betragen die voraussichtlichen Kosten für den späteren Erwerb des Flurstückes Nr. 391 als öffentliche Grünfläche ca. 75.000,00 €.

Als Voraussetzung für den Erwerb muss jedoch die wirtschaftliche Unzumutbarkeit im Sinne des § 40 Abs. 2 BauGB nachgewiesen werden. Diese entsteht dann, wenn die bestehende Nutzung auf dem gesamten Grundstück durch die Festsetzung nicht mehr wirtschaftlich ausgeführt werden kann. Entsprechend der derzeitigen Einschätzung wird durch die Festsetzungen die Funktionalität des Grundstückes der BSR nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Es wurde angeregt, eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Planungsgebiet zu erarbeiten, um die Planungssicherheit durch die Gewährleistung eines hinreichenden Schutzes sensibler Nutzungen in der Umgebung zu erhöhen.

In Bezug auf die umliegenden Wohngebiete (nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben und östlich der Märkischen Allee) wurden die Auswirkungen durch Lärm- bzw. Geräuschimmissionen mit folgendem Ergebnis erneut überprüft:

Die vorhandenen Wohngebiete nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben (ca. 200 m vom Planungsgebiet entfernt) und östlich der Märkischen Allee (ca. 550 m entfernt) befinden sich in einer Entfernung zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten, die Nutzungskonflikte in Bezug auf die gewerbliche Nutzung nicht erwarten lassen. Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner dieser Wohngebiete gegen Lärm- bzw. Geräuschimmissionen sind nicht erforderlich. Mit der für das benachbarte Planungsgebiet (Bebauungsplan 10-56) durchgeführten schalltechnischen Untersuchung von der Firma Akustik-Labor Berlin (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010) wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan XXI-4 geplanten Gewerbe- und Industriegebiete auch entwickelt werden können, ohne dass in den hier zur Disposition stehenden Wohngebieten nördlich des Seelgrabens und östlich der Märkischen Allee unzumutbare Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Kontingentierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 ist damit nicht erforderlich.

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich in dem Planungsgebiet keine Störfallbetriebe ansiedeln sollen, da anderenfalls eine Kollision mit dem Bebauungsplan 10-56 (CleanTech Business Park Berlin-Marzahn) auftreten würde, da dort eine ausdrückliche Ansiedlung von Störfallbetrieben ermöglicht werden soll.

Bei Störfallbetrieben im benachbarten Plangebiet 10-56 wurden die erforderlichen Abstände (ca. 200 m) zu möglichen sensiblen Nutzungen innerhalb des Plangebietes 10-56 berücksichtigt, so dass ein Auftreten einer Kollision mit dem Bebauungsplan XXI-4 nicht zu erwarten ist. Der Ausschluss von Störfallbetrieben in den GI-Gebieten des Bebauungsplanes XXI-4 ist nicht erforderlich, da auch jeder betroffene Störfallbetrieb dem Schutzanspruch selbst innerhalb des Planungsgebietes durch bauliche Maßnahmen gerecht werden muss. Bei der Ansiedlung von Störfallbetrieben in den hier geplanten GI-Gebieten sind die erforderlichen Rücksichtsmaßnahmen sowie technische Vorkehrungen und Abstände zu sensiblen Nutzungen im Sinne der Seveso-II-Richtlinien (Richtlinie 96/82/EG) und des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen.

Bei Bedarf sind die entsprechenden Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständigen Baugenehmigungsbehörden zu erteilen. Materielle Anforderungen aus Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie sind dabei einzuhalten. Des Weiteren sind innerhalb der geplanten GI-Gebiete die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sensiblen Nutzungen, so wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausgeschlossen. Damit sind Konflikte innerhalb der GI-Gebiete im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben nicht zu erwarten. Außerdem sind in den GE-Gebieten des Bebauungsplanes die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit werden auch Konflikte im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben in den GI-Gebieten nicht zu erwarten sein.

Bezüglich der Ausweisung der Fläche des Regenrückhaltebeckens im Bereich Hellersdorfer Weg (Flurstückes Nr. 70) als öffentliche Grünfläche wurden Bedenken angemeldet. Die betroffene Fläche (ca. 25.000 m²) ist derzeit eine Weidelandschaft mit einem umzäunten Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken gilt als technische Anlage zur Dämpfung von Abflussspitzen von Niederschlagswässern. Der umzäunte Bereich des Regenrückhaltebeckens beträgt ca. 9.000 m² und steht der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

Im Planungsgebiet befinden sich Kanalisationsanlagen, die das Regenwasser in das Regenrückhaltebecken im Bereich Hellersdorfer Weg ableiten. Die primäre Funktion der hier betroffenen Fläche (umzäunter Bereich) ist damit der Rückhalt des Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet. Es besteht somit die Erforderlichkeit, diese betroffene Fläche als „Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern sowie für

Ablagerung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen. Dem Einwand wurde entsprechend gefolgt.

Im Sinne des städtebaulichen Leitbildes und in Bezug auf den Landschaftsraum des Seelgrabens sollen die verbleibenden Flächen des Flurstückes Nr. 70 (nicht eingezäunter Bereich) weiter als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden. Dies steht weiter in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.

Für die Errichtung des Straßenbahnnetzanschlusses zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde wurde gefordert, eine Trasse von bis zu 15 m Breite in der Mittellage der Wuhletalstraße und in deren geradliniger Verlängerung Richtung Westen freizuhalten. Zur Sicherung einer überörtlichen Erschließung des Planungsgebietes durch den ÖPNV wurde dem Einwand gefolgt. Das städtebauliche Leitbild zur Entwicklung des Gewerbeareals Wolfener Straße wird dabei nicht in Frage gestellt. Den Vorgaben des StEPs Industrie und Gewerbe wird nicht widersprochen und die Funktionalität des Gewerbegebietes bleibt gewährleistet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis aus der Beteiligung der Behörden erneut überarbeitet. Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes XXI-4 nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet und durchgeführt.

III. Auswirkungen der Planung

1. Eingriffsbetrachtung

Die §§ 14 bis 16 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) behandeln die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 18 Absatz 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Fall sind im Planungsgebiet bereits derzeit Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Die geplante Nutzung geht nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinaus. Für das bereits heute nach § 34 BauGB bebaubare Gebiet findet die Eingriffsregelung im Sinne des § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keine Anwendung, da hier ausschließlich eine städtebauliche Ordnung und eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen beabsichtigt sind. Für das Plangebiet werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

2. Auswirkung auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie

Im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 werden Industriegebiete nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie auch Störfallbetriebe planungsrechtlich gesichert. Bei der Ansiedlung dieser Störfallbetriebe im Planungsgebiet sind die erforderlichen Abstände im Sinne der Seveso-II-Richtlinien und des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständigen

Baugenehmigungsbehörden zu erteilen. Weitere entsprechende Regelungen werden in diesem Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet, da neben dem Ausschluss von sensiblen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes auch jeder betroffene Störfallbetrieb dem Schutzanspruch innerhalb des Bebauungsgebietes durch bauliche Maßnahmen selbst gerecht werden muss.

Mit Bezug auf die Störfallbetriebe im benachbarten Plangebiet 10-56 wurden bereits die erforderlichen Abstände (ca. 200 m) ermöglicht, sensible Nutzungen innerhalb des Plangebietes 10-56 nachgewiesen und berücksichtigt, so dass ein Auftreten einer Kollision mit dem Bebauungsplan XXI-4 nicht zu erwarten ist.

3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Flächen des Geltungsbereiches (Gewerbe- und Industrieflächen) befinden sich zum größten Teil im Eigentum des Landes Berlin. Sie wurden dem Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG zur Veräußerung übertragen.

Der Bau der Wolfener Straße, des Nordringes, des Schkopauer Ringes und des Hellersdorfer Weges, die Durchführung der Gründurchwegung zwischen dem Grundstück der BSR und dem der ehemaligen Firma INVENTUX sowie die Realisierung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes wurden aus GA-Mitteln „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ finanziert.

Zur Schaffung einer Anbindung zum benachbarten Plangebiet 10-56 (CleanTech Business Park Berlin-Marzahn) sieht der Bebauungsplan XXI-4 die Erweiterung des Schkopauer Ringes in westlicher Richtung zur Neuen Wuhle hin vor. Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und ein Erwerb ist hierzu nicht erforderlich. Die Realisierung der geplanten Teilerschließung ist bereits erfolgt.

Zur Sicherung der naturgeprägten Grünelemente im Uferbereich der Neuen Wuhle sieht der Entwurf des Bebauungsplanes für Teilflächen der Berliner Stadtreinigung (BSR) eine Festsetzung als naturnahe öffentliche Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vor.

Es handelt sich hauptsächlich um das Flurstück 391 (inkl. Teil des Flurstückes 390) mit einer Größe von ca. 1.500 m². Beim Erwerb der betroffenen Teilflächen beträgt der jetzige Bodenwert ca. 50,00 € pro m², d.h. ca. 75.000,00 €.

Voraussichtliche finanzielle Auswirkungen für den Bezirkshaushalt bestehen somit im Zusammenhang mit dem möglichen Erwerb des o.g. Flurstückes. Des Weiteren sind die Kosten zum Bau der öffentlichen Grünflächen im Rahmen der Ausführungsplanung vom zuständigen Fachamt zu ermitteln. Sie werden zum gegebenen Zeitpunkt im bezirklichen Haushalt eingestellt.

4. Verkehrliche Auswirkungen

Fast alle Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes sind bereits abgeschlossen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen (Wolfener Straße, Hellersdorfer Weg, Nord Ring und Schkopauer Ring) sind so ausreichend dimensioniert, dass der heutige und der im Plangebiet zu erwartende Gewerbe- und Industrieverkehr problemlos abgewickelt werden kann. Negative verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

IV. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwesten des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf und im direkten räumlichen Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen Marzahn sowie denen des Bezirkes Lichtenberg, innerhalb des größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes Berlins mit 750 ha.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Fläche von ca. 286.730 m² festgesetzt, davon Gewerbe ca. 124.912 m²; Industrie ca. 161.818 m². Die Straßenverkehrsflächen betragen ca. 45.050 m². Das Planungsgebiet wird im Osten durch die Wolfener Straße und in der westlichen Richtung durch den Nordring, den Hellersdorfer Weg und den Schkopauer Ring erschlossen.

Die Flächen des Uferbereiches der Neuen Wuhle, der Bereich um die Weidelandchaft zum Seelgraben und die Gründurchwegung zwischen dem BSR-Gelände und der Firma Inventux in Ost-West-Richtung (ca. 31.036 m²) werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Rückhaltebecken. Die hier betroffenen Flächen werden als Flächen für Abfall- und Wasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerung planungsrechtlich gesichert. Sie betragen ca. 9.000 m². im Übrigen wird auf Punkt III der Begründung verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Mit dem novellierten Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Des Weiteren sind die Europäischen Wasserrahmen-Richtlinien (EU-WRRL), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bundeswassergesetz (BWG) zu berücksichtigen.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführt. In § 1a werden „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ genannt und in Absatz 3 Aussagen zur Eingriffsregelung. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Außerdem werden mit Aussagen zum Monitoring (§ 4c Überwachung der Umweltauswirkungen) auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Aufgaben benannt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird entsprechend dem Baugesetzbuch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei der Entwicklung von Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes angestrebt.

Bundesnaturschutzgesetz

Am 1. März 2010 trat das neue Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in Kraft. Dieses Gesetz gilt unmittelbar und ist grundsätzlich als Vollregelung konzipiert, im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage, in der das Bundesnaturschutzgesetz – allerdings auch nicht ausnahmslos, siehe z.B. das Artenschutzrecht – eine sog. Rahmenregelung darstellte.

Im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Deutschland dargestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Diese Ziele werden im Bebauungsplan insbesondere durch die geplanten öffentlichen Grünflächen entlang der Neuen Wuhle umgesetzt.

Die §§ 14 bis 16 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet bereits derzeit Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Die geplante Nutzung geht nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinaus. Für das bereits heute nach § 34 BauGB bebaubare Gebiet findet die Eingriffsregelung im Sinne des § 18 BNatSchG keine Anwendung, da hier ausschließlich eine städtebauliche Ordnung und eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen beabsichtigt sind.

Berliner Naturschutzgesetz

In § 2 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Hier werden die Ziele aus § 1 BNatSchG aufgegriffen und um Berlin-spezifische Ziele ergänzt.

Bundesbodenschutzgesetz

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Gelände des Planungsgebietes besteht aus ehemaligen Rieselfeldern. Mit der Festsetzung der Bauflächen des Plangebietes als Gewerbe- und Industriegebiete wird eine Kennzeichnung in diesem Bebauungsplan als nicht erforderlich erachtet.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das LaPro einschließlich Artenschutzprogramm ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben.

Das LaPro weist als Ergänzung zum FNP Berlin Entwicklungsziele und Maßnahmen aus. Die Ziele und Forderungen der Teilpläne des LaPros wurden hinsichtlich des Geltungsbereiches überprüft und ergeben u.a. folgende zu beachtenden Ziele:

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als Teil eines städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzung dargestellt.

Für den Biotop- und Artenschutz ergibt sich daraus der Schutz, die Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen sowie die Verbesserung der Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen. Hierzu zählen der Erhalt und die Entwicklung der Uferbereiche der Neuen Wuhle, der Übergangsbereich der Weidelandschaft zum Seelgraben. Für diese Bereiche werden der Erhalt, die Pflege und Entwicklung des vorhandenen Landschaftsraumes angestrebt. Mit dem Bebauungsplan werden die betroffenen Flächen als naturnahe öffentliche Grünflächen gesichert.

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Das Plangebiet ist im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz als Fläche für Gewerbe und Industrie dargestellt. Zu den dafür genannten Entwicklungszielen und Maßnahmen zählen der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen und die Förderung flächensparender Bauweisen.

Durch die Entwicklung von Baugebieten innerhalb des Stadtgebietes und mit der Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Gliederung, Abstufung und konkrete Trennung der Gewerbe- und Industriegebiete zu dem im Norden des Planungsgebietes vorliegenden Wohngebiet werden die o.g. Ziele durch den vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung wird die Fläche als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Hervorzuheben im Planungsgebiet sind hier die Entwicklung von Wegeverbindungen (Gründurchwegungen) entlang der Uferbereiche und über das Planungsgebiet hinaus als übergeordnete Gründurchwegungen zur Gliederung der Baugebiete und Minderung der Barrierewirkung innerhalb des Planungsareals.

Teilplan Landschaftsbild

Im Teilplan Landschaftsbild wird die Fläche als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für das Landschaftsbild ergeben sich daraus der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.

Die Festsetzung von naturnahen öffentlichen Grünflächen soll die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbe- und Industriegebieten fördern. Mit Pflanzbindungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und von Sichtschutzpflanzungen im Randbereich soll auch die Gliederung des Planungsgebiets erfolgen.

Mit der Festsetzung der Grundstücksflächen im Bereich der Neuen Wuhle als naturnahe öffentliche Grünflächen wird der Uferbereich der Neuen Wuhle u.a. als städtebaulich prägendes Orientierungselement für das Plangebiet hervorgehoben. Hier entlang besteht eine Sichtachse in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der StEP Klima stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 im Maßnahmenplan 03 „Bioklima –Handlungsräume“ als Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf dar. Hier sollen u.a. durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung Voraussetzungen geschaffen werden zur Verbesserung lokaler kleinklimatischen Bedingungen.

Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet, die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen und durch die Festsetzung von Fassadenbegrünungen leistet der vorliegende Bebauungsplan einen Beitrag zum Bioklima in den Gewerbe- und Industriegebieten. Durch die Festsetzung von übergeordneten Grünvernetzungen mit Gründurchwegungen werden die Leitbahnen zur Frischluftzufuhr und zum Klimaschutz insbesondere in den Uferbereichen der Neuen Wuhle unterstützt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Fauna-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Schutzgebiete. Der Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Geschützte Biotope nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBIn) sind nicht vorhanden.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Landschaftsraum an. Der hierzu vorliegende Landschaftsplan XXI-L 8 hat als Ziel den Erhalt der naturnahen Kulturlandschaft für die Erholung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage des Menschen. Folglich ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung die Erholungsfunktion und Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung.

Bewertungskriterien

- *Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation des Wohnumfelds (Lärm und Immissionen),*
- *Erschließung/Zugänglichkeit für Erholung/übergeordnete Einbindung*

Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation des Wohnumfelds (Lufthygiene und Lärmimmissionen)

Das Planungsgebiet wird überwiegend gewerblich genutzt und wird durch die Hauptverkehrsstraßen Wolfener Straße und Nordring erschlossen. Durch die umliegenden Betriebe und den Ziel- und Durchgangsverkehr ist das Plangebiet durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Abgase vorbelastet. Zu den bedeutsamsten Emittenten insbesondere bezüglich Lärm und Geruch zählt u.a. der Recyclinghof der Berliner Stadtreinigung (BSR) im Planungsgebiet.

Immissionsschutzrechtlich besonders sensible Wohnbebauungen in Form von Großsiedlungen liegen außerhalb des Plangebietes entlang der Dessauer Straße und der Märkischen Allee.

Die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten im Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden Vorbelastungen des Planungsgebietes. Bei Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe ist auf Grund der Lage im Gewerbe- und Industriegebiet, der Gliederung und der Nutzungsabstufung im Planungsgebiet sowie der Entfernung zu den o.g. Wohngebieten mit keiner erheblichen Einschränkung insbesondere der industriellen Nutzung zu rechnen.

Für das benachbarte Plangebiet (Bebauungsplan 10-56) wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Firma Akustik-Labor Berlin durchgeführt (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010). Zur Aufgabenstellung gehörte insbesondere die Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Industrie- und Gewerbegebiete im Bebauungsplan 10-56 mit schützenswerten Nutzungen vor allem außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-56. Zur Untersuchung wurden die Wohngebiete nördlich des Seelgrabens (Bereich Dessauer Strasse) und östlich der Märkischen Allee mit einbezogen. Berücksichtigt wurden im Gutachten bereits vorhandene Betriebe und Anlagen sowie die zu erwartende Vorbelastung durch verschiedene in Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete bzw. durch die mit Entwürfen beabsichtigte Festsetzung solcher Gebiete wie im Bebauungsplan XXI-4.

Basierend auf den zulässigen Immissionsrichtwerten an den jeweiligen Immissionsorten im Bereich des Bebauungsplanes 10-56 wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691/16 erstellt. Diese nimmt Rücksicht auf die Allgemeine Wohngebiete [Tag: 55 dB (A)/Nacht: 45/40 dB (A)] im Bereich der Dessauer Straße und östlich der Märkischen Allee.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auch die im Bebauungsplan XXI-4 geplanten Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der geplanten

Lärmkontingentierung entwickelt werden können, ohne dass unzumutbare Beeinträchtigungen für die Wohngebiete nördlich des Seelgrabens/der Dessauer Straße zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird im Gutachten dargestellt, dass in den Wohngebieten nördlich des Seelgrabens eine Geräuschpegelerhöhung im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall tags wie nachts von ca. 1 dB(A) zu erwarten ist. Verkehrslärm-Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 1 dB(A) sind, wie im Gutachten dargelegt, nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Damit sind auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Verkehrslärm zu erwarten.

Die östlich der Märkischen Allee liegenden Wohngebiete unterliegen bereits derzeit einer erhöhten Belastung durch Lärm-, Abgas- und Schadstoffimmissionen (Bahn-Trasse und Hauptverkehrsachse Märkische Allee).

Für die Anwohnerinnen und Anwohner in dem betroffenen Wohngebiet östlich der Märkischen Allee werden die aus dem Plangebiet entstehenden Lärm-, Abgas- und Schadstoffimmissionen gegenüber den derzeitigen Belastungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erzeugen.

Das o.g. Gutachten trifft folgende Aussagen: Für die Wohnnutzungen östlich der Märkischen Allee besteht tags und nachts zum einen eine hohe Fremdgeräuschbelastung vor allem durch den Kfz-Verkehr auf der Märkischen Allee (B 158) und zum anderen eine vergleichsweise geringe Vorbelastung durch die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Anlagen. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden durch die Vorbelastung tags wahrscheinlich und nachts sicher unterschritten. Nach der vorliegenden Untersuchung wird die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die umliegenden Wohngebiete aufgrund der Vorbelastung nicht gesehen.

Nach dem Ergebnis des o.g. Gutachtens und aufgrund der Nutzung der Umgebung als Gewerbe- und Industriegebiet (hierzu konsequente Nutzungstrennung zu den Wohngebieten und ausreichender Abstand zu Wohnnutzung in Marzahn-Nord; ca. 200 m) liegt eine geringe Empfindlichkeit des Plangebiets vor, so dass auch eine Zunahme der Lärmimmissionen keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Durch die Festsetzung dieser Flächen als Gewerbe- und Industriegebiete entsteht kein neuer Aspekt bezüglich der Lärmbeeinträchtigung.

Erschließung/Zugänglichkeit für Erholung/übergeordnete Einbindung

Die im Planungsgebiet für die Erholung in Betracht kommenden Flächen sind die Uferbereiche entlang der Neuen Wuhle und die Weideflächen zum Landschaftsraum Seelgraben im Bereich des Hellersdorfer Weges. Diese Flächen stellen eine Verknüpfung sowie eine überörtliche Vernetzung zu den benachbarten Plangebieten dar. Sie stehen den Besucherinnen und Besuchern und Spaziergängerinnen und Spaziergängern des Gewerbeareals zur Verfügung.

Die übrigen Freiflächen des Plangebietes sind Gründurchwegungen als lineare Flächenstrukturen entlang der Baufelder in Ost-West-Richtung. Sie dienen vorrangig sowohl der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes für Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher als auch mit ihrer Anbindung an andere Wegeverbindungen sowie an den Seelgraben der Erschließung für Spaziergängerinnen und Spaziergänger, Radfahrerinnen und Radfahrer. Diese Flächen mit in den letzten Jahren gebauten Wegen, begleitet durch Baum- und Strauchpflanzungen, werden im Bebauungsplan als Gründurchwegungen zur Unterstützung des übergeordneten Wegesystems festgesetzt. Für die Erholung haben diese Flächen eine untergeordnete Bedeutung.

Für die hier angestrebte Planung werden die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erheblich ausfallen. Die zu erwartende Erhöhung der Lärmbelastung wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht als erheblich eingeschätzt.

Durch Grünvernetzungen und übergeordnete Gründurchwegungen werden die Zugänglichkeit und die fußläufige Einbindung an die benachbarten Planungsgebiete 10-56 und XXI-3 verbessert.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biotope

Tiere und Pflanzen sind als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt auf der Grundlage des BNatSchG zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen. Durch die Veränderung von Flächennutzungen, insbesondere durch die Planung baulicher Nutzungen, verändert sich jedoch der Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

Bewertungskriterien

- *Seltenheit/Gefährdung,*
- *Vorkommen gefährdeter Arten,*
- *Vielfalt von Pflanzen und Tieren,*
- *Biotopverbund*

Für die Biotop-Funktion sind im Plangebiet vor allem die Uferbereiche der Neuen Wuhle und die Weideflächen im Bereich des Hellersdorfer Weges hervorzuheben. Streng geschützte Arten nach europäischer Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, europäischer Vogelschutz-Richtlinie sind nicht vorhanden.

Die Wasserfläche der Neuen Wuhle (ehemaliger Klärwerksableiter) befindet sich am Rande des Plangebietes und zeigt eher den Charakter eines Standgewässers auf, stellt aber insbesondere für gewässergebundene Arten lokal bedeutende Verbundstrukturen in nörd- und westlicher Richtung dar. Sie erfüllt eine gewässergebundene Biotopfunktion mit hoher Bedeutung.

Auf den übrigen nicht bebauten Flächen des Plangebiets sind überwiegend Rasenflächen mit Gehölzaufwuchs, Gräser und Stauden bewachsenes ehemaligen Ackerland bzw. Industriebrachen vorzufinden. Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften wird deshalb hier als gering eingeschätzt.

Nach Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamtes und nach im benachbarten Plangebiet 10-56 vorliegendem Gutachten (Biotoptypenkartierung vom 01. September 2009/Grabowski Moeck) kommen folgende Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet vor bzw. sind anzutreffen:

Tierarten (Fauna)

Säugetiere

Feldhase, Rotfuchs, Maulwurf

Vögel

Nebelkrähe, Elster, Haubenlerche, Fasan, Bachstelze, Amsel, Hausrotschwanz, Haussperling, Steinschmätzer/Oenanthe Oenanthe, Dorngrasmücke, Sumpfrohrsänger

Schmetterlinge

Brauner Bär, Gammaeule, Kleiner Heufalter, C-Falter, Hauhechelbläuling, Kleiner Kohlweißling, Großer Kohlweißling, Schrägstreifen-Ampferspanner

Pflanzenarten (Flora)

- Linden (Biototyp 07140), Alleen und Baumreihen (Alter Alleebaumbestand im Bereich des Hellersdorfer Wegs),
- ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren (Biototyp 03200) zwischen Böschungsoberkante der neuen Wuhle und Gewerbeflächen sowie im Bereich des Hellersdorfer Wegs,
- Baumreihen (Biototyp 07142xxx1), überwiegend heimische Gehölze und Biototyp 071021 Laubgebüsche im Bereich der Gründurchwegung in der Ost-West-Richtung

Entsprechend dem Leitbild, den Vorgaben des FNPs Berlin und dem LaPro wird im Bebauungsplan der von Norden nach Süden verlaufende Uferbereich der Neuen Wuhle einschließlich des angrenzenden Flurstücks Nr. 391 der BSR als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. In Verbindung mit den linearen Grünzügen und weiteren Grünbereichen auf den nicht überbaubaren Flächen sowie Schutzpflanzungen als Gestaltungselemente im Bereich des Planungsgebiets wird die Herstellung der Biotopverbindungsfunktion und damit die verfolgte Zielsetzung - der Schutz der Lebensräume der geschützten Arten - durch den hier überplanten Bereich unterstützt.

Der Bebauungsplan schafft Voraussetzungen zum Erhalt geeigneter Lebensräume für vorkommende Arten und trägt damit zum Schutz von Fauna und Flora bei.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Werden entsprechende Vorkommen festgestellt, so sind bei Nichteinhaltung der besonderen Schutzanforderungen (Tötung, Störung während der Fortpflanzung, Aufzucht, Überwinterung, Wanderung sowie die Beschädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten) Befreiungen bzw. Ausnahmen einzuholen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Diesem Grundsatz wird mit dem Bebauungsplan entsprochen.

Die Inhalte des Bodenschutzes richten sich einerseits auf die Reduzierung der Flächenversiegelung und andererseits auf die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens.

Bewertungskriterien

- *Lebensraum für Tiere und Pflanzen*
- *wertvoller Boden, Kulturgut*

Das Bebauungsplangebiet wird dem Landschaftsraum der Barnimer Hochfläche zugeordnet, einer flachwelligen, eiszeitlich entstandenen Grundmoränenplatte. Der natürliche Bodenaufbau besteht aus Decksanden unterschiedlicher Mächtigkeit über Geschiebemergel. Dieser wurde aber durch die langjährige Rieselfeldbewirtschaftung erheblich gestört und überformt.

Entsprechend den Aussagen des Berliner Umweltatlases (Karte 01.01) handelt es sich beim Plangebiet um eingeebnete Rieselfelder auf Geschiebesand sowie Aufschüttungs- bzw. Abtragungsflächen, Bau- und Trümmerschutt. Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers ist mit einem Wert von 4,72/Jahr sehr hoch und hat folglich eine kürzere Verweildauer in dem belebten Boden. Die Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte ist demzufolge gering. Die naturräumliche Eigenart der Böden ist als sonstige eingestuft, was auf die vorhandenen Geschiebesande zurückzuführen ist. Die Regelungsfunktion für das Wasser und die Leistungsfähigkeit sowie die Bewertung des Filtervermögens sind dort als gering eingestuft. Die Bodenschutzkategorie wird nach der Umweltatlas-Karte 01.12.1 (Stand Febr. 2009) als Unerheblichkeitsbereich eingestuft, in dem Böden ohne besondere Anforderungen vorliegen.

Die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens in den Uferbereichen der Neuen Wuhle und im Bereich der Weidelandschaft zum Seelgraben wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von naturnahen öffentlichen Grünflächen gewährleistet. Zusätzlich werden im Planungsgebiet Grundstücksflächen mit Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert, die von Bebauung frei gehalten werden. Für das übrige Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt und bleibt bewusst unter den Obergrenzen der BauNVO für die Bebauung. Der Versiegelungsgrad wird sich bei einer baulichen Nutzung der vorhandenen unbebauten Flächen erhöhen. Die Festsetzungen ermöglichen damit im Vergleich zum Bestand teilweise eine höhere Überbauung, die jedoch im Rahmen des § 34 BauGB bereits jetzt zulässig ist.

Die Bodenfunktionen werden auf Grund der festgesetzten Nutzungsmaße, der Unterstützung zusammenhängender Freiflächen und der Sicherung der Grünvernetzung voraussichtlich gegenüber einer Entwicklung nach § 34 BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse der Planung auf das Oberflächenwasser, auf das Niederschlagswasser sowie auf den Grundwasserhaushalt und die Grundwasserqualität von Bedeutung. Zu qualitativen Anforderungen an das o.g. Schutzgut sind die Europäischen Wasserrahmen-Richtlinien (EU-WRRL), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Berliner Wassergesetz zu berücksichtigen.

Bewertungskriterien

- *Grundwasserneubildung/Grundwasserbeschaffenheit*
- *Verschmutzungsgefahr des Grundwassers*
- *Funktion der Gewässer*
- *Gestalt, Beschaffenheit, Qualität der Oberflächengewässer*
- *Wechselwirkungen Grund- und Oberflächenwasser*

Oberflächenwasser: Das Planungsgebiet wird durch die östliche Böschungsoberkante der Neuen Wuhle (ehemaliger Klärwerksableiter im Plangebiet 10-56) abgegrenzt. Nach der Stilllegung des Klärwerks führt die Neue Wuhle einen deutlich geringeren Wasserstand. Ihre Funktion hinsichtlich der Grundwasserneubildung und Grundwasserbeschaffenheit ist damit begrenzt.

Niederschlagswasser/Grundwasser:

In Verbindung mit der Tatsache, dass das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten und unversiegelten Flächen der Grundwasserneubildung aufgrund der vorhandenen Kanalisation überwiegend nicht mehr zur Verfügung steht, wird die Bedeutung des Planungsgebietes für den Wasserhaushalt als gering eingeschätzt. Die

Wasserdurchlässigkeit ist auf Grund der sandigen Böden (Mittel-, Feinsande bzw. mittel-lehmigen Sande) sehr hoch und das Filtervermögen sehr gering. Mit einem Flurabstand von 5 > 10 m unter Geschiebemergel- bzw. Lehmdeckschichten ist das Grundwasser dennoch geschützt bzw. seine Verschmutzungsempfindlichkeit gering.

Im Gebiet ist eine Trennkanalisation vorhanden, so dass Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet werden können. Die Gewerbegrundstücke sind an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Der große Teil des Regenwassers wird über Privatleitungen zum Trennkanal in den öffentlichen Straßen geführt und in das Regenrückhaltebecken im Bereich des Hellersdorfer Weges entwässert. Der Rest versickert im Planungsgebiet.

Die Grundwassersituation im Gebiet wird durch den tiefen Einschnitt der Neuen Wuhle mit beeinflusst. Das Grundwasser steht bei über 10 m unter Geländeoberfläche an.

Es bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der Regenentwässerung, die dem Wasserhaushalt zugutekommen. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist prinzipiell unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen, wie auch durch Einleitung in den Regenwasserkanal, weiterhin im Plangebiet möglich. Mit dem Flurabstand von 5 > 10 m sind wesentliche Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Wasser durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Im Bereich des Hellersdorfer Weges befindet sich ein Rückhaltebecken. Die betroffene Fläche (ca. 9.000 m²) ist umzäunt und gilt als technische Anlage zur Dämpfung von Abflussspitzen von Niederschlagswässern. Die primäre Funktion dieser Fläche besteht im Rückhalt und der Versickerung von Niederschlagswässern und wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern planungsrechtlich gesichert.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Planungsgebiet in erheblichem Maße nicht zu erwarten. Die planungsrechtliche Sicherung der Uferbereiche der Neuen Wuhle als naturnahe öffentliche Grünfläche ist positiv zu bewerten.

Hinweis: Die qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser gemäß § 36a Abs. 1 BWG verbieten die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser. Diese Anforderungen sind auch im Rahmen der Baugenehmigungen und bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Weitere Festsetzungen hinsichtlich der qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser sind in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima in besiedelten Gebieten mit großer Baumasse unterscheidet sich von den unbesiedelten Bereichen. So verändert sich durch das Vorhandensein von Gebäuden bzw. Baumassen der Wärmehaushalt des Gebietes, die Wind- und Austauschverhältnisse und es vermindern sich durch den Versiegelungsgrad die zu verdunstenden Oberflächen.

Bewertungskriterien

- *Kaltluftentstehung*
- *Luftaustausch*
- *Bioklimatisches Be- und Entlastungspotenzial*

In Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Seelgraben und der Neuen Wuhle (Landschaftsplan XXI-L 8) gehört das Planungsgebiet zu einem Verbund von Grün- und Freiflächen, die für den bodennahen Frischlufttransport in die angrenzenden

Belastungsbereiche prädestiniert ist. Der westliche Teil gehört zu einem stadtklimatischen Entlastungsbereich, der im Wesentlichen die Neue Wuhle mit den angrenzenden Grünflächen bis nördlich der Ahrensfelder Berge umfasst. Dieser Entlastungsbereich steht in Verbindung mit der übergeordneten Luftleitbahn des Wuhletals.

In Bezug auf den StEP Klima und hinsichtlich der Kaltluftentstehung ist das Gebiet aufgrund der im Laufe der Zeit angesiedelten Bebauung im Bereich des Gewerbeareals Wolfener Straße bereits derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Ein höheres Verkehrsaufkommen durch die Entwicklung der Gewerbe- und Industrienutzung könnte zu einem Ansteigen der lufthygienischen Belastung führen. Mit Berücksichtigung auf die bestehenden Vorbelastungen ist jedoch nicht zu erwarten, dass diese erheblich sein wird.

Die Festsetzung der Uferbereiche der Neuen Wuhle als öffentliche Grünfläche und die Grünvernetzung stellen jedoch ein bioklimatisches Entlastungspotenzial im Planungsgebiet dar.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima im Planungsgebiet in erheblichem Maße nicht zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Zur Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes werden im Planungsgebiet folgende Kriterien in Erwägung gezogen:

Bewertungskriterien

- *Charakter/Erkennbarkeit*
- *Vielfalt des Landschafts-/Naturraumes*
- *identitätsstiftende Sichtbeziehungen*

Das Plangebiet wird von Gewerbe- und Industrienutzungen einschließlich der Wolfener Straße und dem Nordring geprägt. Das Landschaftsbild ist durch den Uferbereich der Neuen Wuhle, den historischen Hellersdorfer Pflasterweg mit Lindenbaumallee und durch die in der Mitte des Planungsgebietes verlaufende Gründurchwegung bis zu den benachbarten Bebauungsplänen 10-56 und XXI-3 (Anbindung im Westen und im Osten) geprägt.

Hervorzuheben ist der Uferbereich der Neuen Wuhle. Dieser stellt nach dem Leitbild ein städtebaulich prägendes Orientierungselement für das Planungsgebiet dar. Hier entlang besteht eine Sichtachse in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung und bildet eine identitätsstiftende Sichtbeziehung im gesamten Planungsareal.

Im LaPro gilt die Neue Wuhle mit ihrem Uferbereich als Maßnahmenschwerpunkt zur Entwicklung und zur Wiederherstellung linearer Landschaftselemente. Dieses landschaftstypische Element ist zur Unterstützung der Verbindungsfunktion zu erhalten und durch die Freihaltung von Bebauung zu betonen. Dazu werden diese Flächen im Planungsgebiet als naturnahe öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes für den übrigen Bereich ist mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen.

Mit den bereits realisierten Grünflächen und Grünzügen wurden eine Verbesserung und Verknüpfung der vorhandenen Grünräume ermöglicht. Das Planungsgebiet wurde städtebaulich mit den Grünbeständen qualitativ aufgewertet. Mit der Realisierung der

Planung sind in der Gesamtbetrachtung überwiegend positive Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

Bezüglich der Freiraumstruktur und mit der Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Verbesserungen zu verzeichnen.

Entsprechend dem Leitbild und den Vorgaben aus dem FNP Berlin und LaPro wird im Bebauungsplan mit den Nord-Süd- und Ost-West-Grünvernetzungen mit Weiterführung über den Bebauungsplan XXI-3 das Netz an Freiraumstruktur in Richtung Süden und Osten verbessert, da damit auch wichtige großräumige Wegebeziehungen hergestellt werden. Durch die Weiterführung der Grünvernetzungen als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Gründurchwegung in den Bebauungsplänen XXI-3 und 10-56 wird diese Vernetzung zusätzlich unterstützt. Durch die Ausweisung der linearen Grünzüge als naturnahe öffentliche Grünfläche neben dem Seelgraben werden im Planungsgebiet neue Vernetzungen geschaffen und unterstützt. Damit wird ein positiver Beitrag nicht nur zu lokalem Bioklima, Luft, Boden und zu Biotoparten, sondern auch für den Mensch geleistet.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zur Bewertung der Kultur- und Sachgüter werden im Planungsgebiet folgende Kriterien in Erwägung gezogen:

Bewertungskriterien

- *Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur-, Sachgüter*
- *Einhaltung der Schutzbestimmungen*

Im Plangebiet befindet sich noch ein Teilabschnitt des historischen Hellersdorfer Weges mit dem alten Alleebaumbestand (Linden/Biotoptyp 07140). Zum Schutz dieses Bereiches werden die hier betroffenen Flächen im Bebauungsplan als Bestandteile der naturnahen öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Ansonsten existieren im Plangebiet keine weiteren nennenswerten Kultur- und Sachgüter. Auch derartige Schutzgüter, Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, die besondere Schutzbedürftigkeit darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Beplanung eingeschränkt werden könnte, sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan kann somit ausgeschlossen werden.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Durchführung der Planung ermöglicht die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Funktionen einiger Schutzgüter so wie Boden, akustische und lufthygienische Belastungssituation des Umfelds werden nicht erheblich beeinträchtigt. Andere so wie das Landschaftsbild mit der Gliederung des Plangebietes werden verbessert. Zu den Umweltauswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kann auf der Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes von einer nicht erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung gesprochen werden.

Da insgesamt das Plangebiet erheblich vorbelastet ist, werden die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen als gering eingestuft. Entsprechend den dargelegten Bedingungen zur Anwendung des § 14 BNatSchG und aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Ausgleichs- und Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Eingriffe

bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig waren.

Auf Grund der Nutzung der Umgebung als Gewerbe- und Industriestandort sind im gesamten Plangebiet bereits derzeit Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Mit der Nichtdurchführung der Planung wäre eine ungeordnete Entwicklung des Plangebietes nach Art und Maß der vorhandenen Nutzung im Rahmen des Einfügungsgebotes weiter fortzusetzen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet

Innerhalb des Planungsgebietes sind mit der vorliegenden Erschließung der Wolfener Straße wie bereits oben ausgeführt Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Mit dem Bebauungsplan geht die geplante Nutzung nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinaus. Für das bereits heute nach § 34 BauGB bebaubare Gebiet findet die Eingriffsregelung im Sinne des § 18 BNatschG keine Anwendung, da hier ausschließlich eine städtebauliche Ordnung und eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen beabsichtigt sind.

Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen auslöst, wurden im Zusammenhang mit der Planung und aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen vorgenommen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern und gleichzeitig nachhaltig das Plangebiet aufzuwerten:

- Sicherung der Grünflächen entlang der Neuen Wuhle zum Erhalt und zur Entwicklung von naturlandschaftlich geprägten Strukturelementen;
- Herstellung von Wegebeziehungen/Gründurchwegungen in nordsüdlicher und in westöstlicher Richtung im Plangebiet mit Verbindung in angrenzende Gebiete (Maßnahmen sind zum Teil realisiert);
- Schaffung der Voraussetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Gehölzen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen;
- Freihaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen;
- Höhenbegrenzung der Gebäude;
- Unterschreitung der Nutzungsobergrenze von GRZ 0,8.

Diese Maßnahmen wirken sich auf die oben betrachteten Schutzgüter positiv aus.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Sicherung und Qualifizierung des Standortes als Gewerbe- und Industriestandort innerhalb des Gewerbeareals Marzahn entspricht sowohl dem Leitbild im Bereich der Wolfener Straße als auch den übergeordneten Planungszielen.

Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung sind auf Grund der vorzufindenden Gewerbenutzungen und der umgebenden Gewerbe- und Industrienutzungen keine anderen städtebaulich vertretbaren Planungsmöglichkeiten gegeben. Mit der vorliegenden Planung wird dem städtebaulichen Leitbild entsprochen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht wurden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und Fachplänen berücksichtigt. Eine wichtige Grundlage ist u.a. das Landschaftsprogramm (LaPro).

Als weitere Grundlagen wurden hauptsächlich die Aussagen aus dem Berliner Umweltatlas verwendet und durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag des ehemaligen Amtes für Natur- und Grünflächen Marzahn/März 1999 und die Biotopeinschätzung der Unteren Naturschutzbehörde (Natur- und Umweltamt Marzahn-Hellersdorf/Dezember 2010) sowie Aussagen aus dem Altlastenkataster und aus dem Gutachten der Firma Akustik-Labor Berlin für das benachbarte Bebauungsplangebiet 10-56 ergänzt. Diese so gewonnenen Daten wurden als ausreichend erachtet und gaben keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zunächst der gegenwärtige Umweltzustand beschrieben. Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wurden die Empfindlichkeiten der Schutzgüter abgeschätzt. Durch Vergleich des Bestandszustandes und der zulässigen baulichen Nutzung mit dem prognostizierten Zustand wurde festgestellt, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine Wertzunahme, Wertkonstanz oder Wertabnahme der Schutzgüter entsprechend dem Kenntnisstand zu erwarten ist. Es wurde geprüft, inwieweit Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Kompensation der betroffenen Funktionen geeignet sind.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind, ist ein systematisches Monitoring nicht erforderlich.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB bebaubar. Der Bebauungsplan setzt lediglich den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung fest und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes mit zusätzlich zusammenhängenden Freiflächen. Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie aus artenschutzrechtlicher Sicht findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der im Bebauungsplan auszugleichen bzw. zu kompensieren wäre.

Für die hier angestrebte Planung werden die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erheblich ausfallen. Die zu erwartende Erhöhung der Lärmbelastung wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht als erheblich eingeschätzt.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften als gering eingeschätzt. Der Bebauungsplan schafft Voraussetzungen zum Erhalt geeigneter Lebensräume für vorkommende Arten und trägt

damit zum Schutz von Fauna und Flora bei. Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Bebauungsplanes sind die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Werden entsprechende Vorkommen festgestellt, so sind bei Nichteinhaltung der besonderen Schutzanforderungen (Tötung, Störung während der Fortpflanzung, Aufzucht, Überwinterung, Wanderung sowie die Beschädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten) Befreiungen bzw. Ausnahmen einzuholen.

Bezüglich des Schutzgutes Boden werden die Bodenfunktionen auf Grund der festgesetzten Nutzungsmaße, der Unterstützung zusammenhängender Freiflächen und der Sicherung der Grünvernetzung gegenüber einer Entwicklung nach § 34 BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Plangebiet in erheblichem Maße nicht zu erwarten. Die qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser gemäß § 36a Abs. 1 BWG verbieten die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser. Diese Anforderungen sind auch im Rahmen der Baugenehmigungen und bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima im Plangebiet in erheblichem Maße nicht zu erwarten. Die Grünvernetzungen stellen ein bioklimatisches Entlastungspotenzial im Plangebiet dar.

Zum Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild ist auf Grund der geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch die bereits realisierten Grünflächen und Grünzüge wurde eine Verbesserung und Verknüpfung der vorhandenen Grünräume ermöglicht. Das Plangebiet wurde städtebaulich mit den Grünbeständen qualitativ aufgewertet. Mit der Realisierung der Planung sind in der Gesamtbetrachtung überwiegend positive Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter existiert im Plangebiet noch ein Teilabschnitt des historischen Hellersdorfer Weges mit dem alten Alleebaumbestand (Linden/Biotoptyp 07140). Zum Schutz dieses Bereiches werden die hier betroffenen Flächen im Bebauungsplan als Bestandteile der naturnahen öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt werden die Schutzgüter durch die planbedingten Auswirkungen nicht in einem erheblichen Maße betroffen sein. Die Wahrnehmung des Plangebietes als Landschaftsraum (Landschafts-, Ortsbild) wird sich durch die Entwicklung von orthogonalen Grünvernetzungen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Durchführung von Pflanzbindungen positiv verändern. Verbesserungen für die Erholung wurden bereits durch ausgebaute, klar geführte Wegeverbindungen, die auch eine überörtliche Erschließungsfunktion übernehmen, erzielt.

Für den Bebauungsplan ist ein systematisches Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen nicht erforderlich.

V. Verfahren

1. Einleitung

Das Bezirksamt Marzahn hat mit Beschluss Nr. 140/92 vom 01.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-4 beschlossen. Die Aufstellung wurde am 06.11.1992 im Amtsblatt für Berlin 42. Jahrgang Nr. 57 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Das Vorkonzept zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-4 mit der Zielstellung zur Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes für produktionsbezogene Betriebe ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 und 7 AGBauGB vom 23.11.1992 bis einschließlich 04.12.1992 der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgestellt worden. Während dieser Beteiligung haben sich insgesamt 15 Bürgerinnen und Bürger über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert. Im Wesentlichen wurden Anfragen hinsichtlich der Möglichkeiten der Baulandbereitstellung und der neuen Arbeitsplatzangebote, der potenziellen Investoreninnen und Investoren und Investitionen sowie von der Firma Harry Brot, Grundwert GmbH gestellt.

Von zwei Trägern öffentlicher Belange (TÖB) wurden schriftliche Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgebracht:

- von den Berliner Wasserbetrieben hinsichtlich der möglichen Einschränkungen der Klärwerkserweiterung und
- von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. mit dem Hinweis auf die ökologischen wertvollen Bereiche im Plangebiet.

Zum Abschluss der Beteiligung wurden die von den Bürgerinnen und Bürgern und TÖB vorgebrachten Anregungen bzw. Bedenken vom Fachbereich Stadtplanung überprüft und in die Abwägung eingestellt. Zum Auswertungsergebnis wurde jedoch ein Abwägungsbeschluss nicht gefasst.

Der Auswertungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung bildete die Grundlage zur frühzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet nach § 125 BauGB.

Am 22.02.1994 hat das Bezirksamt die Genehmigung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen bei der ehemaligen Senatsverwaltung für Bau und Wohnen (SenBauWohn) beantragt. Die Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB wurde von SenBauWohn am 10.05.1994 erteilt.

Mit der Realisierung der o.g. Erschließungsanlagen erfolgten einige Gewerbeansiedlungen im Bereich des Plangebietes (u.a. Inventux Solartechnologie, D&N Kraftwerktechnik).

Mit den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den darauf folgenden Jahren und mit der derzeit geplanten Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energien im Bereich des Plangebietes 10-56 wurden die Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-4 fachlich geprüft und ergänzt. Daraus resultierend wurde der Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend überarbeitet. Dabei wurde auch ein Umweltbericht erforderlich.

In der Zeit vom 28. März 2011 bis einschließlich 29. April 2011 fand eine nochmalige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Der überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan XXI-4 (Stand 24.02.2011) wurde mit Begründung und Umweltbericht in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Im Rahmen der o.g. Beteiligung wurden Anregungen mit folgenden Inhalten vorgebracht:

- 1. Es wurde vorgetragen, dass sich der betroffene Bebauungsplan in Nachbarschaft zum geplanten CleanTech Business Park Berlin-Marzahn befindet. Im Rahmen der Umsetzung dieses Projektes ist durch die Leitstelle für Wirtschaftsförderung die Errichtung eines Gründerzentrums im Bereich westlich des Schkopauer Ringes geplant. Die Vorentwurfpläne, die als Grundlage für Gespräche mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt dienen, sehen die Errichtung dieses Gründerzentrums auf einer Teilfläche vor, wo nach dem Entwurf des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Es wird um Berücksichtigung gebeten, so dass auftretende Konflikte, die eine spätere Errichtung des Gründerzentrums behindern würden, ausgeschlossen werden können.**

Zu der o.g Anregung wurde wie folgt Stellung genommen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-4 mit Stand 24.02.2011 sieht für den südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Festsetzung als Industriegebiet (Flurstücke Nr. 379 und 450) und eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche (Flurstücke Nr. 445 und 448) vor. Die geplante Grünfläche, die an den Uferbereich der Neuen Wuhle angrenzt, soll als ungenutzte Fläche mit Grünbeständen in Verbindung mit dem Grünstreifen im Uferbereich der Wuhle als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Grundlagen der geplanten Entwicklung des betroffenen Bereiches sind das städtebauliche Leitbild vom Januar 1992 des Büros BAASNER und der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (StEP Industrie und Gewerbe).

Das Gebiet um den Schkopauer Ring liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Der Bereich ist derzeit durch Gewerbebetriebe wie Heizungs- und Sanitärbetriebe, Büronutzungen und Verwaltungsgebäude geprägt. Es handelt sich um Gewerbenutzungen im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Brachfläche mit Weidengebüschen (ca. 6.000 m²) westlich des Schkopauer Ringes befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Nach dem vorgelegten Nutzungskonzept gilt das geplante Gründerzentrum als Geschäfts- und Bürogebäude sowie als Info- und Veranstaltungszentrum. Es handelt sich um Nutzungen, die einem Gewerbe (GE) nach § 8 BauNVO zuzuordnen sind.

Auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung und der vorliegenden Erschließung ist die Errichtung eines Gründerzentrums auf den betroffenen Flächen (Flurstücke 379, 450 und 448) planungsrechtlich zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt. Im Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO - anders als nach § 8 Abs.2 Nr. 2 BauNVO - ist die hier geplante Nutzung des Gründerzentrums nicht zulässig.

Im Rahmen der Unterstützung einer Entwicklung von Ergänzungsnutzungen unweit des benachbarten Plangebietes (CleanTech Business Park Berlin-Marzahn) und im Sinne der Umsetzung der Ziele aus dem StEP Industrie und Gewerbe sowie zur Verwertung der bebaubaren Flächen wurden hier die wirtschaftlichen Belangen gegenüber einer Nutzung

der betroffenen Flächen als Grünfläche Priorität eingeräumt. Die Grünfläche wird auf das erforderliche Maß, zugunsten der gewerblichen Nutzung, verkleinert.

Mit der Sicherung der Brachfläche als Gewerbegebiet westlich des Schkopauer Ringes (Flurstücke Nr. 379, 450, 445 und 448) ist zu erwarten, dass die Belange der Natur und Umwelt (Biotop, Boden etc.) beeinträchtigt werden. Insbesondere der vorhandene Grünbestand mit zum Teil Weidengebüschen wird berührt. Nach Prüfung der vorliegenden Informationen über den Zustand der Umweltgüter (Berliner Umweltatlas, landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Biotopeinschätzung, Altlastenkataster) werden die Schutzgüter durch die planbedingten Auswirkungen auf den hier betroffenen Brachflächen (Grünfläche) in jedoch nicht erheblichem Maße betroffen sein. Für die überörtliche Vernetzung werden zur Neuen Wuhle hin Flächen als öffentliche Grünfläche zur Sicherung einer Gründurchwegung bzw. Grünvernetzung entlang des Uferbereiches freigehalten.

Die entstehende Baufläche ermöglicht die Errichtung des Gründerzentrums. Auf Grund des Einwands wurde das bisher nach § 9 BauNVO geplante Industriegebiet in ein nach § 8 BauNVO Gewerbegebiet geändert. Dem Einwand wurde gefolgt.

Zur weiteren Unterstützung der Entwicklung von Ergänzungsnutzungen unweit des benachbarten Plangebietes (CleanTech Business Park Berlin-Marzahn) und zur Sicherung der bestehenden Gewerbenutzungen östlich des Schkopauer Ringes und südlich des Plangebietes (Bebauungsplan 10-57) sollen die gesamten Bauflächen innerhalb des Schkopauer Ringes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dieser GE-Ausweisung in den Bereichen östlich und westlich des Schkopauer Ringes wird durch die Planung der bestehende Bestand gestärkt. In dem Zusammenhang wird auch im Sinne der Entwicklung eines leistungsfähigen Wirtschaftsstandortes, einschließlich erforderlicher Zulieferindustrie die Ansiedlung von Ergänzungsnutzungen sowie Büros, Kanzleien, Lieferbetrieben, Logistikunternehmen unweit des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn ermöglicht. Diese planerische Absicht steht weiter im Einklang mit den Zielen des StEPs Industrie und Gewerbe und stimmt mit dem Leitbild überein.

Parallel zu den o.g. Anregungen wurden von der damaligen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV) sowie von der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) Hinweise zu dem Bereich Hellersdorfer Weg (Flur 277) gegeben.

- 2. Für das betroffene Flurstück Nr. 70 innerhalb der Flur 277 wurde seitens der SenGUV angeregt, die Flächen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens als „Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern sowie für Ablagerung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auszuweisen.**
- 3. Seitens SenStadtUm wurde für die im nördlichen Planbereich auf Teilflächen der Flur 277 die Forderung gestellt, eine Fläche in einer Breite von ca. 15 m für die Trasse des Straßenbahnnetzanschlusses zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde von der Mittellage der Wuhletalstraße und in deren geradliniger Verlängerung Richtung Westen freizuhalten.**

Die o.g. Anregungen wurden auch im Rahmen der darauffolgenden Beteiligung der Behörden geäußert. Sie wurden in der Auswertung der Stellungnahmen zur

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB behandelt. Den o.g. Forderungen wurde in der weiteren Planung entsprochen.

Vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Marzahn-Hellersdorf (UmNat) wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes weitere Hinweise zu dem Bereich Hellersdorfer Weg (Flur 277) gegeben.

4. Es wurde angeregt, den Bereich Hellersdorfer Weg/Flur 277 als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Die betroffenen Flächen sind durch Weidelandschaft geprägt. Sie gelten als Bestandteil des Landschaftsraumes Seelgraben und befinden sich im Fachvermögen des UmNat.

Zu der o.g. Anregung wurde wie folgt Stellung genommen:

Zum Bereich nördlich des Hellersdorfer Weges (Teil der Flur 277) sieht der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-4 (Stand 24.02.2011) eine Festsetzung als Industriegebiet, Gewerbegebiet sowie einer öffentlichen Grünfläche vor. Der bestehende Hellersdorfer Weg soll in Richtung Westen über die öffentliche Grünfläche hinaus als öffentliches Straßenland zur Erschließung der dort geplanten Industriefläche gesichert werden.

Der Hellersdorfer Weg als Erschließungsstraße resultiert aus dem Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße vom Januar 1992. Dieses Entwicklungskonzept bildet das Leitbild zur Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-4 sowie die Grundlage zur Herstellung von Erschließungsanlagen im gesamten Bereich nördlich der Bitterfelder Straße. Nach diesem Leitbild soll u.a. eine nachhaltige Entwicklung des Bereiches Hellersdorfer Weg (Flur 277) als gewerbliche Baufläche erreicht werden. Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) stellt die betroffenen Flächen als Gewerbeflächen dar.

Die betroffenen Flächen der Flur 277 sind derzeit durch eine Weidelandschaft geprägt. Der als öffentliche Straße vorgesehene Abschnitt des Hellersdorfer Weges in Richtung Westen ist durch Mittel der Gemeinschaftsaufgabe (GA-Mittel) als Gründurchwegung ausgebaut. Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche befindet sich auf einem Teil der Flächen (Flurstück Nr. 70) ein Regenrückhaltebecken.

Auf den nördlichen Teilflächen der betroffenen Flur war ursprünglich von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Planung der Tangentialverbindung Nord (TVN) vorgesehen. Die entfiel in der fortlaufenden Planung im Zusammenhang mit der dafür erfolgten Verbreiterung der Bitterfelder Straße.

Mit dem Wegfall der TVN fehlt nun die Erschließung des geplanten Industriegebietes am o.g. Standort. Durch den vorgenommenen Ausbau des Hellersdorfer Weges in diesem Abschnitt als Gründurchwegung ist die Erschließung des geplanten GI auch nicht mehr gewährleistet.

Aufgrund der bestehenden Nutzung (Weidelandschaft), des angrenzenden Landschaftsraumes des Seelgrabens und der bereits gebauten Gründurchwegung wurde der Anregung von UmNat gefolgt und das ursprünglich geplanten GI sowie dieser Abschnitt des Hellersdorfer Weges (Gründurchwegung) in eine öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 07. Oktober bis 08. November 2011 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig aufgefordert, sich zum vorgelegten Umweltbericht zu äußern.

Es wurden insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Fünf Träger äußerten sich nicht, acht Träger äußerten keine Bedenken.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg weist die Übereinstimmung der Ziele des Bebauungsplanes XXI-4 mit den Zielen der Raumordnung aus. Sie bemängelte jedoch die fehlende Benennung der aktuellen Beurteilungsgrundlagen [Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31. März 2009)] in der Begründung. Diesem Belang wurde gefolgt.

Im Rahmen der Überarbeitung der Begründung erfolgt eine redaktionelle Ergänzung über aktuelle Beurteilungsgrundlagen zur Raumordnung.

Die Leitungsunternehmen (Gasversorgung, Fernwärmeanlagen, Wasser und Abwasser, 380-kV-Freileitung etc.) wiesen auf bestehende und stillgelegte Leitungsbestände sowie Ver- und Entsorgungsleitungen hin, die ausgebaut oder umgelegt werden können. Hinweise zum Umgang mit den bestehenden Leitungen wurden gegeben. Teilweise wurde angeregt, die bestehenden Leitungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung von Leitungen fest, so dass kein städtebauliches Erfordernis für die Belastung von Privatgrundstücken besteht. Die Leitungen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sie innerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegen oder es sich um Hausanschlussleitungen handelt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis der Sicherung von Hausanschlussleitungen oder stillgelegten Leitungen auf privaten Grundstücken. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, die Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen anzuschließen. Die mit den Leitungsträgern innerhalb der privaten Baugrundstücke zu vereinbarenden Leitungsrechte sind privatrechtliche Regelungen und fallen in die Verantwortung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer bzw. Leitungsbetreiberinnen und Leitungsbetreiber.

Der Hinweis zum Umgang mit bestehendem Leitungsbestand wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Berliner Stadtreinigung (BSR) ist Eigentümerin der im Plangebiet liegenden Flurstücke 389, 390, 391, 392, 394 und unterhält auf dem im Bebauungsplan mit E gekennzeichneten Baufeld bzw. Baugebiet einen Betriebshof der Müllabfuhr mit Werkstatt, Recyclinghof, Betriebshofwerkstatt, Straßenreinigungsbetrieb etc. Das Baufeld ist mit Gebäuden und Nebenanlagen, Verkehrsflächen, Park- und Lagerplätzen zum größten Teil bebaut. Die BSR meldete Bedenken hinsichtlich der Überplanung ihres Grundstückes mit folgender Argumentation an:

- 1. Durch den Bebauungsplan werden bestehende Nutzungen entlang der Baufeldgrenzen überplant. Das private Flurstück 391 ist mit einer öffentlichen Grünfläche überplant. Als Eigentümerin des Flurstückes 391 bestehen erhebliche Bedenken gegen die Festsetzung einer Grünfläche auf diesem Flurstück. Entschädigungsansprüche werden gemeldet.**

Dem Einwand wurde mit folgender Argumentation nicht gefolgt:

Das Flurstück 391 ist ein verhältnismäßig geringer Bestandteil des Gewerbegrundstückes der BSR. Es handelt sich um einen Grundstücksstreifen in einer Breite von 12 m im Bereich der Neuen Wuhle. Die betroffene Fläche ist eine Brachfläche (ca. 1.500 m² groß). Das Flurstück 391 stellt zusammen mit den im Bebauungsplan 10-56 liegenden Uferbereichen eine bedeutende Grünverbindung entlang der Neuen Wuhle dar. Es handelt sich um ein naturgeprägtes Landschaftselement mit hohem Artenschutzpotenzial (Lebensraum für Flora und Fauna). Dieses naturgeprägte Landschaftselement bildet ein naturnahes Verbindungsglied zwischen dem Landschaftsraum Seelgraben nördlich des Planungsgebietes und den südlich gelegenen Grünbereichen entlang der Wasserfläche der Neuen Wuhle.

Zur Sicherung der u.a. naturgeprägten Grünelemente im Uferbereich der Neuen Wuhle sieht der Entwurf des Bebauungsplanes für diese Fläche eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vor. Im Bereich der hier betroffenen Fläche soll auch eine bereits zum Teil im westlichen Teil des Plangebietes realisierte öffentliche Gründurchwegung fortgeführt werden. Mit der o.g. Festsetzung soll u.a. den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Ohne das Baugrundstück der BSR insgesamt erheblich einzuschränken, soll auf diesem Grundstücksstreifen außerdem ein Beitrag zum Schutz der Natur und des Klimas durch die Schaffung der Voraussetzungen für die Frischluftzufuhr und die Luftzirkulation innerhalb des gesamten Gewerbeareals in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm (LaPro) gewährleistet werden.

Die Umsetzung der Vorgaben des FNP Berlin und der Ziele u.a. des Leitbildes und des Landschaftsprogramms entlang der Neuen Wuhle erfordern die Sicherung der hier betroffenen privaten Flächen als öffentliche Grünfläche. Auch wenn 2004 durch den Bezirk auf die Sicherung der Flurstücke 390 und 391 verzichtet wurde, soll nunmehr die Sicherung einer Grünfläche in Auswertung der vorliegenden fachgutachterlichen Aussagen des Fachamtes von 1999 und 2010 und unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten für den angrenzenden Bebauungsplan 10-56 erfolgen. Beide Gutachten belegen das Vorhandensein wertvoller Biotope im Wuhlebereich. Zur Sicherung der Funktionalität und ökologischen Wirksamkeit des Grünzuges im Sinne des FNP Berlin und des LaPros ist die Sicherung dieser Flächen erforderlich.

Die ursprünglich in Erwägung gezogene Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB wurde nicht weiter verfolgt. Da diese Festsetzung zwar gleiche Nutzungseinschränkungen und damit Entschädigungsansprüche erzeugen würde, bliebe jedoch die Weiterführung der zum Teil bereits im westlichen Teil des Plangebietes bebauten öffentlichen Durchwegung erschwert. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an dieser Stelle ist erforderlich, um die Weiterführung der Durchwegung nach Norden zu ermöglichen.

Mit der genannten Festsetzung wird die bisher zulässige Nutzung des betroffenen Teilgrundstückes als gewerbliche Fläche geändert bzw. aufgehoben. Dadurch tritt eine Wertminderung des genannten Teilgrundstückes ein. Die Eigentümerin kann gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 Entschädigung verlangen, soweit ihr Vermögensnachteile durch die Festsetzung einer fremdnützigen Fläche entstehen. Danach kann sie nach § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihr mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen Art zu nutzen. Nach § 40 Abs. 2 Nr. 2 BauGB steht ihr das gleiche Recht zu, wenn Vorhaben nach § 32 BauGB nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage

aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird. Eine Entschädigung in Geld kann nach Absatz 3 verlangt werden, wenn und soweit Vorhaben nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung des Grundstücks erschwert wird, wobei nur der Übernahmeanspruch geltend gemacht werden kann, soweit die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Im Rahmen der Entschädigungsleistungen ist der Verkehrswert der bisher ausgeübten zulässigen Nutzung heranzuziehen.

Voraussetzung für mögliche Übernahmeansprüche für diese betroffenen privaten Grundstücksflächen ist jedoch die wirtschaftliche Unzumutbarkeit gemäß § 40 Abs. 2 BauGB. Diese entsteht dann, wenn die bestehende Nutzung auf dem gesamten Grundstück der BSR durch die Festsetzung nicht mehr wirtschaftlich ausgeführt werden kann. Entsprechend können Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche erst bei der Festsetzung des Bebauungsplanes bzw. bei Versagung von Genehmigungen auf den betroffenen Flächen geltend gemacht werden. Bis dahin verbleiben der Eigentümerin das Eigentum und regelmäßig der Bestandschutz in Form der Fortführung der bisherigen Nutzung. Erst mit der Umsetzung baurechtlich relevanter Veränderungen würden die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten sein und ggf. im Rahmen der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit Entschädigungsansprüche für diese Anlagen geltend gemacht werden können (der jetzige Bodenwert entspricht ca. 50,00 € pro m², d.h. ca. 75.000,00 €).

Entsprechend der derzeitigen Einschätzung wird durch die Festsetzung die Funktionalität des Grundstückes der BSR nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Das betroffene Flurstück 391 stellt im Wesentlichen nicht überbaute, brachliegende Grundstücksteile der BSR dar. Punktuell ragen Nebenanlagen in diese Flächen hinein. Diese betroffenen Anlagen genießen Bestandschutz.

Die Funktionalität der hier vorhandenen Nutzung wird durch diese Festsetzung nicht in Frage gestellt. Durch die geplante Festsetzung von Baufenstern, die lediglich durch Baugrenzen entlang der Straßenbegrenzungslinien und in den rückwärtigen Bereichen entlang der Grünflächen definiert werden, die geplante GRZ 0,6 und die gemäß BauNVO maximal zulässige GFZ 2,4, ist eine langfristige wirtschaftliche Entwicklung ohne wesentliche Einschränkungen gewährleistet. Die derzeitige Hauptnutzung wird nicht beeinträchtigt.

Die Flächen der BSR sind im aktuellen Flächennutzungsplan Berlin als Abfallstandort dargestellt. Mit der vorliegenden Planung werden diese Flächen im Gegensatz dazu im Bebauungsplan als Industriegebiet planungsrechtlich gesichert. Dadurch wird die Aufweitung des Nutzungsspektrums auf den betroffenen Flächen ermöglicht. Durch diese Planung findet eine Aufwertung des gesamten Grundstückes der BSR als Wirtschaftsstandort statt. Mögliche Übernahmeansprüche für das Flurstück 391 sind damit ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit der Gesamtgrundstücksfläche zu der Größe der Flächen, die als Grünfläche festgesetzt werden sollen, erübrigt sich auch die Klärung der Frage der „Opfergrenze“.

Trotz der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird im Bebauungsplan XXI-4, wie bereits ausgeführt, die vorhandene Hauptnutzung planungsrechtlich gesichert. Der Möglichkeit der wirtschaftlichen Entwicklung des gesamten Grundstückes wird unter Berücksichtigung der Umweltbelange Rechnung getragen. Da die hier betroffenen Flächen in Verbindung mit dem Seelgraben eine übergeordnete Grünverbindung entlang der Neuen Wuhle bilden, wird eine städtebaulich prägende Vernetzungsfunktion unterstützt und vorhandene Biotop- und Tierarten werden geschützt.

Im Ergebnis der Abwägung ergab sich die Erforderlichkeit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich aus der Umsetzung der Vorgaben des FNP

Berlin, des LaPros und des städtebaulichen Leitbildes als Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung des Gewerbeareals Wolfener Straße. Dabei fand eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange der BSR in der Planung im Sinne der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB statt. Mit Bezug auf Art. 14 Grundgesetz (GG) wurde damit nicht nur die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gefördert, sondern auch ein Beitrag zum Schutz der Natur und zum Klimaschutz gewährleistet.

Am Planungsziel wurde aufgrund der ökologischen Funktion des Grünzuges (Biotop- und Tierartenschutz) und der übergeordneten Grünverbindung mit geprägter städtebaulicher Vernetzungsfunktion weiterhin festgehalten.

- 2. Bei dem Grundstück der BSR handelt es sich um eine öffentliche Sache im Anstaltsgebrauch, die Kraft Widmung der Zweckbestimmung und Aufgabenerfüllung der BSR unterworfen ist, die sich aus § 3 Berliner Betriebe-Gesetz (BerlBG) ergibt. Durch die Überplanung bestehender Nutzungen und baulicher Anlagen greift der Bebauungsplan insoweit in diese öffentliche Zweckbestimmung ein, weil diese Flächen zugunsten einer Grünfläche nicht mehr entsprechend der Widmung genutzt werden können. Dies ist ein Eingriff in das Anstaltsvermögen und ein Eingriff in den Aufgabenbereich der BSR. Dies ist als Belang der Wirtschaft in der Abwägung zu berücksichtigen § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Insoweit bestehen Bedenken an einer ausreichenden Berücksichtigung und an einer gehörigen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.**

Der Einwand war mit folgender Argumentation bereits berücksichtigt worden:

Es ist richtig, dass Teile des Grundstückes der BSR, die derzeit gewerblich genutzt sind, als Grünflächen festgesetzt werden sollen. Unstrittig ist weiterhin, dass es sich hierbei um Flächen handelt, die sich aus § 3 Berliner Betriebe-Gesetz (BerlBG) ergeben und zur Aufgabenerfüllung der BSR unterworfen sind. Im Gegensatz zu planfestgestellten Flächen (Bahnflächen) kann die Gemeinde diese Flächen jedoch überplanen. Sie hat hierbei die Belange der Grundstückseigentümerin in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Durch Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass es sich im Wesentlichen um nicht überbaute, brachliegende Grundstücksteile handelt. Punktuell ragen Nebenanlagen in diese Flächen hinein.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich ergibt sich aus der Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes, welches aus den übergeordneten Planungen abgeleitet wurde. Die Grünflächen, deren Bestandteil das hier zur Disposition stehende Teilgrundstück ist, stellen eine übergeordnete Grünverbindung mit einer öffentlichen Durchwegung entlang der Neuen Wuhle dar, die zum einen eine städtebaulich prägende Funktion und zum anderen eine wichtige Funktion für den Biotop- und Artenschutz gewährleisten.

Die Funktionalität der hier vorhandenen Nutzung des Gesamtgrundstückes wird durch diese Festsetzung nicht in Frage gestellt. Durch die geplante Festsetzung von Baufenstern, die lediglich durch Baugrenzen entlang der Straßenbegrenzungslinien und in den rückwärtigen Bereichen entlang der Grünflächen definiert werden, die geplante GRZ 0,6 und die gemäß BauNVO maximal zulässige GFZ 2,4, ist eine langfristige wirtschaftliche Entwicklung ohne wesentliche Einschränkungen gewährleistet. Die derzeitige Hauptnutzung wird damit nicht beeinträchtigt.

Trotz der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird im Bebauungsplan nicht nur die vorhandene Hauptnutzung planungsrechtlich gesichert, sondern auch der Möglichkeit der wirtschaftlichen Entwicklung des gesamten Grundstückes unter Berücksichtigung der Umweltbelange Rechnung getragen.

Damit war eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange der BSR in der Planung im Sinne der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt. Auch in Bezug auf Art. 14 GG war nicht nur die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gefördert, sondern auch ein Beitrag zum Schutz der Natur und zum Klimaschutz gewährleistet.

- 3. Es bestehen Bedenken gegen die Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – textliche Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 (entspricht textlicher Festsetzungen Nr. 13 und 14 Neufassung) - zu geplanten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ entlang der Grenzen des Grundstückes der BSR sowie zu den geplanten Pflanzbindungen entlang der öffentlichen Straßen und entlang der Grünflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB auf Grundstücken, die nicht im Eigentum des Landes Berlin stehen, Entschädigungsansprüche und Übernahmeverpflichtungen auslösen können (§ 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).**

Dem Einwand wurde mit folgender Argumentation zum Teil gefolgt:

Mit Bezug auf die textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (textl. Festsetzung Nr. 3) handelt es sich hier um Bepflanzungen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen stattfinden sollen. Die hier betroffenen Flächen haben eine Mindestbreite von 5 m und sollen zur Entwicklung von wesentlichen städtebaulichen Gestaltungselementen bepflanzt werden, die das orthogonale Erschließungssystem unterstützen. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die Festsetzung der Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen leitet sich aus dem städtebaulichen Leitbild für das Gewerbeareal Wolfener Straße ab und soll auf dem Grundstück der BSR auch umgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster definiert. Dabei wird im Sinne des § 17 BauNVO die Funktionalität des gesamten Grundstückes durch die hier genannte Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB von Bepflanzungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Weder die Lage der vorhandenen Hauptnutzung mit den Hauptgebäuden (Bebauung) noch das für das Baugrundstück geplante Maß der baulichen Nutzung werden eingeschränkt.

Die hier betroffenen Grundstücksflächen mit Bepflanzungen fließen in die Berechnung der GRZ ein und es tritt keine Wertminderung der Grundstücksflächen im Sinne des § 41 Abs. 2 BauGB ein. Es entsteht auch keine Einschränkung der Bauflächen durch die Festsetzung nach § 9 abs.1 Nr. 25 BauGB entlang der öffentlichen Straßen. Die hier betroffenen Bepflanzungen sind von der Bauherrin / vom Bauherrn durchzuführen und die Kosten sind auch von der Bauherrin / vom Bauherrn entsprechend zu ermitteln. Im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit liegen weder die Voraussetzungen für Übernahmeverpflichtungen nach § 40 Abs. 1 BauGB vor, noch liegen die Voraussetzungen für Entschädigungsansprüche seitens der Eigentümerin im Sinne des § 41 Abs. 2 BauGB vor. Die Festsetzung ist eine zulässige Inhalts- und

Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.d. Art 14 Abs. 1 GG, die im Rahmen der Verhältnismäßigkeit einerseits das Eigentumsrecht gewährleistet und andererseits auch die Sozialbindung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 2 GG miteinander in einen gerechten Ausgleich bringt.

Mit Bezug auf die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (textl. Festsetzung Nr. 4) handelte es sich hier um Bepflanzungen im rückwärtigen Bereich von Grundstücken. Die hier betroffenen Grundstücksflächen befinden sich angrenzend an die öffentlichen Grünflächen. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB würden Einschränkungen in der Ausnutzung der betroffenen Bauflächen verursacht und Entschädigungsansprüche im Sinne des § 41 Abs. 2 BauGB auslösen.

Dies ist und war nicht Planungsabsicht und ist modifiziert worden. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in der weiteren Planung entfallen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen lediglich Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung an betroffenen Bereichen ergibt sich aus der Umsetzung der Vorgaben des Landschaftsprogramms. Hier soll eine prägende Wirkung im Zusammenhang mit den übergeordneten Grünflächen erzielt werden.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden weder die Lage der vorhandenen Hauptnutzung mit den Hauptgebäuden (Bebauung), noch das für das Baugrundstück geplante Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt. In dem Zusammenhang und mit dem Wegfall der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB tritt keine Wertminderung der betroffenen Grundstücksflächen im Sinne des § 41 Abs. 2 BauGB ein und es entstehen auch keine Entschädigungsansprüche seitens der Eigentümerin. Die hier betroffenen Grundstücksflächen mit Bepflanzungen fließen des Weiteren in die Berechnung der GRZ ein.

- 4. Auch wenn innerhalb des Aufstellungsverfahrens nicht zu überprüfen ist, ob die Voraussetzungen einer Enteignung durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen im konkreten Fall vorliegen, so ist aber die Finanzierbarkeit der Planung in der Abwägung vor dem Hintergrund der Realisierbarkeit zu berücksichtigen. Insoweit bestehen Zweifel daran, inwieweit die Feststellungen der Auswirkungen auf den Haushalt in Punkt 5, Seite 16, der Begründung zutreffend sind, zumal nicht nur die BSR von dieser Festsetzung betroffen ist.**

Wegen der Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entlang der öffentlichen Straßen wird in diesem Kontext auf die mögliche Pflicht zur Zahlung einer Entschädigung nach § 41 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Der Einwand war mit folgender Argumentation bereits berücksichtigt worden:

Das Bebauungsplanverfahren ist kein vorgelagerter Teil des städtebaulichen Enteignungsverfahrens und hat keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Dennoch ist das in Art. 14 Abs. 3 GG zum Ausdruck kommende Gewicht des Eigentumsschutzes bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Mit Bezug auf die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entlang der öffentlichen Straßen und im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes ist diese Abwägung bereits erfolgt (siehe Ausführungen zum Punkt Nr. 3 dieser Anlage).

Mit Bezug auf den Einwand zur finanziellen Auswirkung der Planung auf den bezirklichen Haushalt betragen die voraussichtlichen Kosten für den ggf. späteren Erwerb des Flurstückes Nr. 391 als öffentliche Grünfläche ca. 75.000,00 €. In diesem Fall und im

Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit sollte jedoch die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der bestehenden Nutzung, bedingt durch die Festsetzung und mit Bezug auf das gesamte Grundstück, nachgewiesen werden. Nach Einschätzung des Fachbereichs Stadtplanung wurde durch die Festsetzung die Verhältnismäßigkeit zur weiteren Funktionalität des Restgrundstückes der BSR bewahrt.

Für die Realisierung der geplanten Grünmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden die Kosten im Rahmen der Ausführungsplanung und zum gegebenen Zeitpunkt durch das entsprechende Fachamt ermittelt und in den bezirklichen Haushaltsplan eingestellt.

Mit Bezug auf die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden Entschädigungsansprüche auch nicht gesehen, da die betroffenen Flächen - wie bereits oben ausgeführt ist - in die Berechnung der GRZ einfließen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Festsetzung eine wesentliche Wertminderung i.S.d. § 42 Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Grundstückes bewirkt und besondere Aufwendungen notwendig verursacht, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen.

Mit den geplanten Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Baufelder ist ausdrücklich zu vermerken, dass weder die Lage der vorhandenen Hauptgebäude/-nutzung noch das für das Baugrundstück geplante Maß der baulichen Nutzung beeinträchtigt werden. Durch die ausgewiesenen Nutzungsmaße GRZ 0,6 und GFZ 2,4 ist die vorhandene Hauptnutzung mit den Bestandsgebäuden auf dem Grundstück der BSR planungsrechtlich gesichert und die Wirtschaftlichkeit des Baugrundstückes nicht in Frage gestellt. Des Weiteren genießen die vorhandenen Anlagen, die in die Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinausragen bzw. sich im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche befinden, Bestandschutz. Die ausgeübte Nutzung der Flächen bleibt unberührt und ein Übernahmeverlangen ist unbegründet. Die geplanten Festsetzungen verursachen damit keine Enteignung. Eine mögliche Pflicht zur Zahlung bzw. Entschädigung nach § 41 Abs. 2 BauGB ist damit nicht zu begründen (siehe auch Ausführung im Punkt 3).

- 5. Bedenken bestehen dahin gehend, dass sich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Anpflanzungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die zur GRZ-Berechnung maßgebliche Baufläche verringert (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, § 19, Rn. 15). Dies führt in der Konsequenz dazu, dass die GFZ-Berechnung anhand einer kleineren Baufläche erfolgen müsste und sich damit weitere Einschränkungen durch die Verringerung der baulichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes ergeben, da die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht mehr bei den nicht überbaubaren Flächen i.S.d. § 19 BauNVO von 0,4 bis 0,2 zu berücksichtigen ist. Diese Verringerung der Bebaubarkeit durch die Festsetzung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf eine weniger belastende Festsetzung. Denn eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB führt im Gegensatz zu einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht zu einer Verkleinerung des Baugrundstückes i.S.d. § 19 BauNVO (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 17.01.1986 – B 37.85; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.o.). Insoweit dürfte die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unverhältnismäßig sein.**

Dem Einwand wurde gefolgt:

Mit Bezug auf die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelte es sich in der früheren Planung (Vorentwurf) um Bepflanzungen im rückwärtigen Bereich von Grundstücken. Die hier betroffenen Grundstücksflächen befanden sich angrenzend an die öffentlichen Grünflächen. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wären Einschränkungen in der Ausnutzung der betroffenen Bauflächen verursacht und Entschädigungsansprüche im Sinne des § 40 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 und 3 BauGB ausgelöst. Dies war nicht Planungsabsicht und wurde modifiziert. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in der weiteren Planung entfallen. In den angrenzenden Bereichen zu den öffentlichen Grünflächen sollen lediglich Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus der Umsetzung der Vorgaben des Landschaftsprogramms. Hier soll eine prägende Wirkung im Zusammenhang mit den übergeordneten Grünflächen erzielt werden (siehe auch Ausführung im Punkt 3).

Die textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollte in dem früheren Planungsstadium (Vorentwurf) auch ihre Anwendung im Bereich der öffentlichen Grünflächen finden. In diesem Bereich führte sie aber zu einer Selbstbindung des Landes Berlin. Eine entsprechende Einschränkung bzw. Selbstbindung war von der Planung nicht beabsichtigt. Diesbezüglich ist die textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch im Bereich der öffentlichen Grünflächen entfallen.

- 6. Aus dem Bebauungsplan und in der Begründung ist nicht erkennbar, ob das Anpflanzungsgebot bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes verpflichtend wird; es sich also um unmittelbar vollziehendes Recht (sog. Self-execting-Norm) handeln soll, das über § 178 BauGB durchgesetzt werden kann, oder ob sich das Pflanzgebot erst dann verpflichtend aktualisiert, wenn auf dem Baufeld baurechtlich relevante Veränderungen vorgenommen werden.**

Gerade wenn bestehende Gebäude und Nutzungen überplant werden, müssen dafür ganz erhebliche und wichtige Allgemeinbelange vorliegen, um diese Planung in der Abwägung zwischen den widerstreitenden Interessen den Vorrang zu geben (vgl. u.a. VGH BadenWürttemberg Urteil vom 23.09.2002 – 5 S 2687/00). Diesen Anforderungen kann der Bebauungsplan nur dann gerecht werden, wenn das Anpflanzungsgebot erst dann zum Tragen kommt, wenn nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigungs- oder anzeigepflichtige bauliche Veränderungen vorgenommen werden, andernfalls ist (und insoweit wird auch auf eine potentielle Überplanung von Privateigentum im Plangebiet und Art. 14 GG hingewiesen) der Bebauungsplan nicht zu rechtfertigen. Eine Klarstellung ist insoweit dringend notwendig.

Der Belang wurde mit folgender Argumentation zur Kenntnis genommen:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB verpflichtet die Eigentümerin der Fläche zwar dem Grunde nach zur Vornahme der geforderten Anpflanzung, trifft aber zu dem maßgeblichen Zeitpunkt keine Aussage (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberge, BauGB-Kommentar, § 178, Rn. 4). In der Regel wird die Handlungspflicht der Eigentümerin erst im Zusammenhang mit der Verwirklichung der baulichen Hauptnutzung auf demselben Grundstück aktualisiert. So etwa insbesondere, wenn die Festsetzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auch dadurch motiviert und gerechtfertigt ist, dass mit dieser Festsetzung Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe ermöglicht bzw. realisiert werden sollen. Vorliegend liegt der städtebauliche Grund für die getroffene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB darin, dass die Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes, welches aus den übergeordneten Planungen abgeleitet wurde, ermöglicht wird. Des Weiteren stellen die Grünflächen, deren Bestandteile hier zur Disposition stehen, eine übergeordnete Grünverbindung mit einer öffentlichen Durchwegung entlang der Neuen Wuhle dar, die zum einen eine städtebaulich prägende Funktion und zum anderen eine wichtige Funktion für den Biotop- und Artenschutz gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Pflicht von betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern zur Umsetzung/Realisierung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wie folgt dar:

Die Rechtsfolgen von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ergeben sich einerseits aus der Anwendung des § 30 BauGB. Gegebenenfalls kommen Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen in Betracht, wie auch im Übrigen zur Durchsetzung der Festsetzungen nach Nr. 25 erforderlichenfalls weitere bauaufsichtliche Maßnahmen. Hiernach ist also eine genehmigungspflichtige Änderung der baulichen/planungsrechtlichen Nutzung das auslösende Moment für die Konkretisierung der im Bebauungsplan als Rechtsgrundlage hierfür dem Grunde nach festgesetzten Pflicht zum Anpflanzen.

Andererseits kommen als planakzessorische Instrumente des BauGB zu Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Pflanzgebote nach § 178 BauGB in Betracht, deren Durchsetzung insbesondere in Betracht kommt, wenn die Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen alsbald erforderlich sind.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird die Bindung zum Anpflanzen verpflichtend. Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde die Eigentümerin durch Bescheid verpflichten, ihr Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

7. Eine Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt eine umfassende Ermittlung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials voraus. Bei der Festsetzung von Bepflanzungen sind die dafür erforderlichen Kosten für die Planbetroffenen zu erwägen und in die Abwägung einzustellen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 9, Rn. 225).

Dieser Belang war bereits berücksichtigt:

Zur und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplan wurde umfangreiches Material ermittelt und zur Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB aufbereitet. Dabei wurden auch finanzielle Auswirkungen aus der Planung in Erwägung gezogen, insbesondere im Zusammenhang mit dem möglichen Erwerb von Flächen zur Umsetzung von öffentlichen Grünmaßnahmen mit folgendem Ergebnis:

Die im Bereich des BSR-Grundstückes betroffenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB fließen in die Berechnung der geplanten Nutzungsmaße ein. Die für diese Bereiche erforderlichen Kosten für die Bepflanzungen sind von der Eigentümerin zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung zu ermitteln. Die anfallenden Anschaffungs- und Pflegekosten fallen

grundsätzlich der Eigentümerin zur Last. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbeständen einzurechnen.

Voraussichtliche finanzielle Auswirkungen für den Bezirkshaushalt bestehen im Zusammenhang mit dem möglichen Erwerb des Flurstückes Nr. 391 als öffentliche Grünfläche. Sie betragen zum jetzigen Zeitpunkt ca. 75.000,00 €

Die Kosten zum Bau der öffentlichen Grünflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt vom zuständigen Fachamt im Rahmen der Ausführungsplanung ermittelt.

- 8. Bedenken mit Blick auf die Bepflanzung analog des Straßenbegleitgrüns bestehen auch insoweit, als eine Veränderung in der Bepflanzung im öffentlichen Verkehrsraum stets eine Anpassung auf den Grünflächen innerhalb des Baufeldes erforderlich machen würde. Entscheidet sich der Träger der Straßenbaulast beispielsweise in 5 Jahren, die vorhandene Bepflanzung oder eingegangene Pflanzen durch „Rosensträucher und Eichen“ zu ersetzen, würde dies zu einer Anpassungspflicht auf den Grünflächen im Baufeld führen. Insoweit bestehen Bedenken wegen der fehlenden Erforderlichkeit und der Beachtung des Übermaßverbotes, zumal diese Festsetzung dann in Widerspruch zum Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b. BauGB steht.**

Diesem Belang wurde gefolgt:

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen entlang der öffentlichen Straßen Wolfener Straße, Nordring, Hellersdorfer Weg und Schkopauer Ring.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 (Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) sind diese o.g. Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und beim Abgang zu ersetzen. Für die Artenwahl und die Standorte der Baumpflanzungen sind Bäume und Sträucher aus den Pflanzlisten zu pflanzen. Ziel ist, ein einheitliches Gestaltungsprinzip der Straßenzüge zu ermöglichen.

Grundsätzlich sollen die geplanten Pflanzbindungen der Sicherung von wesentlichen städtebaulichen Gestaltungselementen (Grünelementen) zur Unterstützung des orthogonalen Erschließungssystems und zur gestalterischen Aufwertung der Baugebiete entlang von öffentlichen Erschließungsstraßen dienen. Sie sollen auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.

Dem vorliegenden Einwand folgend und mit Rücksicht auf die privaten und wirtschaftlichen Belange wurde in der weiteren Planung lediglich empfohlen, die Bepflanzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen analog den Bepflanzungen des öffentlichen Straßenlandes zu gestalten, um das gestalterische Einheitsprinzip möglichst zu unterstützen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.

Die betroffene textliche Festsetzung Nr. 13 wurde modifiziert und die Begründung entsprechend überarbeitet.

- 9. Wegen der Festsetzung Nr. 13 (siehe oben) bestehen auch mit Blick auf die Verkehrssicherheit Bedenken. Nach der textlichen Festsetzung gilt das Anpflanzgebot nicht für Zufahrten. Direkt neben den Zufahrten sollen die Anpflanzungen beginnen und zwar gemeinsam mit dem Straßenbegleitgrün**

in einer Breite von 10 Metern. Nach der hiesigen Ansicht besteht die ernsthafte Gefahr, dass es wegen der Breite und der Art der Anpflanzungen zu Sichtbeeinträchtigung an den Ausfahrten, zu einer Gefährdung von Radfahrerinnen und Fahrradfahrern sowie Fußgängerinnen und Fußgängern kommt, weil der Fuß- und Radweg nicht mehr gehörig einsehbar ist. Die Festsetzung von Anpflanzgeboten ist in solchen Fällen unangemessen und nicht zulässig (vgl. OVG Lüneburg Urteil vom 05.12.1981-1 OVG A 235.80).

Der Einwand war bereits berücksichtigt:

Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen entlang der öffentlichen Straßen Wolfener Straße, Nordring, Hellersdorfer Weg und Schkopauer Ring mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und beim Abgang zu ersetzen. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind innerhalb dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Zufahrten und Wege.

Da die o.g. Pflanzbindungen nicht im Bereich von Zufahrten gelten, wird durch die Planung weder die Erschließung der anliegenden Grundstücke noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Im Rahmen der Bauausführung der Zufahrten und in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden (u.a. Straßen- und Grünflächenamt) ist im Sinne der Verkehrssicherheit dafür Sorge zu tragen, dass die Sicht an den Aus- und Zufahrten nicht beeinträchtigt wird. In diesem Rahmen ist auch die Lage der Zufahrten nach Nutzung und Dichte der Bepflanzung festzulegen.

10. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV), Referat III D, regte an, im Sinne eines hinreichenden Schutzes sensibler Nutzungen in der Umgebung und zur Erhöhung der Planungssicherheit eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das gesamte Gewerbegebiet erarbeiten zu lassen.

Dieser Belang war in der Planung bereits berücksichtigt:

In Bezug auf die umliegenden Wohngebiete (nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben und östlich der Märkischen Allee) wurden die Auswirkungen durch Lärm- bzw. Geräuschemissionen mit folgendem Ergebnis erneut überprüft:

- Die vorhandenen Wohngebiete nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben (ca. 200 m vom Plangebiet entfernt) und östlich der Märkischen Allee (ca. 550 m entfernt) befinden sich in einer Entfernung zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten, die Nutzungskonflikte in Bezug auf die gewerbliche Nutzung nicht erwarten lassen.

Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner dieser Wohngebiete gegen Lärm- bzw. Geräuschemissionen sind nicht erforderlich.

Für das benachbarte Plangebiet (Bebauungsplan 10-56) wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Firma Akustik-Labor Berlin durchgeführt (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010). Zur Aufgabenstellung gehörte insbesondere die Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Industrie- und Gewerbegebiete im Bebauungsplan 10-56 mit schützenswerten Nutzungen, vor allem außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-56.

Gegenstand der Untersuchung waren auch die Wohngebiete nördlich des Seelgrabens (Bereich Dessauer Straße) und östlich der Märkischen Allee. Berücksichtigt wurden im Gutachten bereits vorhandene Betriebe und Anlagen sowie die plangegebene Vorbelastung durch verschiedene in Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete bzw. durch die mit Entwürfen beabsichtigte Festsetzung solcher Gebiete wie im Bebauungsplan XXI-4. Basierend auf den zulässigen Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete [Tag: 55 dB(A)/Nacht: 45/40 dB(A)] an den jeweiligen Immissionsorten wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691/16 erstellt. Die damit für den Bebauungsplan 10-56 vorgenommene Kontingentierung gewährleistet die Einhaltung der Grenzwerte.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in den hier zur Disposition stehenden Wohngebieten nördlich des Seelgrabens und östlich der Märkischen Allee auch die im Bebauungsplan XXI-4 geplanten Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt werden können, ohne dass unzumutbare Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Ausweitung der Kontingentierung auf den Bebauungsplan XXI-4 ist damit nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird im Gutachten dargestellt, dass in den Wohngebieten eine Geräuschpegelerhöhung im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall tags wie nachts von ca. 1 dB(A) zu erwarten ist. Verkehrslärm-Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 1 dB(A) sind, wie im Gutachten dargelegt, nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Damit sind auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Verkehrslärm zu erwarten.

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden durch die Vorbelastung tags wahrscheinlich und nachts sicher unterschritten. Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die umliegenden Wohngebiete wurde aufgrund der Vorbelastung nicht gesehen. Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner gegen Lärmimmissionen waren damit nicht erforderlich.

11. Die Abteilung II C von SenGUV hat darauf hingewiesen, dass sich in dem Plangebiet keine Störfallbetriebe ansiedeln sollen, da andernfalls eine Kollision mit dem Bebauungsplan 10-56 (Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn) auftreten würde, da dort eine ausdrückliche Ansiedlung von Störfallbetrieben ermöglicht werden soll.

Diesem Belang wurde mit folgender Argumentation nicht gefolgt:

Im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 werden Industriegebiete nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich gesichert. Nach der BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, auch Störfallbetriebe.

Bei der Ansiedlung von Störfallbetrieben in den hier geplanten GI-Gebieten sind die erforderlichen Rücksichtsmaßnahmen sowie technische Vorkehrungen und Abstände zu sensiblen Nutzungen im Sinne der Seveso-II-Richtlinien (Richtlinie 96/82/EG) und des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen.

Bei Bedarf sind die entsprechenden Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständigen Baugenehmigungsbehörden zu erteilen (siehe auch Urteil des Europäischen Gerichtshofes/EuGH vom 15.09.2011). Materielle Anforderungen aus Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie sind dabei einzuhalten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan sind innerhalb der geplanten GI-Gebiete die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sensiblen Nutzungen so wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit sind Konflikte innerhalb der GI-Gebiete im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben nicht zu erwarten.

Im Bezug auf die umliegenden GE-Gebiete sowie die Baugebiete G und H sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit werden auch Konflikte im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben in den GI-Gebieten nicht zu erwarten sein.

Hinweis:

Im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von kulturellen Einrichtungen im Sinne von Bildung, Wissenschaft und Forschung zur Förderung etwaiger inhaltlicher und örtlicher Synergieeffekte zwischen Wissenschaft, Forschung und Lehre einerseits und ihrem ggf. praktischen Nutzen für ansässige oder anzusiedelnde Unternehmen andererseits sind auch die erforderlichen Rücksichtsmaßnahmen sowie technischen Vorkehrungen und Abstände zu sensiblen Nutzungen im Sinne der Seveso-II-Richtlinien (Richtlinie 96/82/EG) und des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) innerhalb des Planungsgebietes zu berücksichtigen.

Mit Bezug auf die Störfallbetriebe im benachbarten Plangebiet 10-56 wurden die erforderlichen Abstände (ca. 200 m) zu möglichen sensiblen Nutzungen innerhalb des Plangebietes 10-56 berücksichtigt, so dass ein Auftreten einer Kollision mit dem Bebauungsplan XXI-4 nicht zu erwarten ist.

Ein Ausschluss der Störfallbetriebe in den GI-Gebieten im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 war somit nicht erforderlich, da auch jeder betroffene Störfallbetrieb dem Schutzanspruch selbst innerhalb des Planungsgebietes durch bauliche Maßnahmen gerecht werden muss.

12. Die Abteilungen II D und II E der ehemaligen SenGUV meldeten grundsätzliche Bedenken bezüglich der Ausweisung der Fläche des Regenrückhaltebeckens im Bereich Hellersdorfer Weg als Grünfläche an. Sie weisen des Weiteren darauf hin, dass das Plangebiet im Einzugsgebiet der Wuhle liegt. Für die Wuhle gilt nach der Europäischen Wasserrahmen-Richtlinien (EU-WRRL) das Verschlechterungsverbot. Der gute ökologische Zustand ist nach der Richtlinie 2000/60/EG § 4 zu erreichen. Aufgrund der Versickerungsfähigkeit der Böden sollten im Plangebiet Maßnahmenflächen für die Regenwasserversickerung ausgewiesen werden. Dabei sollte auch die Möglichkeit zur Versickerung über die belebte Bodenzone entsprechend § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) genutzt werden.

Zu den o.g. Bedenken und Anregungen wurde wie folgt abgewogen:

Mit Bezug auf das städtebauliche Leitbild sowie auf das Landschaftsprogramm sah der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Oktober 2011) für die betroffenen Flächen nördlich des Hellersdorfer Weges (Flurstück Nr. 70) eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche vor. Die betroffene Fläche (ca. 25.000 m²) ist derzeit eine Weidelandschaft mit einem umzäunten Regenrückhaltebecken.

Das Regenrückhaltebecken gilt als technische Anlage zur Dämpfung von Abflussspitzen von Niederschlagswässern. Der umzäunte Bereich des Regenrückhaltebeckens beträgt ca. 9.000 m² und steht der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

Im Planungsgebiet befinden sich Kanalisationsanlagen, die das Schmutz- und Regenwasser in das Regenrückhaltebecken im Bereich Hellersdorfer Weg ableitet. Die primäre Funktion der hier betroffenen Fläche (umzäunter Bereich) ist damit der Rückhalt des Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet. Es besteht somit die Anforderlichkeit, diese betroffenen Flächen als „Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen. Dem Einwand SenGUV, II D, wurde entsprochen.

Mit einer klar definierten Zweckbestimmung der Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser an dem o.g. Standort gegenüber der Grünfläche leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zum Ausschluss von Nutzungskonflikten, die sich aus den Nutzungsansprüchen an die öffentliche Grünanlage und der erforderlichen Nutzung als wasserwirtschaftliche Anlage ergeben können.

Im Sinne des städtebaulichen Leitbildes und in Bezug auf den Landschaftsraum des Seelgrabens sollen die verbleibenden Flächen des Flurstückes Nr. 70 (nicht eingezäunter Bereich) weiter als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Dies steht weiter in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB zur Verbringung des Niederschlagswassers werden Regen- und Schmutzwasser bereits getrennt abgeleitet. Die Gewerbegrundstücke sind an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Der größte Teil des Regenwassers wird über Privatleitungen zum Trennkanal in den öffentlichen Straßen geführt und in das Rückhaltebecken im Bereich des Hellersdorfer Weges entwässert. Es ist somit nicht notwendig, weitere Flächen für Maßnahmen zur Regenwasserversickerung auf privaten Baugrundstücken festzusetzen. Auch weitergehende Regelungen bodenrechtlicher Natur sind hier nicht erforderlich. Hierfür wären auf kleinen Gewerbegrundstücken umfangreiche, kostspielige Untersuchungen nötig, um festlegen zu können, wo solche Maßnahmen möglich und nötig sind.

Aufgrund der Bodenverhältnisse, der Austauschfähigkeit und des Filtervermögens der Böden im hier betroffenen Gewerbeareal ist auch zu vermerken, dass prinzipiell die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken im Planungsgebiet besteht.

In Bezug auf § 36a Abs. 1 BWG (Berliner Wassergesetz) ist die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in Gewässer verboten. Qualitative Anforderungen an das Niederschlagswasser werden im Rahmen der Baugenehmigung und bei der Objektplanung zu berücksichtigen sein. Eine weitere Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes war nicht erforderlich. Hierzu stehen der Wasserbehörde auch eigene fachgesetzliche Möglichkeiten, unabhängig vom Bebauungsplan, zur Verfügung.

Auf weitergehende Festsetzungen für die Regenwasserversickerung auf privaten Grundstücken wurde verzichtet.

13. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm), Abteilung VII B; weist darauf hin, dass für den Straßenbahnnetzanschluss zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde eine Trasse von bis zu 15 m Breite in der Mittellage der Wuhletalstraße und in deren geradliniger Verlängerung Richtung Westen freizuhalten ist. Da es sich um eine längerfristige Flächenfreihaltung handelt, ist zu klären, wie die Freihaltung

für den Zwischenzeitraum bis zur Realisierung der Straßenbahntrasse sinnvoll möglich ist.

Zu den o.g. Anregungen wurde wie folgt abgewogen:

Die hier betroffenen Flächen sind Teilflächen der Flur 277 entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes. Diese Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und zum größten Teil im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA).

Auf den o.g. Teilflächen war ursprünglich von SenStadtUm die Planung der Tangentialverbindung Nord (TVN) vorgesehen. Dies entfiel in der fortlaufenden Planung im Zusammenhang mit der dafür erfolgten Verbreiterung der Bitterfelder Straße. Der Wegfall der TVN eröffnete die Möglichkeit anderweitiger Planungen im betroffenen Bereich.

Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand Okt. 2011 wurde das Gewerbegebiet im betroffenen Bereich bis zur Geltungsbereichsgrenze (Ecke Wolfener Straße/Wuhletalstraße) erweitert.

Die nun vorliegende erneute Forderung von SenStadtUm, eine Trasse in einer Breite von ca. 15 m für den Straßenbahnnetzanschluss zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde freizuhalten, führt zu einer geringen Reduzierung der Fläche des geplanten Gewerbegebietes (Baugebiet A1).

Mit der Sicherung der o.g. Trasse und mit der Realisierung des Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird u.a. die fußläufige Erreichbarkeit des Gewerbeareals unterstützt. Besucherinnen und Besucher und Beschäftigte des Gewerbeareals können mit öffentlichen Verkehrsmitteln ihre Betriebsstätten erreichen. Damit wird für das Planungsgebiet ein ökologischer Akzent gesetzt. Die hier angestrebten Änderungen der Planung sind aus dem FNP Berlin weiterhin entwickelbar.

Im Sinne der Sicherung einer überörtlichen Erschließung des Plangebietes mit einer ökologischen Funktion durch den ÖPNV ist dem Einwand entsprechend zu folgen. Das städtebauliche Leitbild zur Entwicklung des Gewerbeareals Wolfener Straße wird dabei nicht in Frage gestellt. Den Vorgaben des StEPs Industrie und Gewerbe wird auch nicht widersprochen und die Funktionalität des Gewerbegebietes bleibt gewährleistet.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB wurden die hier betroffenen Flächen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ zugunsten der o.g. Trasse planungsrechtlich gesichert. Da sich die betroffenen Flächen im Eigentum des Landes Berlin befinden, sind Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes XXI-4 wurde entsprechend geändert.

Mit Bezug auf die Anregung der Abteilung VII B von SenStadtUm zur Zwischennutzung der betroffenen Flächen wurde zum Bebauungsplanverfahren XXI-4 die Möglichkeit der Zwischennutzung der hier freizuhaltenden Flächen nicht behandelt. Sie wird zum gegebenen Zeitpunkt von den Fachämtern und Fachabteilung außerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan geprüft.

Fazit

Diese Abwägung führte zu Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie im Bereich nördlich des Hellersdorfer Weges.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend dem vorliegenden Abwägungsergebnis überarbeitet. Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren XXI-4 nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 26. Mai 2014 bis einschließlich 30. Juni 2014 statt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 16.05.2014 sowie in der Berliner Zeitung wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die mögliche Einsichtnahme im Internet informiert. Im Rahmen der Beteiligung sind sechs Stellungnahmen eingegangen. Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen die Berücksichtigung der besonders geschützten europäischen Vogelarten in der Artenliste, die Forderung zur Berücksichtigung der besonderen Böden, die Berücksichtigung der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro), die Erstellung eines naturschutzfachlichen Gutachtens sowie einer Geräuschkontingierung gemäß DIN 45691 für das Planungsgebiet.

Zur Berücksichtigung der besonders geschützten europäischen Vogelarten in der Artenliste wurde in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt die Artenliste erneut überprüft und insbesondere um die genannten Vogelarten (Steinschmätzer/Oenanthe Oenanthe, Dorngrasmücke, Sumpfrohrsänger) ergänzt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes liegt eine Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamtes vor. Diese Einschätzung sowie das im benachbarten Plangebiet 10-56 vorliegende Gutachten (Biotoptypenkartierung vom 01. September 2009) haben im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden und wurden als ausreichend erachtet. Danach sind im Plangebiet vor allem die Uferbereiche der Neuen Wuhle und die Weideflächen im Bereich des Hellersdorfer Weges hervorzuheben. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der o.g Bereiche als naturnahe öffentliche Grünfläche wird das Habitat der besonders geschützten Vogel- und Tierarten im Planungsgebiet erhalten. Auf den übrigen nicht bebauten Flächen des Plangebiets sind überwiegend Rasenflächen mit Gehölzaufwuchs, Gräser und Stauden vom ehemaligen Ackerland bzw. Industriebrachen vorzufinden. Nur in diesen Bereichen werden Baumaßnahmen vorgesehen. Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften wird hier als gering eingeschätzt. Beeinträchtigungen der Lebensstätte der besonders geschützten Arten sind somit nicht zu erwarten.

- 1. Es wurden Hinweise zu besonderen Böden im Planungsgebiet gegeben. Nördlich der Nordringstraße und zugleich östlich der Neuen Wuhle im Südteil des Baugebietes „C“ befindet sich eine Brache mit dem Rest einer besonderen geologischen Bildung in der Form eines Wallberges. Im Südwest-Teil des Baugebietes „G“ befand sich in der dortigen Brache ein Feuchtgebiet, welches noch im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts zeitweise als Gewässer (Tümpel) ausgeprägt war und eventuell heute als Feuchtgebiet wiederbelebt werden könnte.**

Mit Bezug auf die hier gegebenen Hinweise war anzumerken, dass das Planungsgebiet dem Landschaftsraum der Barnimer Hochfläche zugeordnet wird, einer flachwelligen, eiszeitlich entstandenen Grundmoränenplatte. Der natürliche Bodenaufbau besteht aus Decksanden unterschiedlicher Mächtigkeit über Geschiebemergel. Dieser wurde aber durch die langjährige Rieselfeldbewirtschaftung erheblich gestört und überformt.

Entsprechend den Aussagen des Berliner Umweltatlases (Karte 01.01) handelt es sich um eingeebnete Rieselfelder auf Geschiebesand sowie Aufschüttungs- bzw. Abtragungsflächen, Bau- und Trümmerschutt. Die Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte ist demzufolge gering. Die naturräumliche Eigenart der Böden ist als sonstige eingestuft, was auf die vorhandenen Geschiebesande zurückzuführen ist. Die Regelungsfunktion für das Wasser und die Leistungsfähigkeit sowie die Bewertung des Filtervermögens sind dort als gering eingestuft. Die Bodenschutzkategorie wird auch nach der Umweltatlas-Karte 01.12.1 (Stand Febr. 2009) als Unerheblichkeitsbereich eingestuft, in dem Böden ohne besondere Anforderungen vorliegen.

Demzufolge ist im Planungsgebiet die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens vor allem in den Uferbereichen der Neuen Wuhle und im Bereich der Weidelandchaft zum Seelgraben gewährleistet. Zusätzlich werden im Planungsgebiet Flächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert, die von Bebauung frei gehalten werden. Für das übrige Planungsgebiet einschließlich der Baugebiete „C und G“ wird der Entwicklung von Gewerbenutzungen Priorität eingeräumt. Die hier betroffenen Flächen sind bereits nach geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) bebaubar und werden entsprechend dem FNP und dem StEP Industrie und Gewerbe als Gewerbe- bzw. Industriegebiete nach Vorgaben der BauNVO planungsrechtlich gesichert. Ein Wiederbeleben des Feuchtgebietes im Bereich des Baugebietes „G“ ist nicht Planungsziel und wird auch nicht angestrebt.

Zur Berücksichtigung der Ziele des LaPros war anzumerken, dass das LaPro und der Flächennutzungsplan aufeinander abgestimmte Planungen sind. Diese Entwicklungsziele und Leitlinien sind im Bebauungsplan als behördenverbindliche übergeordnete Planungen zu berücksichtigen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Das bedeutet, dass nicht alle im LaPro formulierten Maßnahmen und Anforderungen, z.B. auch auf Grund der Lage und Beschaffenheit des Plangebietes, umsetzbar sind. Darüber hinaus besteht kein genereller Vorrang der Ziele und Maßnahmen des LaPros. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Sicherung von Flächen für den Naturschutz sowie Grün- und Freiflächen), sind wie die weiteren unter § 1 Abs. 6 BauGB benannten Belange zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren insbesondere zu berücksichtigen:

- die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten entsprechend dem StEP Industrie und Gewerbe,
- die planungsrechtliche Sicherung einer tragfähigen Erschließung für die beabsichtigte Nutzung,
- die Belange der Wirtschaft im Interesse der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen des Umweltberichtes schutzgutbezogen ermittelt und bewertet, so dass eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft vorgenommen wurde. Das Ergebnis ist in die Planung eingeflossen und zum Teil konkretisiert.

Es werden neben der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten auch die Belange des LaPros mit der planungsrechtlichen Sicherung der naturnahen öffentlichen Grünflächen z.B. entlang der Wuhle als Bestandteil der übergeordneten Grünzüge im Planungsgebiet mitgetragen. Mit der Schaffung und Wiederherstellung von linearen Landschaftselementen in den Uferbereichen soll eine Grünverbindung mit einem übergeordneten Wanderweg entstehen. Dieser Wanderweg soll den Anschluss in den nördlich gelegenen Landschaftsraum Seelgraben herstellen.

Innerhalb des Plangebietes werden besonders wertvolle Landschaftsräume erhalten und durch zusätzliche Pflanzbindungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB unterstützt. Darüber sollen keine weiteren Einschränkungen der Bauflächen durch Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung oder zur Gestaltung von Anlagen von Parkplätzen mit Bäumen im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke getroffen werden.

Entlang der Neuen Wuhle befinden sich markante Landschafts- und Grünstrukturen, die sich bis zur südlichen Grenze des Plangebietes im Bereich des Schkopauer Ringes fortsetzen. Mit dem Bebauungsplan werden diese Strukturen planungsrechtlich geschützt, so dass eine ökologische Wirksamkeit weitestgehend erreicht werden kann.

Der Uferbereich der Neuen Wuhle besitzt durch die Verknüpfung verschieden strukturierter Lebensräume und im Zusammenhang mit den Grünstrukturen in dem benachbarten Bebauungsplan 10-56 außerdem ein hohes Artenschutzpotenzial. Diese Landschafts- und Grünstrukturen werden durch die Planung und entsprechend der Vorgaben des LaPros geschützt.

Die gesamten Anforderungen des LaPros können in diesem Bebauungsplan nicht erfüllt werden. Forderungen des LaPros wird nach Abwägung mit allen anderen Belangen nur im Rahmen der Möglichkeiten und der Grundstücksverfügbarkeit entsprochen. Da allen Forderungen nach Abwägung nicht entsprochen werden kann, werden auch nur die Programmpunkte, die zum Tragen kommen, in der Begründung explizit dargestellt. Im Rahmen der Abwägung werden die nicht zu berücksichtigenden Programmpunkte am Beispiel der Dachbegrünung begründet.

2. Mit Bezug auf die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Rahmen der Beteiligung der TöB wurde die Erstellung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Planungsgebiet erneut gefordert.

Mit der Forderung der Erstellung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Planungsgebiet wurde nach erneuter Prüfung des Einwands die Erforderlichkeit der Erstellung eines neuen Gutachtens zur Ermittlung der Geräuschkontingentierung für den vorliegenden Bebauungsplan nicht gesehen.

Die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten im Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes. Bei Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist auf Grund der Lage im Gewerbe- und Industriegebiet, der Gliederung und der Nutzungsabstufung im Plangebiet sowie der Entfernung zu den Wohngebieten nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben und östlich der Märkischen Allee mit keiner Einschränkung der gewerblichen Nutzung in Bezug auf Wohnen zu rechnen.

Mit Bezug auf eine schalltechnische Untersuchung der Firma Akustik-Labor Berlin (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010) für das benachbarte Plangebiet (Bebauungsplan 10-56) und unter der Berücksichtigung des Wegfalls des Schienenbonus in der Bauleitplanung (siehe Rundschreiben-Nr. 4/2014 vom 25.09.2014 der damaligen SenStadtUm; heute Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) werden für die Anwohnerinnen und Anwohner in dem betroffenen Wohngebiet nördlich des Plangebietes die aus dem Plangebiet entstehenden Lärm-, Abgas- und Schadstoffimmissionen gegenüber den derzeitigen Belastungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erzeugen.

Die möglichen Auswirkungen durch Lärm- bzw. Geräuschimmissionen mit Bezug auf die umliegenden Wohngebiete (nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben und östlich der Märkischen Allee) wurden mit folgendem Ergebnis erneut überprüft:

- Im Bereich des Planungsgebietes sind sensible Nutzungen nicht zu erwarten bzw. ausgeschlossen.
- Die vorhandenen Wohngebiete nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben (ca. 200 m vom Plangebiet entfernt) und östlich der Märkischen Allee (ca. 550 m entfernt) befinden sich in einer Entfernung zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten, die Konflikte in Bezug auf die gewerbliche Nutzung nicht erwarten lassen.
- Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner dieser Wohngebiete gegen Lärm- bzw. Geräuschimmissionen sind nicht erforderlich.

Für das benachbarte Plangebiet (Bebauungsplan 10-56) wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Firma Akustik-Labor Berlin durchgeführt (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010). Zur Aufgabenstellung gehörte insbesondere die Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete im Bebauungsplan 10-56 mit schützenswerten Nutzungen, vor allem außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-56.

Gegenstand der Untersuchung waren auch die Wohngebiete nördlich des Seelgrabens (Bereich Dessauer Straße) und östlich der Märkischen Allee. Berücksichtigt wurden im Gutachten bereits vorhandene Betriebe und Anlagen sowie die plangegebene Vorbelastung durch verschiedene in Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete bzw. durch die mit Entwürfen beabsichtigte Festsetzung solcher Gebiete wie im Bebauungsplan XXI-4. Basierend auf den zulässigen Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete [Tag: 55 dB(A), Nacht: 45/40 dB(A)] an den jeweiligen Immissionsorten wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691/16 erstellt. Die damit für den Bebauungsplan 10-56 vorgenommene Kontingentierung gewährleistet die Einhaltung der Grenzwerte.

Im Ergebnis war festzustellen, dass auch die im Bebauungsplan XXI-4 geplanten Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt werden können, ohne dass die hier zur Disposition stehenden Wohngebieten nördlich des Seelgrabens und östlich der Märkischen Allee stark beeinträchtigt werden. Die Erstellung einer Kontingentierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 ist damit nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde im Gutachten dargestellt, dass in den Wohngebieten eine Geräuschpegelerhöhung im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognose Nullfall tags wie nachts von ca. 1 dB(A) zu erwarten ist. Verkehrslärm-Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 1 dB(A) sind, wie im Gutachten dargelegt, nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Damit sind auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Verkehrslärm zu erwarten.

Fazit

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) erfolgte keine Änderung des Bebauungsplanes. Die Begründung wurde entsprechend der einzelnen Hinweise ergänzt. Die Artenliste wurde in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt aktualisiert. Außerdem wurden zur Pflanzliste redaktionelle Ergänzungen vorgenommen bzw. die Schreibweise korrigiert.

Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals, insbesondere des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn, mit neuen Technologien ist die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre von Bedeutung. Dies soll entsprechend im Planungsgebiet explizit gewährleistet werden. Diese Gebäude und Anlagen sollen von den geplanten

Ausschlüssen nicht betroffen sein. Daraus resultierend und dem Hinweis der Wirtschaftsförderung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf folgend, wurden die geplanten textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 6 erneut überprüft und ergänzt.

Des Weiteren wurde im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, so wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, im Planungsgebiet nicht mehr angestrebt. Dabei wurde der aktuellen Entwicklung Rechnung getragen.

Auf der Grundlage der o.g. Ergänzungen erfolgte eine Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Mit den o.g. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen wurden die Grundzüge der bisher geführten Planung berührt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB wurde erforderlich. Berührte Träger und Behörden wurden auch erneut in das Verfahren einbezogen und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich der Ergänzungen gegeben.

5. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-4 vom 05. Mai 2014 mit dem Deckblatt vom 27. August 2015 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016 durchgeführt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 29. Januar 2016 sowie in der Berliner Zeitung wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Zu der erneuten Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzenden Planinhalten abgegeben werden können. Gleichzeitig wurde über die mögliche Einsichtnahme im Internet informiert.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Forderung zur Berücksichtigung von vorhandenen Investitionen,
- Bedenken gegen die Zulässigkeit von kulturellen Einrichtungen in den GE/GI-Gebieten und Forderung zur Beachtung des Gebots der Konfliktbewältigung durch Trennungsgebot nach § 50 BImSchG i.V.m. der SEVESO-II-Richtlinie,
- Bedenken gegen die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden neben Gewerbe- und Industrienutzungen sowie Störfallbetrieben und Forderung zur Beachtung der erforderlichen Abstände,
- die Problematik der Konfliktbewältigung im Genehmigungsverfahren,
- Bedenken gegen die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auf privaten Flächen,
- Bedenken gegen die Festsetzung zur Fassadenbegrünung,
- die erneute Forderung zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Planungsgebiet.

1. **Das Autohaus „Opel am Nordring“ sowie die Industrie und Handelskammer (IHK) wiesen darauf hin, dass die Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen in erheblichem Maße die Entwicklungsfähigkeit der ansässigen Betriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB einschränken. Mit den o.g. Festsetzungen werden wesentliche Teile der Geschäftsgrundlage des Autohauses „Opel am Nordring“ entzogen und darüber hinaus werden durch kostenintensive Anschaffung der Bepflanzung, Beseitigung von verschiedenen Anlagen sowie Ausstellungsflächen, Pylonen, Laternen,**

Zufahrt etc. immense Kosten auferlegt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 13 zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind zu streichen.

Zu den o.g. Anregungen wurde wie folgt abgewogen:

Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung der geplanten Gewerbeflächen mit prägenden Grünstrukturen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen nach dem Rahmenplan/Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße und nach dem Landschaftsprogramm (LaPro) angestrebt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus erfolgt keine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne einer hohen Flexibilität der Grundstücksnutzerinnen und Grundstücksnutzer. Mit den geplanten Festsetzungen geht es prinzipiell um die städtebauliche Aufwertung des Plangebietes durch Bepflanzungen (Pflanzbindungen im Sinne des § 9 Abs. 25 BauGB). Diese prägenden Grünstrukturen finden nach dem städtebaulichen Grundkonzept Berücksichtigung, auch in den angrenzenden Bebauungsplangebieten XXI-3, 10-56, 10-57 und 10-58.

Diese Festsetzung dient somit einem legitimen städtebaulichen, auch vom BauGB in § 1 Abs. 5, Satz 2 formulierten Ziel, nämlich der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes, wie es auch im LaPro konkretisiert und in den angrenzenden Bebauungsplänen ebenso berücksichtigt wird.

Mit den geplanten Festsetzungen wird das Autohaus „Opel am Nordring“ (Grundstück: Am Nordring 6/Flurstücke Nr. 398 und 526) berührt. Beim Autohaus „Opel am Nordring“ handelt es sich um eine Einzelhandelseinrichtung. Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbe- bzw. Industriegebiet nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO allgemein zulässig.

Nach den Zielen der Planung soll dieser bestimmte Anlagentyp jedoch ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart der Gewerbe- und Industriegebiete zugunsten von produktionsgeprägten Betrieben zu sichern und die Ansiedlung von ergänzenden Betrieben mit Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn zu unterstützen.

Im Zusammenhang mit der langfristigen städtebaulichen Entwicklung der hier betroffenen Gewerbeflächen als „EpB-Flächen“ mit geplantem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben genießt dieser bereits vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit seinen Nebenanlagen auf Dauer jedoch Bestandsschutz. Die vorgenannten Ziele (Ausschluss des Einzelhandels, Anpflanzgebot) kommen damit also frühestens dann zum Tragen, wenn eine baurechtlich relevante Änderung der Nutzung auf diesem Grundstück vorgenommen wird. In seinem Bestand wird der Grundstückseigentümer durch diese Festsetzung demnach nicht belastet, so dass die genannten Folgen ihre reale Wirkung solange nicht entfalten, wie eine baurechtlich/bodenrechtlich relevante Veränderung auf dem Grundstück nicht vorgenommen wird.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass durch das Anpflanzgebot und den Ausschluss des Einzelhandels die Entwicklung des Grundstückes nicht unverhältnismäßig beschränkt wird, da die Grundstücksgröße genügend Spielraum für eine weitere gewerbliche Nutzung/Entwicklung bietet und (vgl. § 41 Abs. 2 BauGB) infolge dieser Festsetzung keine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt.

Es empfiehlt sich, diesbezüglich das Planungsziel zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur Bindung für Bepflanzung und Erhaltung (Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 13) weiter zu verfolgen.

Um die Arbeitsplätze und die Wirtschaftlichkeit dieses konkreten Unternehmens am Standort jedoch nicht zu gefährden, wird des Weiteren der Bestandsschutz ausnahmsweise im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO erweitert. Dabei werden die Ziele des

StEPs Industrie und Gewerbe insgesamt nicht in Frage gestellt. Getätigte Investitionen werden entsprechend nicht gefährdet bzw. berücksichtigt.

- 2. Seitens der Berliner Stadtreinigung (BSR) bestehen Bedenken gegen die nunmehr geplante Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke in den durch den Bebauungsplan festzusetzenden Gewerbe- und Industriegebieten. Nach Ansicht der BSR widerspricht die Planung dem Gebot der Konfliktbewältigung und dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG i.V.m. der SEVESO-II-Richtlinie. Zumindest ist nach der Begründung des Bebauungsplanes das für eine solche Planung erforderliche Abwägungsmaterial nicht hinreichend ermittelt, um eine ordnungsgemäße Abwägung sicherzustellen.**

Zu den o.g. Anregungen wurde wie folgt abgewogen:

Zur Umsetzung der Vorgaben des EpB im vorliegenden Planungsgebiet war der Ausschluss von Anlagen für kulturelle Zwecke explizit bis 2015 als Ziel der Planung vorgesehen. Auch in der weiteren Planung werden in den Gewerbe- und Industriegebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO u.a. die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung werden lediglich solche Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht ausgeschlossen. Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals, insbesondere des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn, mit neuen Technologien ist die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie Forschungseinrichtungen, Stätten der Erwachsenenbildung und beruflichen Bildung von Bedeutung, da hier Synergieeffekte erwartet werden. Die Zulässigkeit von o.g. Anlagen soll im Planungsgebiet gewährleistet werden. Gebäude und Anlagen in diesem Sinne werden von der Festsetzung zum Ausschluss nicht betroffen. Ausgeschlossen werden weiterhin jedoch klassische kulturelle Einrichtungen in Form von allgemeinbildenden - erstbildenden Schulen, die üblicherweise von Kindern und Jugendlichen besucht werden, Tanzschulen, Kinos, Theater etc. Durch die nunmehr zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre, die unter Berücksichtigung des Bestandes und der beabsichtigten Synergieeffekte hier möglich sein sollen, werden die vorhandenen Betriebe in ihrer Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB sind nicht erkennbar. Darüber hinaus kann ein Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen auch in den dann möglichen Branchen geschaffen werden.

Die BSR hat als Eigentümerin der Grundstücksfläche Nordring 13 angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes 10-56 auf Nachfrage geäußert, dass sie die Ansiedlung von Anlagen bzw. Industriebetrieben im Sinne der SEVESO-II-Richtlinien in diesem Bereich (Nordring 13) nicht ausschließen möchte. In dem festgesetzten Bebauungsplan 10-56 erfolgte auf dem in Rede stehenden Grundstück die Festsetzung eines Industriegebietes. Die Zulässigkeit von SEVESO-Betrieben ist hier im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Betriebe und Einrichtungen zu klären.

Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan XXI-4, der derzeitigen Bestandsnutzung sowie der beabsichtigten Synergieeffekte durch die Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie Forschungseinrichtungen, Stätten der Erwachsenenbildung und beruflichen Bildung sollen keine weiteren Einschränkungen im Bebauungsplan XXI-4 erfolgen.

Bereits in Bezug auf das Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde hinsichtlich der Auswirkung auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 Industriebetriebe nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie auch Störfallbetriebe planungsrechtlich zulässig sind. Bei der Ansiedlung dieser Störfallbetriebe im Planungsgebiet sind die erforderlichen Abstände im Sinne der Seveso-II-Richtlinien und des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde zu erteilen. Weitere entsprechende Regelungen werden in diesem Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet, da jeder betroffene Störfallbetrieb dem Schutzanspruch gegenüber bestehenden Betrieben selbst innerhalb des Bebauungsgebietes durch bauliche Maßnahmen gerecht werden muss. Auch im Ergebnis einer nochmaligen Prüfung ist davon weiter auszugehen.

Bereits derzeitig ist das Planungsgebiet von gemischten Bestandsnutzungen geprägt (gewerbliche und industrielle Nutzungen; Recycling-Anlage der Berliner Stadtreinigung (BSR), D&N Kraftwerktechnik, Schlosserei Stahlbau, Lüftungstechnik, Kommunikationstechnik, Straßenbaubetrieb AS+BE, Maschinenfabrik etc.; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude so wie Firma Werner Scholz GmbH, Firma Krenzel Büro-Nutzung, Straßen- und Grünflächenamt sowie auch von Anlagen für einen Bäckereibetrieb). Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um eine Brachfläche oder eine grüne Wiese.

Im Geltungsbereich sind entsprechend der Ermittlung des Fachbereiches Stadtplanung derzeitig keine SEVESO-Betriebe vorhanden. Anders als im Bebauungsplan 10-56, in dem in einer „Kernzone“ durch den Ausschluss sensibler Nutzungen in den angrenzenden Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von SEVESO-Betrieben begünstigt werden sollten, sieht das der Bebauungsplan XXI-4 nicht explizit vor. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Industrie- bzw. Gewerbegebietes vor. Hiernach ist zwar – ebenso wie bei der Beurteilung des gegenwärtigen Planungsrechts für diesen Bereich – auch im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 innerhalb der Industriegebiete nach wie vor die Ansiedlung von Seveso-Betrieben nicht ausgeschlossen, also möglich, jedoch haben neu hinzukommende Seveso-Betriebe in diesem Bereich – nach wie vor – im Rahmen des ihnen obliegenden Genehmigungsverfahrens ihre Zulässigkeit unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes, insbesondere gegenüber bereits bestehenden Nutzungen, nachzuweisen. Dies zeigt, dass eine Konfliktbewältigung hier im nachgeordneten Genehmigungsverfahren lösbar ist. Durch diese Planung wird auch keine Eigentümerin / kein Eigentümer in ihrer/seiner ausgeübten Nutzung beeinträchtigt. Die Änderung der zulässigen Nutzung ist jedoch, insbesondere wenn dies – wie hier vorliegend – durch in der Abwägung überwiegende städtebauliche Belange (Belange der Wirtschaft: Synergieeffekte zwischen Forschung/Bildung und Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen, Stärkung des EpB durch Beschränkung der nicht EpB-geprägten Nutzungen gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation durch Ausschluss von nicht verträglichen anderen Nutzungen) abwägungsfehlerfrei möglich. Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG, die Trennung von möglichen stark emittierenden Industrienutzungen/SEVESO-Betrieben zu den nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben durch ausreichende Abstandsflächen, wäre ohne weiteres auf Grund des vorhandenen Bestandes nicht durchführbar.

Zur Konfliktbewältigung soll das Gebot der Rücksichtnahme gelten. Auch im Sinne von SEVESO-Betrieben hat danach jede heranrückende Bebauung auf die vorhandene Nutzung Rücksicht zu nehmen. Diese Rücksichtnahme ist ggf. mit Auflagen im Genehmigungsverfahren umzusetzen.

Aufgrund der Bestandsnutzungen ist somit von vornherein sowie in Bezug auf die Entwicklung der betroffenen geplanten Gebiete als Gewerbe- und Industriegebiete mit

„punktuellen“ Einschränkungen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zu rechnen. Dabei wird das angestrebte Ziel der Entwicklung von GE/GI-Gebieten insgesamt jedoch nicht in Frage gestellt.

3. **Seitens der BSR bestehen auch Bedenken gegen die nunmehr Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach § 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO in den Gewerbegebieten. Nach dem Entwurf des B-Planes wären innerhalb des Plangebietes sensible und schutzbedürftige Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie kulturelle Anlagen, wie beispielsweise Schulen oder Fachhochschuleinrichtungen) direkt neben Industrienutzungen und Störfallbetrieben zulässig. Die nach SEVESO-II-Richtlinien einzuhaltenden Abstände sind bei der Planung nicht berücksichtigt. Nutzungskonflikte, die durch ein „Nebeneinander“ von sensiblen Nutzungen und Industrieanlagen entstehen können, sind insgesamt nicht ermittelt.**

Zu den o.g. Anregungen wurde wie folgt abgewogen:

Das Gewerbeareal im Bereich der Wolfener Straße ist bereits von gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden stark geprägt. Die Umsetzung des Ziels zum Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist nach erneuter Prüfung der Planung nicht mehr realistisch. Die angestrebte Festsetzung wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen bzw. Bestandsnutzung auf Dauer obsolet.

Mit Rücksicht auf das vorhandene Nutzungsspektrum sowie auf den Bestand und aufgrund der aktuell veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist auch dafür Sorge zu tragen, dass die Existenzgrundlagen der vorhandenen Betriebe sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen nicht gefährdet werden.

Diesbezüglich und ohne grundsätzlich auf die Entwicklung der hier betroffenen Baugebiete als Bereiche für die produktionsorientierten Betriebe im Sinne des StEPs Gewerbe und Industrie/EpB zu verzichten, empfiehlt sich den Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im o.g. Planungsareal nicht mehr anzustreben.

Durch die vorliegende Planung sind Möglichkeiten der Konfliktbewältigung durch Trennungsgebot nach Analyse dieser Bestandssituation sehr begrenzt. Diesbezüglich wird für das Gebot der Rücksichtnahme plädiert. Durch das Rücksichtnahmegebot sollen Nutzungskonflikte möglichst auch mit Auflagen im Genehmigungsverfahren gelöst werden können. Dabei soll die heranrückende Nutzung auf die vorhandene Nutzung Rücksicht nehmen.

4. **Aus Sicht der BSR wurde darauf hingewiesen, dass eine Klärung der Problematik der Konfliktbewältigung im Genehmigungsverfahren, so wie anvisiert ist, nicht zulässig ist, da insbesondere auch nicht geprüft ist, ob Konflikte im Genehmigungsverfahren gelöst werden können.**

Dieser Ansicht wurde mit folgenden Argumentationen nicht geteilt:

Wie bereits angemerkt, ist das Planungsgebiet bereits von gemischten Bestandsnutzungen geprägt (gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden). Aufgrund des Bestandes und nach bisher geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) werden bereits auftretende Nutzungskonflikte im Genehmigungsverfahren gelöst.

Durch die vorliegende Planung sind Möglichkeiten der Konfliktbewältigung durch Trennungsgebot von bereits existierenden industriellen Nutzungen sowie die BSR zu den übrigen Nutzungen sowie vorhandenen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nur sehr begrenzt. Nach Analyse dieser Bestandssituation wird diesbezüglich für das Gebot der Rücksichtnahme im hier vorliegenden Planungsgebiet weiter plädiert. Dabei sollen Nutzungskonflikte möglichst auch mit Auflagen im Genehmigungsverfahren gelöst werden können.

Auch im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme muss jeder betroffene Störfallbetrieb dem Schutzanspruch selbst innerhalb des Bebauungsgebietes durch bauliche Maßnahmen gerecht werden. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständigen Baugenehmigungsbehörden zu erteilen. Weitere entsprechende Regelungen werden in diesem Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet.

Mit der eingeschränkten Zulässigkeit kultureller Einrichtungen ist aufgrund des bereits geltenden Gebotes der Rücksichtnahme mit einer qualitativen bzw. quantitativen Erhöhung der Gefährdung im Sinne der SEVESO-II-Richtlinie nicht zu rechnen, da Nutzungen, die bspw. größere Öffentlichkeit nach sich ziehen (quantitativ) bzw. die insbesondere „öffentlich zugängliche Orte“ schaffen, nicht zu erwarten sein werden. Darüber hinaus würden entsprechend dem derzeitigen Bestand durch § 34 BauGB weitaus mehr kulturelle Einrichtungen zulässig sein.

Nach Rücksprache mit der BSR am 31.10.2016 werden Betriebe im Sinne der SEVESO-II-Richtlinie nur im Bereich des Nordrings 13 (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes XXI-4) erwartet.

5. Seitens der BSR wurde an den bisher vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 390 und 391 und der Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Pflanzbindung festgehalten.

Der o.g. Sachverhalt wurde bereits im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausführlich behandelt. Nach dem Ergebnis war das Planungsziel weiter zu verfolgen (siehe BA-Beschluss Nr. 0339/IV vom 29.10.2013).

Auch nach erneuter Prüfung der vorliegenden Anregungen wurde die Erforderlichkeit der Ausweisung der BSR-Flurstücke Nr. 390 und 391 als öffentliche Grünfläche mit einer Gründurchwegung zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes nachgewiesen.

Die Umsetzung der Vorgaben des FNP's Berlin und der Ziele u.a. des Leitbildes und des Landschaftsprogramms entlang der Neuen Wuhle erfordern die Sicherung der hier betroffenen privaten Flächen als öffentliche Grünfläche.

Das Flurstück 391 stellt zusammen mit den im Bebauungsplan 10-56 liegenden Uferbereichen eine bedeutende Grünverbindung entlang der Neuen Wuhle dar. Es handelt sich um ein naturgeprägtes Landschaftselement mit hohem Artenschutzpotenzial (Lebensraum für Flora und Fauna). Dieses naturgeprägte Landschaftselement bildet ein naturnahes Verbindungsglied zwischen dem Landschaftsraum Seelgraben nördlich des Planungsgebietes und den südlich gelegenen Grünbereichen entlang der Wasserfläche der Neuen Wuhle.

Zur Sicherung u.a. der naturgeprägten Grünelemente im Uferbereich der Neuen Wuhle sieht der Entwurf des Bebauungsplanes für diese Fläche eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vor. Die geplante öffentliche Grünfläche östlich der Neuen Wuhle soll eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer aufnehmen und ist nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes erforderlich. Mit der o.g. Festsetzung

soll den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Auch nach erneuter Prüfung des Sachverhalts wird das Planungsziel an der Stelle weiter verfolgt.

- 6. Die Erforderlichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 12 zur Fassadenbegrünung wurde von der BSR und von der IHK in Abrede gestellt. In der Begründung finden sich keine hinreichenden Ausführungen dazu, aus welchem Grund die Begrünung von Außenwandflächen zur Erreichung der Planziele notwendig ist, zumal von dieser Festsetzung wohl faktisch jede Außenwandfläche im Gebiet betroffen sein dürfte und zwar ungeachtet davon, ob sie sich an der Baugrenze befindet oder nicht. Denn die textlichen Festsetzungen enthalten keine entsprechende Begrenzung. Eine Beeinträchtigung gewerblicher und industrieller Nutzungen durch eine solche Begrünung von Außenflächen ist nicht ermittelt. Es droht eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen, wenn alle Außenwandflächen im Plangebiet mit entsprechender Größe begrünt werden müssen. Die avisierte Festsetzung ist mit § 1 Abs. 7 BauGB nicht in Einklang zu bringen. Die Festsetzung ist unverhältnismäßig und zu streichen.**

Zu den o.g. Anregungen wurden wie folgt abgewogen:

Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen und die Entwicklung von Grünstrukturen sowie Fassadenbegrünung angestrebt. Belangen des Naturschutzes soll in diesem Zusammenhang im Sinne des LaPros Rechnung getragen werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 sind in den Gewerbe- und Industriegebieten zusammenhängende bzw. geschlossene Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden und selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Mit dieser Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird das Mikroklima im Bereich des Gewerbeareals unterstützt.

Die textliche Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und Wirkung der baulichen Anlagen und trägt zur Aufwertung der städtebaulichen Situation des Gewerbegebietes/-areals bei. Die Fassadenbegrünung verbessert außerdem die klimatische Funktion des Plangebietes im städtischen Kontext und bietet (Teil-) Lebensraum speziell für die Avifauna sowie Insekten und entspricht damit ebenfalls den Zielstellungen des STEP's Klima.

Im Zusammenhang mit der gesamten Aufwertung der Grundstücke durch den Bebauungsplan (Sicherung des Planungsgebietes als GI/GE-Gebiet mit den Nutzungsmaßen GRZ 0,6 und GFZ 2,4 etc.) wird mit der geplanten Festsetzung zur Fassadenbegrünung die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Betriebe nicht in Frage gestellt. Dabei ist anzumerken, dass hier weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung verursacht wird. Auch die hier geplante Festsetzung zur Fassadenbegrünung führt zu keiner Unverhältnismäßigkeit zu den betroffenen Grundstücken, da mit den geplanten Grundstückszuschnitten und Nutzungsmaßen (GRZ 0,6 und GFZ 2,4) die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Grundstücke nicht in Frage gestellt wird. Die Belastungen für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer durch diese Festsetzung sind verhältnismäßig und stellen somit eine rechtmäßige Verpflichtung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums dar. Nach Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB werden die Belange der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt.

- 7. Von der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm), Abt. IX C, wurde erneut auf die Erforderlichkeit der Erstellung einer Geräuschkontingentierung für die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen hingewiesen. Nach Ansicht der SenStadtUm lassen die Ausführungen der Begründung zur Abwägung der Einwendung in den Stellungnahmen vom 08.11.2011 und 11.06.2014 nicht erkennen, dass sie einer sachgerechten Prüfung unterzogen wurden. Die dargelegten Argumente zur Abweisung der Einwendung widersprechen fachlichen Erwägungen.**

Diese Ansicht wurde nicht geteilt:

Die in der Begründung dargelegten Argumente berufen sich auf die Aussage der schalltechnischen Untersuchung von der Firma Akustik-Labor Berlin (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010), die für das benachbarte Plangebiet (Bebauungsplan 10-56/CleanTech Business Park Berlin-Marzahn) erarbeitet wurde. Sie belegen, dass die vorhandenen Wohngebiete nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben (ca. 200 m vom Plangebiet entfernt) und östlich der Märkischen Allee (ca. 550 m entfernt) sich in einer Entfernung zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten befinden, die Konflikte in Bezug auf die gewerbliche Nutzung nicht erwarten lassen (siehe BA-Beschluss Nr. 0339/IV vom 29.10.2013).

Des Weiteren ist das Planungsgebiet bereits von gemischter Nutzung aus Gewerbe-, Industrie-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsanlagen geprägt. Für die neuen heranrückenden Gewerbebetriebe ist hinsichtlich der Immissionen sowie Lärm Rücksicht auf die vorhandene Nutzung zu nehmen. Diesbezüglich und nach erneuter Prüfung des Sachverhalts unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erwartenden Nutzungen sowie des Wegfalls des Schienenbonus in der Bauleitplanung kommt das Ergebnis zu keinen anderen neuen Erkenntnissen.

Daraus resultierend wird die Erforderlichkeit der Erstellung eines neuen Gutachtens zur Ermittlung von Geräuschkontingentierung für den vorliegenden Bebauungsplan weiterhin nicht erkannt.

Fazit

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute öffentliche Auslegung) erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes. Hinweise des Straßen- und Grünflächenamtes, Fachbereich Grünflächen und Friedhöfe, zum Bereich Hellersdorfer Weg 30 wurden berücksichtigt. In Bezug auf diese Hinweise sollen dem Bezirksamt beim An- und Verkauf der Grundstücke zur Sicherung der öffentlichen Grünfläche keine einseitigen finanziellen Belastungen entstehen. Die Begründung wurde redaktionell entsprechend der einzelnen Hinweise ergänzt. Mit den o.g. Anpassungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0005/V vom 06.12.2016 wurde dem Abwägungsergebnis zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB zugestimmt.

Der Bebauungsplan XXI-4 und seine Begründung zur Festsetzung vom Juni 2017 sowie der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des B-Planes XXI-4 werden hiermit dem Bezirksamt zur Bestätigung vorgelegt.

6. Bezirksamtsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat den Bebauungsplan XXI-4 am _____ beschlossen (Beschluss Nr. ____).

Mit der Beschlussfassung des Entwurfes durch das Bezirksamt wird das erforderliche Anzeigeverfahren wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 AGBauGB vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wird darüber in Kenntnis gesetzt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes und die dementsprechenden Beschlüsse des Bezirksamtes und der BVV werden nach beanstandungsfreier Rechtsprüfung erforderlich.

7. Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan XXI-4 wurde nach dem Bezirksamtsbeschluss gemäß § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs mit Schreiben vom _____ bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt.

8. Beschluss über die Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf hat den Bebauungsplan XXI-4 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am _____ beschlossen und gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-4 entschieden.

9. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-4 mit Beschluss Nr. _____ vom _____ beschlossen.

10. Verkündung

Die Verkündung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. _____ vom _____ auf Seite _____.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S.140)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

Aufgestellt: Berlin, den 2017

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

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Auslegungsvermerk

Die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz haben mit dem Bebauungsplan XXI-4 vom 05. Mai 2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. Mai 2014 bis einschließlich 30. Juni 2014 öffentlich ausgelegen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-4 vom 05. Mai 2014 mit dem Deckblatt vom 27. August 2015 mit Begründung und einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016 statt.

Berlin, den

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

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Anhang 1: textliche Festsetzungen

- Nr. 1 Im Gewerbegebiet (Baugebiete A1, B1, B2 und D) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

- Nr. 2 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von dieser Festsetzung sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht betroffen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Nr. 3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucherinnen und Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Nr. 4 Im Gewerbegebiet (Baugebiet B1) sind Erneuerungen sowie bauliche Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Sortimentsänderungen sind nicht zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 10 BauNVO

- Nr. 5 Im Industriegebiet sind Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO

- Nr. 6 Im Industriegebiet sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von dieser Festsetzung sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht betroffen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Nr. 7 Im Gewerbe- und Industriegebiet darf die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO

Nr. 8 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO.

Nr. 9 Die Fläche des Baugebietes A2 gilt als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

Nr. 10 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B und C-D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Nr. 11 Die Fläche A ist Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Trasse des Straßenbahnanschlusses zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Nr.12 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind zusammenhängende bzw. geschlossene 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.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Nr.13 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 (Wolfener Straße, Hellersdorfer Weg, Nordring und Schkopauer Ring). Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Nr.14 Die Pflanzlisten A und B für die textliche Festsetzung Nr. 13 (siehe Punkt II / 3.10 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anhang 2: Pflanzliste**Pflanzliste A – Bäume (18/20 cm STU)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste B - Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel, Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gewöhnlicher Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-4
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn**

vom.....2017

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplanes XXI-4 vom 05. Mai 2014 mit dem Deckblatt vom 27. August 2015 für die Fläche zwischen Seelgrabenpark, Wolfener Straße, Schkopauer Ring und Neuer Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

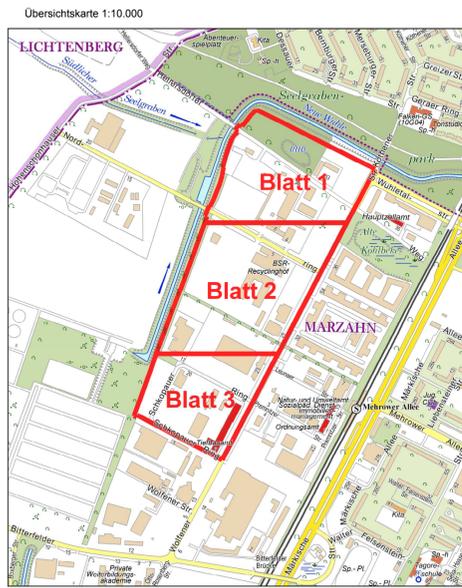
§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 2017

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

D a g m a r P o h l e
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen



Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet (Baugebiete A1, B1, B2 und D) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von dieser Festsetzung sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht betroffen.
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmeweise können im Gewerbegebiet Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
- Im Gewerbegebiet (Baugebiet B1) sind Erneuerungen sowie bauliche Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmeweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Sortimentsänderungen sind nicht zulässig.
- Im Industriegebiet sind Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Im Industriegebiet sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von dieser Festsetzung sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht betroffen.
- Im Gewerbe- und Industriegebiet darf die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
- Die Fläche des Baugebietes A2 gilt als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B und C-D ist zugleich Straßenbereichsgrenze.
- Die Fläche A ist Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Trasse des Straßenbahnschlusses zwischen Hohenschönhausen und Ahrenfelde.
- In den Gewerbe- und Industriegebieten sind zusammenhängende bzw. geschlossene Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden und selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 (Wölfener Straße, Hellersdorfer Weg, Nordring und Schkopauer Ring). Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.
- Die Pflanzlisten A und B (siehe Anhang 2 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan XXI-4

für das Gelände zwischen Seelgrabenpark, Wölfener Straße, Schkopauer Ring und Neue Wuhle

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Marzahn

Vorl. Abzeichnung Stand September 2016
Blatt 1 von 3 Blättern

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauförderung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauförderung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen
Kleinstedlungsgebiet (3.2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (3.3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet (3.4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Bevorzugtes Wohngebiet (3.5 BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III-V
Dorfgebiet (3.6 BauNVO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Mischgebiet (3.7 BauNVO)	MI	zwingend	z.B. 0
Kerngebiet (3.8 BauNVO)	MK	offene Bauweise	z.B. 0
Gewerbegebiet (3.9 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 0
Industriegebiet (3.9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
Sondergebiet (Erholung) (3.9 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. 0
Sonstiges Sondergebiet (3.11 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
Bauweise	UNIVERSITÄT	Geschlossene Bauweise	z.B. 0
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 2 Satz 1 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 1 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 2 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 3 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 4 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 5 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 6 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 7 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 8 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 9 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 10 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 11 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 12 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 13 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 14 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 15 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 16 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 17 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 18 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 19 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 20 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 21 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 22 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 23 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 24 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 25 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 26 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 27 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 28 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 29 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 30 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 31 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 32 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 33 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 34 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 35 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 36 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 37 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 38 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 39 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 40 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 41 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 42 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 43 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 44 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 45 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 46 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 47 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 48 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 49 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 50 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 51 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 52 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 53 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 54 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 55 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 56 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 57 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 58 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 59 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 60 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 61 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 62 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 63 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 64 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 65 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 66 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 67 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 68 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 69 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 70 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 71 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 72 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 73 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 74 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 75 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 76 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 77 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 78 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 79 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 80 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 81 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 82 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 83 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 84 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 85 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 86 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 87 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 88 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 89 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 90 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 91 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 92 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 93 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 94 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 95 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 96 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 97 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 98 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 99 BauNVO
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,23 Abs 3 Satz 100 BauNVO

Bebauungsplan 10-56
22.4.2013

Bebauungsplan XXI-3

Anschluss Blatt 2



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Februar 2014

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den 05. Mai 2014
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Vermessung:
Bezirksstadtrat:
Fachbereichsleiterin Stadtplanung:

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

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter:

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister:
Bezirksstadtrat:

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

Bebauungsplan XXI - 4

Blatt 2 von 3 Blättern

Anschluss Blatt 1



Bebauungsplan 10-56
22.4.2013

Bebauungsplan XXI-3

Anschluss Blatt 3



Maßstab 1 : 1 000



Bebauungsplan XXI - 4

Blatt 3 von 3 Blättern

Anschluss Blatt 2



Bebauungsplan 10-56
22.4.2013

Bebauungsplan XXI-3

Bebauungsplan 10-57
14.09.2012

Bebauungsplan 10-58



Maßstab 1 : 1 000