

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 27.02.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-23 für das Gebiet zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 181 bis 183 sowie 32, der Industriebahn und der Alten Rhinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0615/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,
Soziales und Facility Management
für die Bezirksbürgermeisterin

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0615/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-23 für das Gebiet zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 181 bis 183 sowie 32, der Industriebahn und der Alten Rheinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen.
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV
zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 und 3 Abs. 1 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,
Soziales und Facility Management

Anlagen

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn zur Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-23 erfolgte am 31.05.1994. Die Auswertung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung von 1995 wurde am 25.08.1998 durch das Bezirksamt Marzahn beschlossen. Danach ruhte das Bebauungsplanverfahren aufgrund nicht abschließend gekläarter Zielsetzung sowie anderweitiger Prioritätensetzung im Bezirk.

2015 erfolgte die Eintragung des IPH-Areals in die Berliner Denkmalliste. Durch die dadurch erlangte neue städtebauliche Relevanz des Areals war eine Überprüfung der ursprünglichen Bebauungsplanziele in Bezug auf verbleibende Verdichtungspotenziale notwendig. Handlungsbedarf bestand insbesondere im Hinblick auf die anstehende Vermarktung der denkmalgeschützten Areale westlich des noch aktiven IPH-Kerngeländes durch die BIMA. (Diese ist 2018 erfolgt.)

Mit Beschluss Nr. 0087/V vom 25.04.2017 beschloss das Bezirksamt die Überprüfung der Planungsziele von 1998 und die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes erfolgte im Herbst 2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Das Verfahren wird mit Umweltprüfung durchgeführt. Ein aktuelles faunistisch-floristisches Gutachten liegt vor.

2. Planungsinhalt

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs soll entsprechend der umgebenden Bebauung und gemäß den Planungszielen als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Das IPH-Gelände soll bestandsorientiert als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden.

Die bestehenden technischen Infrastrukturanlagen des Pump- sowie des Umspannwerkes entlang der Landsberger Allee werden als Flächen für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten sind erforderliche Nutzungsausschlüsse zu prüfen, um die Entwicklung einer gewerblich-industriellen Nutzung im Sinne des StEP Gewerbe zu sichern und die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels umzusetzen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes soll auf Grundlage des Bestandes vorgenommen werden. So werden die Grünflächen

uferbegleitend am Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben (MHG) sowie entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie festgesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden basierend auf den städtebaulichen Konzeptvarianten im Vorentwurf des Bebauungsplanes XXI-23 (Anlage 2 dieser Beschlussvorlage) die Festsetzungen von zwei alternativen Nutzungsmaßen dargestellt. Dem standardmäßig aufgeführten Festsetzungskreuz ist die Variante 1 mit geringerer Dichte zugeordnet. Die alternative Festsetzung ist dagegen der Bauungsvariante 2 mit höherer Dichte zugeordnet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zunächst als Baufenster mit Baugrenzen dargestellt. Im weiteren Planverfahren sollen jedoch zum Schutz der Denkmalstrukturen und zur Sicherung der relevanten Sichtachsen Konkretisierungen der Baufenster und überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen werden.

Zur Sicherung von Eingrünungen der Gewerbe- und Industriegebiete sowie eines 10 m breiten Grünstreifens entlang der Landsberger Allee sind entsprechende Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen vorgesehen. Zusätzlich sind im weiteren Verfahren auf Grundlage des zu erarbeitenden Umweltberichts geeignete Pflanzfestsetzungen zu entwickeln, die sowohl die besondere Landschaftsprägung des Gebietes als auch die natur- und artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigen.

3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.10.2018 bis einschließlich 02.11.2018 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 21.09.2018 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, sich über das Internet zu informieren.

Neben der Präsentation der Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung waren die Unterlagen in dieser Zeit durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Zusätzlich erfolgte eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform „Mein Berlin“.

Es gingen drei Stellungnahmen ein.

1. Ein **unabhängiger Sachverständiger für Hoch- und Niederspannungsanlagen und freier Mitarbeiter des IPH** schildert zunächst in einem gesonderten ausführlichen Essay seine persönlichen Erfahrungen und Standpunkte zu Historie, Aufbau und Entwicklung des IPH bis zur deutschen Wiedervereinigung und Privatisierung des IPH in den 90er Jahren sowie zu heutigen Problemstellungen. Er weist auf die ursprüngliche bewusste Teilung des IPH-Geländes zwischen Prüfbereich mit notwendigen Sicherheits- und Vertrauensbereichen und öffentlich zugänglichem Verwaltungs- und Forschungsanteil hin. Aus lärmschutz- und sicherheitstechnischen Gründen wurde ein Lärmschutzwald gepflanzt und die gesamte Fläche des IPH mit einem Erdungssystem ausgestattet, welches heute noch existiert. Nach der deutschen Wiedervereinigung wurden die Aufgaben des

Institutes überflüssig, während das unabhängige Prüffeld sich weiterhin auf dem Markt behaupten konnte. 2005 ging das IPH an ein italienisches Unternehmen über.

Im Zuge der Energiewende stellen sich aus Sicht des Sachverständigen auch für das IPH neue Aufgaben, die im Sinne der Erhaltung der internationalen Konkurrenzfähigkeit erhebliche technische Änderungen und Neuentwicklungen in der Gerätetechnik und neue Prüfanforderungen erforderlich machen. Um den Standort als traditionellen Standort der Hochleistungstechnik zu erhalten, auszubauen und zu festigen, so wird in dem Beitrag dargelegt, wird eine Rückübertragung ehemaliger, westlich angrenzender IPH-Flächen (Gebiete GE 1, 2 und 4) als erforderlich angesehen. Durch den Sachverständigen wird ein detaillierter Vorschlag für erforderliche Nutzungserweiterungen, u.a. für den Ausbau der technischen Anlagen (Errichtung einer Höchstspannungshalle im GE 2) sowie innovative Einrichtungen für Geschäftsführung und Verwaltung, Kundenzentrum und Tagungsräume, dargestellt.

Die auf den Ausführungen beruhende gesonderte Stellungnahme („Hinweise zum Bebauungsplan XXI-23“) des Sachverständigen führt in ausführlicher Form aus, dass der Bebauungsplan die grundsätzliche Funktion und Betriebsweise sowie technisch-wissenschaftliche Bedeutung des IPH nicht berücksichtigt. Es werden folgende grundsätzliche Hinweise gegeben:

- Das jetzige GE 2 sollte als (GI)-Reservefläche für die Weiterentwicklung des IPH zu einem international einmaligen Hochspannungs-Gleichstrom-Prüfstand vorgehalten werden. Entwicklung und Bau eines solchen Prüfstandes sind auch im Interesse der nationalen Entwicklung der stabilen Energieversorgung notwendig.
- Für den westlichen Teil des IPH-Geländes ist der Denkmalschutz mit dem ursprünglichen Konzept der Sichtachsen und lockeren Bebauung zu berücksichtigen. Es sollten grundsätzlich nur Unternehmen oder Forschungs- und Bildungseinrichtungen aus dem Bereich der Elektrotechnik angesiedelt werden, um den einmaligen Charakter des Gesamtgebietes zu erhalten und Interessenskonflikte zu vermeiden.
- Die Schallschutz- und Sicherheitsvorkehrungen sind zu berücksichtigen. Die erreichte Gesamtleistung der elektrischen Anlagen von bis zu 2,4 GW führt im seltenen Falle eines Prüfungsversagens zu erheblichen Schallpegeln und elektrischen Spannungsverlagerungen.
- Eine Bebauung im östlichen Teil des IPH-Areals sollte aufgrund von lärmschutz- und sicherheitsrechtlichen Bestimmungen ausgeschlossen werden.

Abwägung/Kennntnisnahme: Die Darlegungen werden zur Kenntnis genommen.

2018 erfolgte der Erwerb der in Rede stehenden, an IPH grenzenden, Flächen durch einen privaten Investor. Bezüglich geforderter Rückübertragungen von ehemaligen IPH-Flächen an das heutige IPH kann durch den Bezirk jedoch über die im Bebauungsplan vorzunehmenden Festsetzungen hinaus kein Einfluss genommen werden auf die Eigentumsstruktur.

Jedoch soll in Bezug auf die Ausweisung der Nutzungsart im weiteren Verfahren geprüft werden, inwieweit die Umwandlung des jetzigen GE 2 in ein Industriegebiet

(GI) notwendig und möglich ist, um eine Flächenreserve und zusätzliche Nutzungsoptionen für den Fortbestand und die Konkurrenzfähigkeit des IPH zu sichern. Das GE 2 liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des IPH-Geländes und ist derzeit ohne eigene Anbindung an die öffentliche Erschließung. Somit besitzt die Fläche eine gewisse Eignung für eine gegebenenfalls erforderliche Erweiterung des IPH-Standortes. Die Prüfung der Ausweisung des GE 2 als künftiges GI muss unter Betrachtung des wirtschaftlichen Aspektes der langfristigen Erhaltung und Wettbewerbsfähigkeit des IPH erfolgen, aber auch die privaten Belange und Optionen der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer berücksichtigen.

Die durch das IPH erzeugten Schallemissionen und die Auswirkung des Geräuschpegels auf angrenzende Baugrundstücke sind im weiteren Verfahrensverlauf gutachterlich zu klären. Aus dem Ergebnis können auch Rückschlüsse darauf gezogen werden, ob die o.g. Umwandlung des GE 2 in ein GI ggf. auch immissionsschutzrechtlich im Sinne einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit erforderlich ist.

Ebenso ist zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherheitsrelevante Auswirkungen, die vom IPH ausgehen, berücksichtigen müssen.

Die für den westlichen Teil des Plangebietes genannten Prämissen hinsichtlich des Denkmalschutzes werden berücksichtigt und im weiteren Planungsverlauf konkretisiert. Eine Beschränkung auf ausschließlich IPH-branchenbezogene Einrichtungen ist nicht Planungsziel und würde auch die wirtschaftlichen Belange des Eigentümers zu stark einschränken.

2. Ein **Vertreter der IPH GmbH** legt dar, dass im IPH Betriebsmittel bis 500 kV geprüft werden. Dabei kommt es zu unterschiedlichen Geräuschpegeln, insbesondere im nordöstlichen und östlichen Teil. Diese Bereiche sind aus Sicht des IPH nicht für Büro- oder Laborräume oder „stilles Gewerbe“ geeignet. Es wird daher empfohlen, die Ausweisung der Gebiete GE 2 und GE 5 als Industriegebiete zu prüfen.

Abwägung/Berücksichtigung: Im weiteren Verfahren soll die durch das IPH erzeugte Lärmbelastung gutachterlich untersucht werden. Auf dieser Grundlage sind Rückschlüsse zu ziehen, ob das Ausmaß der Geräuschimmissionen des IPH die planungsrechtliche Ausweisung der angrenzenden GE-Flächen weiterhin rechtfertigt bzw. wie mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet gemäß DIN 18005 (65 dB/A am Tag und 50 dB/A nachts) planerisch umzugehen wäre.

3. Die **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe** begrüßt aus wirtschaftspolitischer Sicht ausdrücklich die Sicherung der in der wachsenden Stadt dringend benötigten Gewerbe- und Industrieflächen, wie auch die im Sinne des StEP Wirtschaft, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich-EpB-, vorgesehenen Nutzungsausschlüsse.

Abwägung/Kennntnisnahme. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Vorfeld der anstehenden frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung die Stellungnahme des **Landesdenkmalamtes** zum derzeitigen Planungsstand eingeholt. Aus denkmalfachlicher Sicht wird angeregt, folgende Punkte zu überarbeiten:

- Baukörperfestsetzung für alle Denkmale durch gebäudescharfe Baugrenzen und Höhenfestsetzung entsprechend den Bestandshöhen der Denkmale,
- Differenzierte Festsetzung von deutlich kleineren Baufenstern zur Nachverdichtung mit differenzierten Höhenangaben in Abstimmung mit den Denkmalbehörden,
- Die angegebenen Höhen von 80 m über NN werden als zu hoch angesehen und sind daher zu überprüfen bzw. anzupassen. Eine differenzierte Höhenverteilung auf dem Gelände im Zusammenhang mit dem Denkmalbestand ist abzustimmen.

Abwägung/Berücksichtigung: Da es sich um ein frühzeitiges Planungsstadium handelt, sind die Darstellungen nicht abschließend, sondern müssen in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden und unter Berücksichtigung der gewünschten gewerblichen Entwicklung entsprechend weiter überprüft und konkretisiert werden.

4. Fazit

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die grundlegenden Planungsziele beibehalten. Eine Überarbeitung/Konkretisierung der Vorentwurfsplanung ist insbesondere im Hinblick auf folgende Schwerpunkte erforderlich:

- Überprüfung der Baugrenzen- und Höhenfestsetzungen in Bezug auf denkmalpflegerische Forderungen und wirtschaftliche Belange des Eigentümers,
- Anpassung der sich daraus ergebenden möglichen Nutzungsmaße,
- Überprüfung des Erfordernisses der Ausdehnung der GI-Flächen als Entwicklungsreserve für das IPH,
- Überprüfung der Nutzungsart im GE 2 und GE 5 in Bezug auf immissionsschutzrechtliche Auswirkungen des IPH. Hierzu ist ein Schallschutzgutachten einzuholen.
- Überprüfung der Auswirkungen der sicherheitstechnischen Erfordernisse des IPH auf angrenzende Baugebiete GE 2 und GE 5,
- Erarbeitung des Umweltberichtes auf Grundlage des vorliegenden faunistisch-floristischen Gutachtens.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist als nächster Verfahrensschritt vorgesehen.

- Gewerbegebiet GE
 - Industriegebiet GI
 - Öffentliche Grünflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Fläche für Versorgungsanlagen
- z.B. Pumpwerk
-
- Wasserflächen (Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben)
 - Baugrenzen
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
 - Geschossflächenzahl (GFZ) (1,2)
 - Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) II
 - Bauweise (abweichend) a
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
 - Hochspannungsfreileitung
 - Grenze des Geltungsbereichs
 - Denkmalschutzlinie

