

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.09.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-24 für die Fläche des Gebietes zwischen Landsberger Allee (südliche Straßenbegrenzungslinie), der Fernwärmetrasse nach Süden, der Industriebahn nach Lichtenberg und Pyramidenring, einem ca. 50 Meter breiten Grundstücksstreifen sowie einem ca. 50 Meter breiten westlich angrenzenden Grundstücksstreifen, einschließlich einer Teilfläche des Pyramidenrings im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 23.07.2024 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0834/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für die Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0834/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-24 für die Fläche des Gebietes zwischen Landsberger Allee (südliche Straßenbegrenzungslinie), der Fernwärmetrasse nach Süden, der Industriebahn nach Lichtenberg und Pyramidenring, einem ca. 50 Meter breiten Grundstücksstreifen sowie einem ca. 50 Meter breiten westlich angrenzenden Grundstücksstreifen, einschließlich einer Teilfläche des Pyramidenrings im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zuzustimmen (siehe Anlagen 1 und 2). Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlagen

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7; 2 Abs. 3 sowie 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB,
§ 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB,
§§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die bewilligten Fördermittel für die Realisierung der Verbindungsstraße Pyramidenring/Beilsteiner Straße stehen noch aktuell bis zum geplanten Abschluss der Baumaßnahme 2026 zur Verfügung.

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

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

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

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 01.06.2015 bis einschließlich 15.07.2015 statt. Das Abwägungsergebnis führte zu Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes im Bereich der Frank-Zappa-Straße im Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung.

Die Sicherung einer ausreichenden Erschließung für die im Bezirk Lichtenberg (Stadtteil Hohenschönhausen) befindlichen Unternehmen/Recyclinganlagen (Verlängerung der Frank-Zappa-Straße zur Erschließung des Gewerbeareals Marzahn-Nord-Ost) wurde gefordert. Dabei sollte der Ausbau der betroffenen Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche (mit Anschluss an das planfestgestellte Eisenbahngelände) in einer ausreichenden Breite festgesetzt werden. Nach Aussage der zuständigen Verkehrsbehörde war ein Ausbau bzw. eine Erweiterung der Frank-Zappa-Straße bis zu der vorhandenen Zufahrt als öffentliche

Erschließungsstraße für gewerbliche bzw. industrielle Nutzung jedoch nicht zu erwarten. Nach Prüfung des vorliegenden Sachverhalts wurde empfohlen, den gewerblichen Nutzungen/Recyclinganlagen (nördlich der Landsberger Allee) Standortsicherheit auf Dauer zu gewähren. Daraus resultierend wurde der Entwurf des B-Planes insoweit überarbeitet, dass die Frank-Zappa-Straße auch im Bereich der Zufahrt zur Recyclinganlage als öffentliche Verkehrsfläche in einer ausreichenden Breite dargestellt wurde. Sie endete mit einer Sackgasse im Bereich des planfestgestellten Eisenbahngeländes (BA-Beschluss Nr.1104/IV vom 23.02.2016).

Die grundsätzlichen Ziele der Planung wurden nach dem städtebaulichen Grundkonzept „Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße“ beibehalten (Sicherung und Weiterentwicklung von „hochwertigem, arbeitsplatzintensivem, verarbeitendem Gewerbe“, Erschließung der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen ausgehend vom Pyramidenring durch Stichstraßen sowie durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Entwicklung von städtebaulich geprägten Grünstrukturen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Schaffung von Biotopvernetzungen durch Sicherung von Grün- und Freiflächen etc.).

Im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 und 27 wurde abweichend vom Abwägungsergebnis der Beteiligung der Behörden (BA-Vorlage Nr. 1104/IV) der Entwurf des B-Planes auf der Grundlage der mit dem Investor des Recycling-Hofs abgestimmten Vorplanung überarbeitet. Danach endet die Frank-Zappa-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Wendehammer im Bereich der geplanten Grünfläche „Alte Lehmgrube“ und die gesamte Erschließung des Recycling-Hofs erfolgte nun über eine Zufahrt im Bereich der Frank-Zappa-Straße 16.

Zum Vorhabengrundstück außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes wurde die interne Erschließung dem Eigentümer der Flächen überlassen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 31.10.2016 bis einschließlich 02.12.2016 statt. Das Abwägungsergebnis führte zu Änderungen und Ergänzungen in dem Entwurf zum Bebauungsplan einerseits im Sinne des EpB im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Nutzungen im GE 2 und in den GI-Gebieten (GI 1, GI 2 und GI 3) und andererseits erfolgte eine textliche Festsetzung für die Flächen a, b und c im Zusammenhang mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger, der betroffenen Anlieger und deren Besucher im Bereich des GE 2 und des GI 1.

Es wurde im Rahmen des Verfahrens die Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/EpB gefordert. Der in diesem Zusammenhang geforderte Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, selbständig genutzten Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten wurde durch die textlichen Festsetzungen zu GE 2, GI 1, GI 2 und GI 3 im B-Plan gewährleistet. Im Bereich GE 1 wurde mit Rücksicht auf den Bestand der geforderten Einschränkung zur Förderung einer zügigen gewerblichen Entwicklung nicht gefolgt.

Zum vorgelegten B-Planentwurf mit Stand Oktober 2016 wurde eine hinreichende Begründung zur geplanten Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Flächen a, b und c zugunsten der Allgemeinheit gefordert. Nach erneuter Prüfung der Planungsziele entfiel die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ zu Gunsten der Allgemeinheit. Auf die Festlegung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit wurde verzichtet auf Grund der fehlenden Erforderlichkeit und dem Erhalt der Privatnützigkeit.

Im Zusammenhang mit der befristeten Genehmigung zur niveaugleichen Überquerung der Bahnfläche wurde eine Bedingung an die textliche Festsetzung zur Sicherung der Fläche R wie folgt verknüpft: Die Fläche R ist unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung der Deutschen Bahn AG vorliegt, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Kreuzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG durch eine öffentliche Straße zu belasten.

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

2. Wesentliche Planungsziele

Die Zielstellung entsprechend dem derzeitigen Planungsstand besteht in:

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

3. Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (erneute Auslegung)

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB fand auf der Grundlage des B-Planentwurfs vom Oktober 2018 vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 statt.

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

1. Forderung zur planungsrechtlichen Sicherung von privaten Verkehrsflächen für die Erschließung des Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25,
2. Forderung der großzügigen Sicherstellung des Biotopverbunds als Fläche für den Biotop- und Artenschutz (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) entlang des Bahndammes/Bahndamm-Brache im Südwesten des Bebauungsplangebietes,
3. Bedenken gegen die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Grundstücksflächen zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher für die Grundstücksflächen nördlich der Bahnflächen,
4. Bedenken gegen die Pflanzbindung entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünfläche (Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz),
5. Forderung zur Verortung von Flächen für Regenwasserbewirtschaftung und zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung im Plangebiet.
6. Mitteilung über Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz für die Flurstücke 159, 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 im Südwesten des Geltungsbereichs (südlich des Pyramidenrings).

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

Mit Bezug auf die Stellungnahme zum Recycling-Hof vom 24.11.2016 zur Erschließung des vorhandenen Unternehmens (Recycling-Hof im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25) wird im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme darauf hingewiesen, dass nach vorliegender Planung die straßenmäßige Zuwegung zum östlichen Betriebsgrundstück nicht als Verkehrsfläche festgesetzt wird und zwar weder als private noch als öffentliche Verkehrsfläche. Vielmehr sieht der Entwurf des B-Planes vor, diese Flächen als Baugebiet zugehörig zum Gewerbegebiet GE 2 festzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass die festgesetzte GRZ von 0,6 im Baugebiet „GE 2“ nicht einhaltbar sein würde, und zwar selbst dann nicht, wenn man für sie § 19 Abs. 4 BauNVO für maßgeblich hielte, nämlich mit der Folge, dass die GRZ bis 0,8 betragen dürfte. Denn schon in Bezug auf das Flurstück 148 dürfte die Straße die GRZ von 0,6 und wohl auch von 0,8 überschreiten. Das bedeutet: Die geplante Festsetzung der Zuwegungsflächen als Baugebiet (Gewerbegebiet GE 2) wird den planerischen Willen, dass dort die erschließungsmäßige Zuwegung zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsgrundstücken stattfindet, nicht umsetzen (können). Es ist aus hiesiger Sicht zwingend, die Zuwegungsflächen als private Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen.

Nach erneuter Überprüfung der Sachlage wird die straßenmäßige Zuwegung zu östlichen Grundstücken durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Fläche C) zur Erschließung u.a. des Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 gewährleistet. Diese Ausweisung erfolgt unter Beachtung der Aussage der für die Frank-Zappa-Straße zuständigen Verkehrsbehörde Straßen- und Grünflächenamt „SGA“ des Bezirkes. Danach ist der Ausbau der vorhandenen Zufahrt als öffentliche Erschließungsstraße aus finanziellen Gründen nicht möglich. Es besteht kein über das Eigentümerinteresse hinausgehendes Erfordernis für eine Öffentliche Verkehrsfläche.

In dem Zusammenhang endet die Frank-Zappa-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Wendehammer im Bereich der geplanten Grünfläche „Alte Lehmgrube“. Der Bereich um den Orwo-Teich (Alte Lehmgrube) wird im B-Plan als Grünfläche-Vorrangflächen für Biotop- und Artenschutz planungsrechtlich gesichert.

Entsprechend der Stellungnehmenden zum Recycling-Hof ist die Erschließung der nördlich der Landsberger Allee befindlichen gewerblichen Nutzungen/Recyclinganlagen als private Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu sichern. Auf Grund der eigentumsrechtlicheren Situation soll die Sicherung von privaten Verkehrsflächen nicht im Bebauungsplan erfolgen. Die betriebsinterne Erschließung kann auf privaten Grundstücksflächen erfolgen und soll auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung den Grundstückseigentümern überlassen werden.

Für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsgrundstücke wird die Realisierung der internen Erschließung dem Eigentümer grundsätzlich überlassen. Dabei soll durch den Investor die Sicherung der privaten Erschließung über eine Vereinigungsbaulast erfolgen. Nach vorliegendem Entwurf des B-Planes erfolgt z.B. die private Zufahrt zur Erschließung des gesamten Betriebsgrundstückes des Recycling-Hofs derzeit über die Frank-Zappa-Straße 16. Eine Einschränkung der Nutzung sowie der Erschließung der Gewerbegrundstücke findet nicht statt.

3.2 Forderung einer großzügigen Sicherstellung des Biotopverbunds als Fläche für den Biotop- und Artenschutz (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) entlang des Bahndammes/Bahndamm-Brache im Südwesten des Bebauungsplangebietes

Ehemalige Bahnanlagen bilden in der Stadt einen unersetzlichen Biotopverbund sowie einen bedeutenden Lebensraum u.a. und insbesondere für die streng geschützte Zauneidechse. Die Darstellung der Bahndamm-Brache im Südwesten des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet könnte diesen genannten Funktionen entgegenstehen. Diese Brache sollte großzügig als Fläche für den Biotop- und Artenschutz (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) planungsrechtlich gesichert werden. Auch für die Grünfläche mit dem ORWO-Teich (Lehmgrube Bürknersfelde) und dem dortigen Vorkommen der streng geschützten Lurchart Kammmolch sollte der

Biotopverbund sichergestellt werden. Durch die geplante Straßenquerung über die Bahnfläche in diesem Bereich besteht zudem die Gefahr, dass der Biotopverbund, z.B. für die streng geschützte Zauneidechse unterbrochen wird. Der B-Plan sollte durch geeignete Regelungen sicherstellen, dass der Biotopverbund auch im Falle einer Querung der Bahnanlagen durch eine Straße Bestand hat.

In den Randbereichen der gewerblichen Bauflächen entlang der Bahngleise werden in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 10 m planungsrechtlich gesichert. Die hier betroffenen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenze abgegrenzt und sollen dem Biotopverbund dienen.

In den hier betroffenen Randbereichen der Bahngleisanlagen werden nach Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamts u.a. Zauneidechsen vermutet. Deshalb werden die betroffenen Flächen als nichtüberbaubare Grundstücksflächen zur Sukzession bzw. zum Erhalt einer ausdauernden, krautigen Ruderalflur zum möglichen Schutz des Habitats freigehalten. In dem betroffenen Bereich werden Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird diesbezüglich überarbeitet bzw. ergänzt. Mit der Freihaltung der o.g. Flächen von Bebauung wird damit dem Biotopverbund nach nochmaliger Prüfung und in Abwägung aller Belange Genüge getan.

Mit dem vorliegenden Entwurf des B-Planes wird die Grünfläche mit dem ORWO-Teich (Lehmgrube Bürkniersfelde) als Grünfläche-Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz planungsrechtlich gesichert. Damit wird das Vorkommen der genannten Grünfläche auch im Sinne des Biotopverbunds geschützt. In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach vorliegender Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V (BLN) das Vorkommen der streng geschützten Lurchart Kammmolch aufgrund der Austrocknung des Teiches im Bereich des ORWO-Teichs derzeit nicht mehr zu finden ist.

Nach erneuter Prüfung der Sachlage wird der Realisierung der Erschließungsstraße mit der Querung der Bahnanlage zur Förderung der Wirtschaft weiter Priorität eingeräumt. Für eine Verbesserung der Infrastruktur zur Förderung der wirtschaftlichen Belange im gesamten Areal werden die Belange des Naturschutzes im hier betroffenen Bereich zwar beeinträchtigt. Bei dem Bau der Verbindungsstraße können nach dem vorliegenden Gutachten bauvorbereitende Maßnahmen getroffen werden, die eine Verletzung oder Tötung von Individuen wie der Zauneidechse vermeiden bzw. ausschließen. Da der Straßenbaubereich einen geringen Umfang aufweist und die Dichte der Population gering ist, kann dies nach Empfehlung des Gutachtens am besten durch Vergrünerungsmaßnahmen vor dem Baubeginn erfolgen. Nach Aussage des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan XXI-24 (ornithologische und ökologische Gutachten / Dr. Salinger) sind unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung, Abriss und Neubau zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans und somit auch bei der Herstellung der

Verbindungsstraße keine erheblichen negativen Auswirkungen auf sonstige vorhandene Populationen (Erdkröten und andere Kleintiere etc.) zu erwarten.

Die Anforderungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB wurden überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB vorliegen,

Danach wurden auch die naturschutzfachlichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. BauGB wie oben dargestellt geprüft und abgewogen. Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 125 BauGB wurde das zuständige Naturschutzamt in das Verfahren einbezogen.

Hinweis:

Zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Artenschutzes wurde das vorliegende Gutachten im Dezember 2015 erstellt. Aufgrund des Alters der Unterlage ist diese nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Teilen zu erneuern bzw. zu ergänzen. Sollte im Rahmen der Aktualisierung des Artenschutzgutachtens der Tatbestand einer Ausnahmegenehmigung erforderlich werden, ist vor der Umsetzung der Planung (Realisierung der Verbindungsstraße) ein Genehmigungsantrag bei der Obernaturschutzbehörde zu stellen.

Die Realisierung der Verbindungsstraße zur Erschließung des Gewerbeareals vom Pyramidenring bis zur Beilsteiner Straße mit einer niveaugleichen Querung der Bahnanlage zum benachbarten B-Plan XXI-44 stimmt mit den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 überein (Sicherung der Erschließung für die vorhandenen Gewerbeflächen, Förderung der Mobilität, Schaffung von Arbeitsplätzen etc.).

3.3 Bedenken gegen die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Grundstücksflächen zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher für die Grundstücksflächen nördlich der Bahnflächen

Die vorgesehene Privatstraße parallel zum Gleiskörper benötigt die Bundesanstalt entsprechend ihrer Stellungnahme nicht zur verkehrlichen Erschließung ihres Grundstückes, da diese von der öffentlichen Straße vom Kreisverkehr aus zur Beilsteiner Straße hin sichergestellt ist. Sie dient ausschließlich dem Gewerbebetrieb des Recycling-Hofs. Er ist Nutznießer, obwohl der Recycling-Hof im Norden an Stichstraße Pyramidenring/Frank-Zappa-Straße angebunden ist, werden zu Lasten der Bundesanstalt Flächen in Anspruch genommen. Dies ist aus Sicht der Bundesanstalt unverhältnismäßig. Mit der Begründung, dass mehrere private Eigentümer erschlossen werden müssten, stellt sich die Frage: wer soll das sein? Unmittelbarer östlicher Nachbar ist nur die BTB. Die angeblich geringe Belastung des Grundstückes der Bundesanstalt wird bestritten. Es ist eine Erweiterung von Flächen, der kein entsprechender Vorteil gegenübersteht. Zu erwarten ist zunehmender Schwerlastverkehr, was erhebliche Straßenbauerrichtungskosten und dauerhaft Reinigungskosten nach sich zieht. Vor diesem Hintergrund lehnt die Bundesanstalt diese Verkehrsvariante ab.

In den südöstlichen Bereichen des Plangebietes bis zum Bahngelände (rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes) befinden sich Grundstücksflächen, die nicht an die öffentliche Erschließung angeschlossen sind. Aufgrund von veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im östlichen Teil des Plangebietes wurde der Sachverhalt hinsichtlich der Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im betroffenen Bereich (Flurstücke Nr. 178, 97, 353, 141, 130, 132, 138) erneut überprüft. Durch den Investor/Eigentümer erfolgte eine Zusammenlegung der Gewerbegrundstücke im betroffenen Teilbereich sowie eine Änderung der Grundstücksnutzung. Die Erschließung erfolgt dementsprechend über die Planstraße.

In diesem Zusammenhang bleibt die Sicherung der internen Erschließung dem Eigentümer überlassen. Eine Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücksflächen zur Erschließung der Gewerbeflächen im südöstlichen Plangebiet ist deshalb nicht mehr erforderlich. Auf eine Inanspruchnahme der hier betroffenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird nun verzichtet.

Zur Sicherung der Erschließung für die Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich des Plangebietes bleiben die Frank-Zappa-Straße und die Planstraße. Im Anschluss an die Planstraße werden die betroffenen Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Eigentümer, deren Besucherinnen und Besucher sowie der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert. Die vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden betroffenen Flächen sind im Verhältnis zu den gesamten Grundstücksflächen geringfügig, dass die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke weiter möglich ist.

Entsprechend der derzeitigen Einschätzung (Größe und Lage der Grundstücke) wird die Funktionalität der betroffenen Flurstücke Nr. 177, 173, 351, 367, 368, 437 durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Auch die Wirtschaftlichkeit wird dabei nicht in Frage gestellt. Durch die geplante GRZ 0,6 und die großzügig überbaubaren Grundstücksflächen ist eine langfristige wirtschaftliche Entwicklung ohne wesentliche Einschränkungen gewährleistet.

Entsprechend der Stellungnahme des für die Straßenplanung zuständigen Straßen- und Grünflächenamt vom 28.10.2021 werden mit den beiden im B-Plan dargestellten/geplanten öffentlichen Stichstraßen (Frank-Zappa-Straße und Planstraße) die betroffenen Grundstücksflächen im östlichen Teil des Planungsgebietes für die wirtschaftliche Entwicklung ausreichend erschlossen.

3.4 Bedenken gegen die Pflanzbindung entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünfläche (Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz)

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im GE 1 entlang der öffentlichen Erschließungsstraße und der Grünfläche (Vorrangfläche für Biotop- und

Artenschutz) stellen entsprechend der Stellungnahme eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung dar, beeinträchtigen die gewerbliche Entwicklung und stehen somit entgegen wirtschaftlichen Belangen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Dies steht auch einer Erschließung der Grundstücke über die Frank-Zappa-Straße entgegen. Pflanzungen an dieser Stelle auf der Fläche, die dem GE 1 zuzurechnen ist, sind nicht erforderlich, da Ausgleichs- und sonstige Baumpflanzungen ebenso gut auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen erfolgen können. Es besteht auch keine gestalterische Notwendigkeit zur Abschirmung des GE 1 gegenüber einer Grünfläche.

Mit dem Bebauungsplan werden die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete und die Entwicklung von prägenden Grünstrukturen nach dem damaligen städtebaulichen Grundkonzept „Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße“ angestrebt.

Der Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße wurde in den 90er Jahren für das gesamte Gewerbeareal östlich der Rhinstraße erstellt. Die damals definierten Vorgaben mit einer starken Begrünung bzw. Durchgrünung des gesamten Gewerbeareals stehen in Übereinstimmung mit dem aktuellen LaPro und haben heute noch Gültigkeit.

Durch die Schaffung von prägenden Grünstrukturen werden Belange des Naturschutzes auch im Sinne des LaPro mitberücksichtigt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der geplanten öffentlichen Grünfläche werden nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert. Hier geht es prinzipiell um städtebauliche Aufwertung des Plangebietes durch Schaffung prägender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher und weitere Grünmaßnahmen) entlang von Erschließungsstraßen und zum Schutz von Grünachsen im Sinne des LaPro und nicht um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Eingriffes nach § 14 BNatSchG. Diese prägenden Grünstrukturen finden nach dem städtebaulichen Grundkonzept auch in den angrenzenden Bebauungsplangebietes Berücksichtigung.

Entsprechende Pflanzvorschläge sind den mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmten Pflanzlisten A und B zu entnehmen (siehe Anhang 2 der Begründung zum B-Plan). In den betroffenen Flächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Erforderliche Zufahrten werden von der Festsetzung nicht berührt (siehe TF Nr. 10).

Die Einordnung der Haupt- und Nebenanlagen zur gewerblichen Nutzung soll lediglich auf den sehr großzügig im Plangebiet ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Damit soll u.a. durch die Pflanzbindung das Landschaftsbild sowie die Verbindungsfunktion der angrenzenden Grünflächen (ORWO-Teich), die dem Biotopverbund und Biotopschutz dienen, unterstützt werden. Es handelt sich hier um einen fließenden Übergang des Gewerbegebietes zur Grünfläche-Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz. Eine Abschirmung des Gewerbegrundstücks ist nicht beabsichtigt.

Die für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgewiesenen Baufenster sind im Bereich des Plangebietes so großzügig geschnitten, dass eine große Variabilität der Nutzung des Grundstückes gewährleistet ist, wobei sich die Tiefe des Grundstückes mit ca. 100 m an einer Bebauung mit kleinen und mittleren Gewerbebetrieben orientiert. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der Grundstücke nicht in Frage gestellt. Weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung wird hier verursacht. Diesbezüglich sind auch Entschädigungen im Sinne des § 41 BauGB nicht zu erwarten. Die Belange der Wirtschaft werden im Sinne des § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt.

3.5 Forderung zur Verortung von Flächen für Regenwasserbewirtschaftung und zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung im Plangebiet.

Entsprechend der vorliegenden Stellungnahme sind die Kanalisationsanlagen für das Regenwasser im Bereich des Planungsgebietes bereits hoch ausgelastet. Deshalb sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o.g. Planungsgebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher in Betracht. Durch die Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und Freiraumqualität entstehen. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im B-Plangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Für neu geplante öffentlich gewidmete Straßen sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Entsprechende Hinweise zur Bewirtschaftung des Regenwassers wurden in die Begründung aufgenommen. Zum Planungsgebiet wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt, in dem Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers im Sinne des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima zur Beschränkung der Einleitmengen vorgeschlagen wurden.

Nach vorliegendem Gutachten deuten die Erkenntnisse bzgl. des Bodenaufbaus auf eine schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens hin. Die Entwässerung der Flächen im B-Plangebiet ist jedoch durch den Einsatz technischer Maßnahmen wie z.B. von unterirdischen

Speichern möglich. Das Niederschlagswasser muss ggf. gefasst, zwischengespeichert und gedrosselt weitergegeben werden.

Im vorliegenden B-Plan werden Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung nicht festgesetzt. Auch aus Sicht der Wasserbehörde müssen die Anpassungen (Umgang mit BReWa-BE und Bewertung des Regenwasserabflusses nach DWA-A 102-2) nicht zwangsweise im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgen. Dies kann auch im späteren wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren für die mittelbare Ableitung erfolgen. Es stehen der Wasserbehörde eigene fachgesetzliche Möglichkeiten, unabhängig vom Bebauungsplan, zur Verfügung. Diese sind auch zu beachten.

Von der Möglichkeit der Festsetzung von Maßnahmenflächen zur Niederschlagsentwässerung/-rückhaltung im Bebauungsplan wird auch deshalb Abstand genommen, weil sich im größten Teil des Geltungsbereiches schadstoffbelastete Böden (Altlastenverdachtsflächen) befinden. Es wären somit sehr umfangreiche Untersuchungen nötig, um entscheiden zu können, wo welche Festsetzungen möglich, zuzumuten und effektiv sind. Diese Untersuchungen sind nicht gerechtfertigt.

Von der Verortung einer konkreten großen Fläche für Regenwasserbewirtschaftung wird abgesehen, da aufgrund von Eigentumsfragen hierzu eine Umlegung/Umlegungsverfahren der gesamten Grundstücksflächen im Plangebiet erforderlich wäre. Diese wird in diesem Plangebiet nicht beabsichtigt.

Im Übrigen ist festzustellen, dass prinzipiell die Möglichkeit besteht, Niederschlagswasser in den Freiflächen des Plangebietes zu versickern. Der vorliegende Entwurf des B-Planes weist eine GRZ von 0,6 als Nutzungsmaß aus. Auch in Bezug auf § 19 BauNVO verbleiben mindestens 20 % der Freiflächenanteile im Plangebiet, worauf die Entwässerung u.a. durch dezentrale Versickerungsmaßnahmen bzw. technische Möglichkeiten gewährleistet werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung nicht festsetzt, wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass den Eigentümern und Eigentümerinnen ein Anschlusszwang an die öffentliche Entwässerung gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 Berliner Bauordnung grundsätzlich besteht. Diesbezüglich kann die Wasserbehörde dann Verträge mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern bei Bedarf machen oder schließen, um weitere Verbindlichkeiten in der Problematik der Entwässerung auf privaten Grundstücken zu erzielen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird neben den im Umweltbericht aufgeführten gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen Bezug auf die Richtlinien und Vorgaben der EU-WRRL, EG-WRRL, des WHG und des BWG genommen.

Zur Regenwasserkanalisation

Mit der geplanten Verbindungstrasse wird eine Querschnittsbreite von 20 m planungsrechtlich gesichert. Damit ist die Plantrasse ausreichend dimensioniert, um die hier erforderlichen Regenwasserkanalisation bzw. Anlagen der Berliner Wasserbetriebe für

die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,00 m unterzubringen. Zu der o.g. Plantrasse (Pyramidenring/Beilsteiner Straße) wurde dies bereits in den mit der BWB sowie mit dem Vorhabenträger (Straßen- und Grünflächenamt) abgestimmten konzeptionellen Planungen für Schmutz- und Regenentwässerung berücksichtigt.

Zur Dach- und Fassadenbegrünung

Um die Verdunstung vor Ort zu optimieren, wurde empfohlen, die Entwässerungsmöglichkeiten nicht nur aus technischer Sicht in Blick zu behalten, sondern auch zukunftsweisend die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung anzustreben, um Speicherbedarfsflächen zu reduzieren.

Im Zusammenhang mit der Wasserbewirtschaftungsproblematik im vorliegenden Plangebiet, wird der Empfehlung zur Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen in diesem Bebauungsplan entsprochen. Dach- und Fassadenbegrünungen leisten u.a. einen Beitrag zur Klimaanpassung. Durch Dach- und Fassadenbegrünung werden für die Regenwasserbewirtschaftung auch positive Effekte für das lokale Klima, für die Biodiversität und Freiraumqualität erwartet.

Auch den Eigentümern entstehen Vorteile durch Möglichkeiten zur Gebäudeoptimierung wie Materialschutz/Materialökonomie, die Reduktion des Energiebedarfs sowie eine Wertsteigerung der Immobilie.

Die Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung soll neben den Möglichkeiten zu den dezentralen Maßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken durch technische Möglichkeiten) dazu beitragen, dass eine Verzögerung der Regenwassereinleitung im Planungsgebiet nach den Vorgaben der Senatsverwaltung stattfindet. Mit der Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung im B-Plan soll auch ein Beitrag zur Reduzierung der Einleitmengen im Plangebiet geleistet werden.

3.6. Hinweise auf Waldbestände/Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz für die Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 im Südwesten des Geltungsbereichs (südlich des Pyramidenrings)

Mit Schreiben der Berliner Forsten vom 26.11.2019 wurde für die Flurstücke 159, 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 im Südwesten des Geltungsbereichs (südlich des Pyramidenrings) die Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz festgestellt. Dieser Waldbestand hat durch seine Lage in einem mittlerweile eher freiflächenarmen Industrie-/Gewerbegebiet im Zusammenhang mit der südlich gelegenen Grünanlage entlang der ehemaligen Bahntrasse bis zur Rhinstraße eine besondere Bedeutung als wertvolles Biotop. Die Beseitigung des hier betroffenen Gehölzbestandes stellt seitens der Forstverwaltung einen gravierenden Eingriff dar und sollte dringend vermieden werden.

Zur Förderung einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur im Innenbereich im Zusammenhang mit der Nutzung von bereits erschlossenen Gebieten im Sinne der Raumordnung und des StEP Wirtschaft 2030 wird der wirtschaftlichen Entwicklung der hier betroffenen Grundstücksflächen südlich der Landsberger Allee mit der Ausweisung von Industriegebieten/GI Priorität eingeräumt. Ein Verlust der Waldfläche zugunsten einer Nutzungsintensivierung der hier betroffenen Bereiche wird im Zusammenhang mit der Nutzung vorhandener Infrastruktur, kurzer Wege zwischen Arbeitsplätzen und Wohnen und in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin angestrebt.

Rechtliche Grundlage zur Umwandlung der bisherigen Waldfläche in eine GI-Fläche bietet das Berliner Landeswaldgesetz (LWaldG). Nach § 6 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Der Genehmigung steht allerdings gleich, wenn ein Bebauungsplan rechtsverbindlich - und dabei gegebenenfalls auch gegen die Zustimmung der Berliner Forsten - eine anderweitige Nutzung als Wald festsetzt und die erforderliche vollständige forstrechtliche Kompensation regelt (§ 6 Abs. 3 LWaldG). Voraussetzung hierfür ist, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Schutzprogramm des Forstrechtes materiell abgearbeitet, das heißt, die Belange des Forstrechtes ausreichend in die Abwägung eingestellt wurden.

Das landschaftspflegerische Begleitgutachten zum Bebauungsplan stellte zur vorliegenden Planung und zur geplanten Industrienutzung fest, dass mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsintensivierung ein Verlust an landschaftsplanerischen Bestandsqualitäten erfolgt. Aufgrund der Mitteilung der Berliner Forsten, dass es sich bei den Flurstücken nunmehr um Wald handelt, wurde zur Vorbereitung der Waldumwandlung die Erarbeitung eines Waldgutachten erforderlich. Eine entsprechende Bewertung erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2: Modell zur Bewertung des Waldbestandes Mai 2020“.

Dabei ist nach den Vorgaben des Waldleitfadens die Ausprägung der drei Waldfunktionen „Schutzfunktion“, „Erholungsfunktion“ und „Nutzfunktion“ zu bewerten.

Die Bewertung der **Schutzfunktion** des Waldes erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Wasserschutzfunktion: Grundwasserschutz und Oberflächenwasserschutz,
- Bodenschutzfunktion: Schutzfunktion der Berliner Böden und Erosionsschutzfunktion,
- Immissionsschutzfunktion,
- Klimaschutzfunktion,
- Biotopschutzfunktion: Biotoptypen mit Zuschlag für eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die **Erholungsfunktion** des Waldes wird abgebildet anhand der Kriterien:

- Sichtschutzfunktion,
- Erholungsfunktion: Bedeutung der Waldflächen für die Erholung mit Zuschlägen für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere sowie für die Freiheit der Waldflächen von akustischen Beeinträchtigungen.

Der **Nutzfunktion** des Waldes werden folgende Kriterien zugeordnet:

- besondere Produktivität des Standortes,
- besonderer Holzwert/Güte der Bestockung,
- besondere Nutzungen des Standortes,
- allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung.

Nach vorliegendem Waldgutachten weist die Umwandlungsfläche einen sehr heterogenen Baumbestand auf. Die Fläche besitzt den Charakter eines sukzessiv entstandenen Pionierwaldes. Dominierende Baumarten sind Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*); hinzu kommen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und einzelne Weiden (*Salix alba*) und Ulmen (*Ulmus spec.*). Das Bestandsalter der Bäume reicht von wenigen Jahren bis ca. 40 Jahre. Auf der Fläche findet eine Naturverjüngung statt. In der Biotoptypenkarte des Umweltatlas (Daten der Biotopkartierung aus dem 2005) ist der Bestand unvollständig abgegrenzt und als Robinien-Vorwald trockener Standorte (Biotop-Code 082814) angegeben. Er ist umgeben von Industrie und Gewerbeflächen. Der Robinien-Vorwald hat sich in den letzten Jahrzehnten durch natürliche Sukzession zu einem relativ artenreichen, naturnahen Laubmischbestand entwickelt.

Nach der Bewertung der hier betroffenen Waldflächen kommt das vorliegende Waldgutachten hinsichtlich der Schutzfunktionen zu folgenden Ausprägungsergebnissen:

Zum Grundwasser und Oberflächengewässerschutz, zur Erosionsschutzfunktion und zum Immissionsschutz, zur Erholungs-, Freiraum- und Nutzfunktion sowie zur Freiraumversorgung der Wohnquartiere hat der betroffene Wald kein bzw. nur geringerer Einfluss auf die Schutzfunktionen.

Die Schutzwürdigkeit der Böden, die Sichtschutzfunktion, der Holz Wert/Güte der Bestockung werden hinsichtlich der Schutzfunktion mit einem mittleren Wert eingestuft.

Lediglich die Klimaschutz- und Biotopschutzfunktionen werden für den betroffenen Wald hoch eingeschätzt.

Angesicht der vorliegenden Auswertung der unterschiedlichen Schutzfunktionen des hier betroffenen Walds werden die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung der betroffenen Flächen Priorität eingeräumt. Eine Umwandlung der Waldfläche in GI-Gebieten im Sinne des FNP als Gewerbeflächen wird diesbezüglich angestrebt.

Die Festsetzung einer Industrienutzung soll gegenüber dem Erhalt der Waldnutzung Priorität haben, da der vorhandene Wald wenige Nutz- und Erholungsfunktionen ausweist.

Bei der Waldfläche handelt sich weder um eine Naturentwicklungsfläche noch wird sie durch einen waldbaulichen Betrieb bewirtschaftet. Die betroffene Waldfläche ist forstwirtschaftlich ohne Bedeutung.

Aufgrund ihrer geringeren Größe und ihrer Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes dient sie auch nicht der Erholung der Einwohnerinnen und Einwohner. Die betroffene Waldfläche hat keine Erholungsfunktion.

Hinsichtlich der Schutzfunktionen haben laut dem vorliegenden Gutachten nur die Biotop- und Klimaschutzfunktion größere Bedeutung. Von mittlerer Bedeutung sind die Böden für die Regelungsfunktion des Wasserhaushaltes als Puffer und Filter gegen Schadstoffeintrag. Die geplanten Eingriffe lassen sich entsprechend kompensieren.

In Abwägung der geringeren Waldfunktionen, der Kompensationsfähigkeit gegenüber dem Vorteil der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen in einem bereits vorhandenen technisch gut erschlossenen Gewerbegebiet wird der Festsetzung zu einer GI-Fläche Vorrang eingeräumt.

Der vorliegende Entwurf des B-Planes sieht für die hier betroffenen Waldflächen (Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186) eine Festsetzung als Industriegebiet vor. Zur Umsetzung der Ziele des B-Planes ist die Umwandlung dieser Waldflächen erforderlich.

Mit der geplanten Nutzung (GI) wird die Fläche (ca. 1 ha) vollständig in eine andere Nutzungsart umgewandelt. D.h. nach Umsetzung der Planung verbleiben auf der Umwandlungsfläche keine Waldfunktionen. Diesbezüglich müsste für die Ersatzaufforstung eine Aufforstungsfläche von 11.385 m² (Fläche: 9.900 m² x 1,15 /Kompensationsfaktor) nach vorliegendem Waldgutachten verfügbar gemacht werden.

Da eine vollständige reale Kompensation im Bereich des Planungsgebietes aufgrund fehlender geeigneter Flächen nicht möglich ist, wurde für den Kompensationsanspruch eine Walderhaltungsabgabe nach § 6 Abs. 4 LWaldG ermittelt.

In Bezug auf das vorliegende Waldgutachten wurden zur Berechnung der Walderhaltungsabgabe die Wertpunkte der Umwandlungsfläche herangezogen (WP Umwandlungsfläche: 227,7 WP). Der Gesamtpunktwert der Umwandlungsfläche wurde mit dem Preis pro Wertpunkt multipliziert. Der Preis pro Wertpunkt wird im Waldeifaden pauschal mit 700 Euro als Durchschnittspreis für Ersatzaufforstungen angenommen. Die aktuell ermittelte Walderhaltungsabgabe beträgt 166.320,-€/Netto (ca. 16,8-€/m²).

Da es sich hier um eine Angebotsplanung handelt und der Zeitpunkt für die Realisierung der hier geplanten Baumaßnahmen ungewiss in der Zukunft liegt, empfiehlt es sich in Abstimmung mit den Berliner Forstbehörden, die Regelung zur Kompensation der hier genannten Waldumwandlung im Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.

Da sich bis zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung auch die Ausprägung der drei Waldfunktionen „Schutzfunktion“, „Erholungsfunktion“ und „Nutzfunktion“ sich ändern können, wird in der Planzeichnung zum B-Plan folgender Hinweis gegeben: „Die betroffenen Grundstücksflächen der Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Voraussetzung zur Realisierung der festgesetzten Nutzung ist die Einholung einer

Waldumwandlungsgenehmigung bei den Berliner Forsten zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens“.

Die vorliegende Regelung wurde mit den Berliner Forsten bereits abgestimmt und die Waldumwandlungsgenehmigung für die hier betroffenen Grundstücksflächen in Aussicht gestellt.

In Bezug auf den BVV-Antrag mit der Drucksache-Nr. 0804/IX (Fraktion Die LINKE) vom September 2022 zum Schutz von Waldflächen im Bereich der Bebauungspläne XXI-23 und XXI-24 wurden die Planungsziele des B-Planes XXI-24 zu betroffenen Waldflächen erneut überprüft.

Die Überprüfung kommt nach Abwägung erneut zum folgenden Ergebnis:

Angesichts der vorliegenden Auswertung der unterschiedlichen Schutzfunktionen der hier betroffenen Waldflächen und der Möglichkeit zur Kompensation des Eingriffs in Abstimmung mit den Berliner Forsten bei der Umsetzung der Planung wird empfohlen, die Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-24 sowie auch des Bebauungsplanes XXI-23 beizubehalten bzw. weiterzuverfolgen.

Zur Förderung einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur im Innenbereich im Zusammenhang mit der Nutzung von bereits erschlossenen Gebieten im Sinne der Raumordnung und des StEP Wirtschaft 2030 soll der wirtschaftlichen Entwicklung der hier betroffenen Grundstücksflächen südlich der Landsberger Allee mit der Ausweisung von Versorgungsflächen sowie Industriegebieten/GI Priorität eingeräumt werden. Ein Verlust der Waldfläche zugunsten einer Nutzungsintensivierung der hier betroffenen Bereiche soll im Sinne der Nutzung vorhandener Infrastruktur, kurzer Wege zwischen Arbeitsplätzen und Wohnen in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin weiter in Kauf genommen werden.

In Abwägung der gering ausgeprägten Waldfunktionen und der Kompensationsfähigkeit gegenüber dem Vorteil der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen in einem bereits vorhandenen technisch gut erschlossenen Gewerbegebiet empfiehlt sich doch die geplanten Industriegebiete im B-Plan XXI-24 planungsrechtlich zu sichern.

4. Fazit

Die Belange sind entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen worden. Auf der Grundlage der vorliegenden Abwägung erfolgen grundsätzliche Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes zur/zum:

- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Darstellung einer T-Kreuzung für die Verbindungsstraße Pyramidenring-Beilsteiner Straße entsprechend der Zustimmung nach § 125 Abs. 2 BauGB,
- Belastung der Fläche C mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Grundstücke im östlichen Bereich der Franz-Zappa-Straße.

- Wegfall der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen entlang der Bahnanlagen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5: Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen entlang der Bahnanlagen,
- Hinweis zur Regelung der Kompensation der Waldumwandlung für die betroffenen Waldflächen in Abstimmung mit den Berliner Forsten im Genehmigungsverfahren.
- Zur Lärmproblematik und nach aktueller Einschätzung des Umweltsamtes wird die Herstellung einer Lärmkontingentierung durch einen Gutachter erforderlich. Dies wird vom Stadtentwicklungsamt beauftragt.

Da mit der Überarbeitung des Entwurfes des B-Planes die Grundzüge der Planung berührt werden, wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Bebauungsplan XXI-24

Abwägung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Lfd. Nr.	Bürger/Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
1		<p>1.1 Es wird Bezug auf das Schreiben vom 24.11.2016 genommen.</p> <p>Den vorgetragenen Einwänden begegnet der geänderte Entwurf des B-Planes nicht. Die diesbezüglichen Ausführungen im Entwurf der Bebauungsplanbegründung (mit Stand: 05/2019) unter V. 5. Ändern an den hiesigen Bedenken im Wesentlichen nichts. Zwar wird die dortige Aussage, wonach eine Einschränkung der Erschließung der Gewerbegrundstücke nicht stattfindet, begrüßt. Die gewählten Festsetzungen sind betreffend die südlich und östlich der vorgesehenen Grünfläche befindlichen Grundstücksstreifen nicht geeignet. Insoweit ist nach wie vor vorgesehen, diese Grundstücksstreifen als Baugebiet, nämlich als Gewerbegebiet</p>	<p>Frank-Zappa-Straße 25/ Erschließung des Recycling-Hofs/ Festsetzung von privaten Verkehrsflächen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die hier betroffenen Grundstücksstreifen sind zum größten Teil Bestandteil des Betriebsgrundstücks des Eigentümers BTB und dienen derzeit im Bestand der Erschließung bzw. der Zuwegung zum östlich gelegenen Betriebsgrundstück des Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25. Zum betroffenen Bauvorhaben und nach § 34 BauGB erfolgter Baugenehmigung handelt sich um ein zusammengelegtes Baugrundstück, wo die Sicherung der internen Erschließung dem Eigentümer überlassen worden ist.</p> <p>Das betroffene Baugrundstück/Betriebsgrundstück befindet sich zum großen Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XXI-24.</p>

		<p>(zugehörige zum GE 2) festzusetzen. Die unter Nr. 2 und 3 des Schreibens vom 24.11.2016 beschriebenen Probleme bleiben ungelöst.</p> <p>(Schreibens vom 24.11.2016 / Nr. 2: Entgegen der Anregung sollen die o.g. Zuwegungsflächen südlich und östlich der geplanten Grünfläche nach wie vor nicht als private Verkehrsfläche, sondern als Baugebiet (Gewerbegebiet) festgesetzt werden. Es scheint angedacht, dass es sich dabei um das Baugebiet „GE 2“ handeln soll, so dass auch in Bezug auf die schmalen Grundstücksstreifen, die für die Zuwegung zum östlich gelegenen Betriebsgrundstück vorgesehen sind, sowohl eine GRZ von 0,6 gelten würde als auch zu beachten wäre, dass sich diese Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befänden. Dies kommt aus rechtlichen Gründen jedoch nicht in Betracht. Schon mit Blick auf die existierende straßenmäßige Versiegelung der in Rede stehenden Flächen ist davon auszugehen, dass die festgesetzte GRZ von 0,6 nicht einhaltbar sein würde, und zwar selbst dann nicht, wenn man für sie § 19 Abs. 4 BauNVO für maßgeblich hielte, nämlich mit der Folge, dass die GRZ bis 0,8 betragen dürfte. Denn schon in Bezug auf das Flurstück 148 dürfte die</p>		<p>Nach erneuter Überprüfung der Sachlage wird die straßenmäßige Zuwegung zu östlichen Grundstücken durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Fläche C) zur Erschließung u.a. des Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 gewährleistet. In dem Zusammenhang endet die Frank-Zappa-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Wendehammer im Bereich der geplanten Grünfläche „Alte Lehmgrube“. Der Bereich um den Orwo-Teich (Alte Lehmgrube) wird im B-Plan als Grünfläche-Vorrangflächen für Biotop- und Artenschutz planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Nach Forderung des Stellungnehmenden zum Recycling-Hof ist die Erschließung der nördlich der Landsberger Allee befindlichen gewerblichen Nutzungen/Recyclinganlagen als private Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu sichern.</p> <p>Auf Grund der eigentumsrechtlicheren Situation soll die Sicherung von privaten Verkehrsflächen nicht im Bebauungsplan erfolgen. Die betriebsinterne Erschließung kann auf privaten Grundstücksflächen erfolgen und soll auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung den Grundstückseigentümern überlassen werden.</p>
--	--	---	--	--

		<p>Straße die GRZ von 0,6 und wohl auch von 0,8 überschreiten. Das bedeutet: Die geplante Festsetzung der Zuwegungsflächen als Baugebiet (Gewerbegebiet GE 2) wird den planerischen Willen, dass dort die erschließungsmäßige Zuwegung zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsgrundstücken stattfindet, nicht umsetzen (können). Es ist aus hiesiger Sicht zwingend, die Zuwegungsflächen als private Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen).</p> <p>(Schreibens vom 24.11.2016 / Nr. 3: In diesem Zusammenhang gibt es einen durchgreifenden Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 5. Danach sind die nicht überbaubaren Grundstücks-flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dieses Pflanzgebot dürfte für die hier in Rede stehenden Baugebietsflächen südlich und östlich der geplanten Grünflächen nicht gelten und muss zwingend geändert werden). Auch wenn die in Rede stehenden Grundstückstreifen nicht mehr mit Pflanzbindungen belastet sind, ändert dies aber nichts daran, dass diese</p>		<p>Für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsgrundstücke wird die Realisierung der internen Erschließung dem Eigentümer grundsätzlich überlassen. Dabei soll durch den Investor die Sicherung der privaten Erschließung über eine Vereinigungsbauast erfolgen. Nach vorliegendem Entwurf des B-Planes erfolgt z.B. die private Zufahrt zur Erschließung des gesamten Betriebsgrundstückes des Recycling-Hofs derzeit über die Frank-Zappa-Straße 16. Eine Einschränkung der Nutzung sowie der Erschließung der Gewerbegrundstücke findet nicht statt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die hier betroffenen Grundstücksflächen/-streifen südlich und östlich der Grünfläche werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Fläche C) zur Erschließung u.a. des Recycling-Hofs belastet und werden von der textlichen Festsetzung Nr. 5 nicht mehr berührt.</p> <p>In Bezug auf die mit dem Investor abgestimmte Planung bleibt die Zufahrt zur Erschließung des gesamten Betriebsgrundstückes des Recycling-Hofs über die Frank-Zappa-Straße 16 möglich. Eine Einschränkung der Nutzung sowie der</p>
--	--	--	--	---

	<p>Grundstücksstreifen nicht zu den überbaubaren Grundstücksflächen gehören.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wäre zwar eine Zuwegung zulässig, sofern man die Zufahrtsstraße als Nebenanlage i.S.v. § 14 BauNVO ansähe.</p> <p>Zum Teil wird aber auch die Auffassung vertreten, Privatstraße auf einem Grundstück seien keine Nebenanlagen, sondern - abhängig von dem Ausmaß der mit ihr verbundenen Versiegelung - Hauptanlage, so dass sich die Frage stellt, ob die Privatstraße als Hauptanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig wäre. Durch die hiesige Zufahrtsstraße werden die betreffenden Grundstücksstreifen annähernd vollständig versiegelt, so dass deren Charakterisierung als Hauptanlage grundsätzlich denkbar ist. Dazu ist den Ausführungen im Entwurf der Bebauungsplanbegründung nicht zu entnehmen.</p> <p>Gleiche gilt für den vorgebrachten Einwand, dass die Zufahrtsstraße - egal ob Neben- oder Hauptanlage - GRZ-relevant ist, sie mithin die für das GE 2 festgesetzte Nutzungsmaß von 0,6 einhalten müsste, dass deren Einhaltung aller Voraussicht nach nicht möglich ist. Eine</p>	<p>Erschließung der Gewerbegrundstücke findet nicht statt.</p> <p>Das Betriebsgrundstück des Recycling-Hofs beträgt insgesamt ca. 6,2 ha. Die betroffenen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes stellen lediglich einen kleinen Teil der gesamten Grundstücksflächen dar. Der größte Anteil der Grundstücksflächen des Recycling-Hofs befindet sich außerhalb des Planungsgebietes als ungeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.</p> <p>Nach dem genehmigten Bauantrag des Investors wurden die Teilgrundstücke vereinigt. Die interne Erschließung des Betriebsgrundstückes des Recycling-Hofs wurde vom Investor selber über die Frank-Zappa-Straße 16 bewerkstelligt bzw. realisiert.</p> <p>Demzufolge ist der Bereich südlich und östlich der festgesetzten Öffentlichen Grünflächen ausweislich der dort nicht vorhandenen Signatur nicht von der Pflanz- und Erhaltungsbindung betroffen.</p>
--	--	---

		GRZ-Anrechnung der Privatstraße lässt sich allein durch eine spezifische Festsetzung betreffend die Privatstraße vermeiden, nämlich durch die Festsetzung als „private Verkehrsfläche“ i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
		<p>1.2 Ungelöst bleibt der schon mit Schreiben vom 24.11.2016 gerügte Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 10 (vormals textliche Festsetzung Nr. 8). Diese textliche Festsetzung steht in Widerspruch zur zeichnerischen Festsetzung, nach der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. entsprechend dem verwandten Planzeichen Nr. 13.2.1 Anlage PlanZV vorgesehen sind. Denn ein solches Planzeichen findet auf Blatt 1 der Planzeichnung in Bezug auf die hier in Rede stehenden Grundstückstreifen, d.h. die Baugebietsflächen südlich und östlich der öffentlichen Grünfläche, nicht, wobei diese Flächen aber bei wortgetreuem Verständnis der textlichen Festsetzung Nr. 10 ebenfalls mit einer entsprechenden Pflanzbindung belastet wären. Denn in der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist auch von „entlang (...) der öffentlichen Grünfläche“ die Rede.</p> <p>Dieser Widerspruch und die damit einhergehende Rechtsunklarheit werden im</p>		<p>Berücksichtigung.</p> <p>Nach nochmaliger Prüfung der Planzeichnung wird kein Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 10 erkannt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 lautet: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum aus der Pflanzliste A und pro 10 m² ein Strauch aus der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten entlang der öffentlichen Straßen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen“. Hier handelt es um „nicht überbaubaren Grundstücks-flächen“, die nach Nr. 13.2.1 der PlanZV auch konkret definiert sind. Für die in Rede stehenden Grundstücks-streifen südlich und östlich der Grünfläche handelt es sich nach</p>

		<p>Entwurf der Bebauungsplanbegründung nicht nachvollziehbar aufgeklärt. Namentlich auf S. 51 f. unter V. 5.2 bleibt im Ergebnis offen, ob die textliche Festsetzung Nr. 10 nun der - allseits gewollten - wegemäßigen Erschließung des nordöstlich befindlichen Betriebsgeländes der Mandanten entgegensteht oder nicht. So heißt es im Entwurf der Bebauungsplanbegründung insoweit nämlich nur: „Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzbindung). Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen und Garagen gemäß § 14 BauNVO werden zwar ausgeschlossen. Erforderliche Zufahrten werden jedoch von der Festsetzung nicht berührt und eine Einschränkung der Erschließung der Gewerbegrundstücke findet nicht statt“. Insoweit wird zwar eine Erläuterung zur textlichen Festsetzung Nr. 5 abgegeben, nicht aber zu den Auswirkungen der textlichen Festsetzung Nr. 10 betreffend die hier in Rede stehenden Grundstückstreifen.</p>		<p>dem vorliegenden Entwurf des B-Planes um nicht überbaubare Grundstücksflächen. Ein Widerspruch zu den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 10 liegt diesbezüglich nicht vor.</p>
2		<p>2.1 Ehemalige Bahnanlagen bilden in der Stadt einen unersetzlichen Biotopverbund sowie einen bedeutenden Lebensraum u.a. und insbesondere für die streng geschützte</p>	Biotopverbund	<p>Berücksichtigung. In den Randbereichen der gewerblichen Bauflächen entlang der Bahngleise werden in Abwägung zu den Belangen der Wirtschaft</p>

		<p>Zauneidechse. Die Darstellung der Bahndamm-Brache im Südwesten des Bebauungsplangebietes, als Gewerbegebiet könnte diesen genannten Funktionen entgegenstehen. Diese Brache sollte großzügig, als Fläche für den Biotop- und Artenschutz (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) planungsrechtlich gesichert werden.</p>	<p>nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 10 m planungsrechtlich gesichert. Die hier betroffenen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenze abgegrenzt und sollen dem Biotopverbund dienen. Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Nach Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamts werden in den Randbereichen der Bahngleisanlagen u.a. Zauneidechsen vermutet. Deshalb werden die betroffenen Flächen als nichtüberbaubare Grundstücksflächen zur Sukzession bzw. zum Erhalt einer ausdauernden, krautigen Ruderalflur zum möglichen Schutz des Habitats freigehalten. Diesbezüglich erfolgt im Bereich der geplanten Fläche „b“ keine Pflanzbindung und sollen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zugelassen werden. Die Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Mit der Freihaltung der o.g. Flächen von Bebauung wird Genüge getan, damit der Biotopverbund, z.B. für die streng geschützte Zauneidechse ununterbrochen bleibt.</p>
--	--	---	--

		<p>2.2 Durch die geplante Straßenquerung über die Bahnfläche in diesem Bereich besteht zudem die Gefahr, dass der Biotopverbund, z.B. für die streng geschützte Zauneidechse unterbrochen wird. Der B-Plan sollte durch geeignete Regelungen sicherstellen, dass der Biotopverbund auch im Falle einer Querung der Bahnanlagen durch eine Straße Bestand hat.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Zusammenhang mit einer Verbesserung der Infrastruktur zur Förderung der wirtschaftlichen Belange im hier betroffenen Bereich wird nach erneuter Prüfung der Sachlage die Realisierung der Erschließungsstraße mit der Querung der Bahnanlage zur Förderung der Wirtschaft Priorität eingeräumt. Dabei werden die Belange des Naturschutzes im hier betroffenen Bereich beeinträchtigt. Bei dem Bau der Verbindungsstraße sind bei der Querung der Bahnanlage bauvorbereitende Maßnahmen zu treffen, die eine Verletzung oder Tötung von Individuen, wie der Zauneidechse, vermeiden bzw. ausschließen. Da der Straßenbaubereich einen geringen Umfang aufweist und die Dichte der Population gering ist, kann dies nach Empfehlung des Gutachtens am besten durch Vergrämungsmaßnahmen vor dem Baubeginn erfolgen. Nach Aussage des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan XXI-24 (ornithologische und ökologische Gutachten / Dr. Salinger) sind unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung, Abriss und Neubau zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans und somit auch bei der Herstellung der Verbindungsstraße keine erheblichen negativen Auswirkungen auf sonstige</p>
--	--	---	---

			<p>vorhandene Populationen (Erdkröten und andere Kleintiere etc.) zu erwarten. Die Anforderungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB wurden überprüft mit dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB vorliegen. Danach wurden auch die naturschutzfachlichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. BauGB wie oben dargestellt geprüft und abgewogen.</p> <p>Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 125 BauGB wurde das zuständige Naturschutzamt in das Verfahren einbezogen. Es ist damit bei der Umsetzung der Planung (Realisierung der Verbindungsstraße) mit einer Befreiung seitens des Naturschutzamtes zu rechnen.</p>
		<p>2.3 Auch für die Grünfläche mit dem ORWO-Teich (Lehmgrube Bürknersfelde) und dem dortigen Vorkommen der streng geschützten Lurchart sollte der Biotopverbund sichergestellt werden.</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>In den Randbereichen der gewerblichen Bauflächen entlang der Bahngleise werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 10 m planungsrechtlich gesichert. Die hier betroffenen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden in Verbindung mit dem ORWO-Teich (Lehmgrube Bürknersfelde) als Grünfläche-Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz dem Biotopverbund dienen.</p>

				Damit wird die Anbindung des Teiches an den Biotopverbund im Sinne des Artenschutzes Rechnung getragen.
3		3.1 Anfrage der zur Eignung der Grundstücke Landsberger Allee 390-392 für Trägerwohnen im Bereich des Planungsgebietes.	Ansiedlung von sensiblen Nutzungen im Bereich des Planungsgebietes	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorliegende Planung sieht für den betroffenen Bereich (Landsberger Allee 390-392) eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE 1) mit einer GRZ von 0,6 vor. In diesem Bereich sollen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden.</p> <p>Die von dem Bauträger geplante Nutzung (Trägerwohnen/betreutes Wohnen) stellt als Wohnnutzung eine sensible Nutzung dar und steht den Zielen des B-Planes XXI-24 als Gewerbegebiet entgegen.</p> <p>Auch im Bestand ist die Umgebung des betroffenen Bereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB bereits von Dienstleistungen, Lebensmitteleinzelhandel, Lager- und Wartungsgebäuden für Baubetriebe sowie auch von Gewerbe- und Industrienutzungen (BlmSch-Betriebe, Recyclinganlagen und Transportbetonanlagen etc.) geprägt. Sensible und schützenswerte Nutzungen wie Wohnen und jegliche wohnähnliche Nutzungen (Wohnheime) sind in dem Gebiet nicht genehmigt und auch planungsrechtlich nicht zulässig.</p>

			<p>Da aufgrund der bereits existierenden gewerblichen Nutzungen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die sensible und schützenswerte Nutzung nicht zu gewährleisten sind, würde die Ansiedlung eines betreuten Wohnens zu erheblichen Konflikten führen. Da auch im unmittelbaren Bereich des Planungsgebietes weder Kita, noch Schule und weitere soziale Infrastruktureinrichtungen zu finden sind, ist der hier betroffenen Standort (Landsberger Allee 390-392) für die Ansiedlung von Wohnen im Sinne von Trägerwohnen nicht geeignet.</p>
		<p>3.2 Welche Einschränkungen würden sich aus Gewerbeansiedlung ergeben?</p>	<p>Mit der Ansiedlung einer sensiblen bzw. schützenswerten Nutzung im betroffenen Bereich wird die geplante Entwicklung des Areals im Sinne des EpB stark eingeschränkt bzw. konterkariert.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden Emissionen/Immissionen wären auch die Entwicklung der im südlichen Plangebiet geplanten Industriegebiete sowie auch der bereits genehmigte Bestand in Frage gestellt. Auch im Rahmen einer möglichen Erweiterung von ansässigen Gewerbebetrieben wäre mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen, da die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für</p>

				<p>die hier genannte sensible Nutzung (Trägerwohnen) zu gewährleisten sind. Das Gebot der Rücksichtnahme zur sensiblen Nutzung wäre hinsichtlich der Immissionen (Lärm-, Staub-, Geruchsmissionen etc.) von ansässigen und neuen anzusiedelnden Gewerbebetrieben des Weiteren zu beachten. Von seitens der bereits ansässigen Gewerbebetriebe sowie Recycling- und Transportbeton-Betriebe wären Entschädigungsansprüche auch nicht auszuschließen.</p>
4		<p>Die vorgesehene Privatstraße parallel zum Gleiskörper benötigt die Bundesanstalt nicht zur verkehrlichen Erschließung ihres Grundstückes, da diese von der öffentlichen Straße vom Kreisverkehr aus zur Beilsteiner Straße hin sichergestellt ist. Sie dient ausschließlich dem Gewerbebetrieb BTB. Er ist Nutznießer, obwohl die BTB im Norden an Stichstraße Pyramidenring/Frank-Zappa-Straße angebunden ist, werden zu Lasten der Bundesanstalt Flächen in Anspruch genommen. Dies ist unverhältnismäßig. Mit der Begründung, dass mehrere private Eigentümer erschlossen werden müssten, stellt sich die Frage: wer soll das sein?</p>	<p>Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher</p>	<p>Berücksichtigung. Aufgrund von veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im östlichen Teil des Plangebietes wurde der Sachverhalt hinsichtlich der Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im betroffenen Bereich (Flurstücke Nr. 178, 97, 353, 141, 130, 132, 138) erneut überprüft. Durch den Investor/Eigentümer erfolgte eine Zusammenlegung der Gewerbegrundstücke im betroffenen Teilbereich sowie eine Änderung der Grundstücksnutzung. Die erforderliche Erschließung erfolgt dem entsprechend über die Planstraße. Eine Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücksflächen zur Erschließung der Gewerbeflächen im südöstlichen Plangebiet</p>

		<p>Unmittelbarer östlicher Nachbar ist nur die BTB. Die angeblich geringe Belastung des Grundstückes der Bundesanstalt wird bestritten. Es ist eine Erweiterung von Flächen, der kein entsprechender Vorteil gegenübersteht. Zu erwarten ist zunehmender Schwerlastverkehr, was erhebliche Straßenbauerrichtungskosten und dauerhaft Reinigungskosten nach sich zieht. Vor diesem Hintergrund lehnt die Bundesanstalt diese Verkehrsvariante ab</p>		<p>wird diesbezüglich als nicht mehr erforderlich betrachtet. Auf eine Inanspruchnahme der betroffenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird nun verzichtet.</p> <p>Der Entwurf des B-Planes wird entsprechend überarbeitet.</p>
5	<p>Industrie und Handelskammer / IHK Berlin</p>	<p>Bedenken werden erhoben gegen:</p> <p>5.1 die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im GE 1 entlang der öffentlichen Grünfläche (Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz). Die Festsetzungen stellen eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung dar, beeinträchtigen die gewerbliche Entwicklung und stehen somit entgegen wirtschaftlichen Belangen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Pflanzungen an dieser Stelle auf der Fläche, die dem GE 1 zuzurechnen ist, sind nicht erforderlich, da Ausgleichs- und sonstige Baumpflanzungen ebenso gut auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen erfolgen können. Es besteht auch keine gestalterische Notwendigkeit zur Abschirmung des GE 1 gegenüber einer Grünfläche.</p>	<p>Pflanzbindung entlang der öffentlichen Grünflächen</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan werden die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete und die Entwicklung von prägenden Grünstrukturen nach dem städtebaulichen Grundkonzept angestrebt.</p> <p>Zum Biotopverbund werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in den Randbereichen der gewerblichen Bauflächen entlang der Bahngleise nichtüberbaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. Belange des Naturschutzes werden in dem Zusammenhang im Sinne des LaPro Rechnung getragen.</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der geplanten öffentlichen Grünfläche werden nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite</p>

			<p>von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Hier geht es prinzipiell um die Schaffung prägender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher und weitere Grünmaßnahmen) entlang von Erschließungs- und Grünachsen im Sinne des LaPro und nicht um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Eingriffes. Auch in den benachbarten Planungsgebieten (B-Pläne XXI-44, XXI-15 sowie XXI-23) finden diese prägenden Grünstrukturen Berücksichtigung. In den hier betroffenen Bereichen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung/BauNVO ausgeschlossen.</p> <p>Erforderliche Zufahrten werden von der Festsetzung nicht berührt (siehe textl. Festsetzung Nr. 10).</p> <p>Die Einordnung der Haupt- und Nebenanlagen zur gewerblichen Nutzung soll lediglich auf den sehr großzügig im Plangebiet ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Mit der angrenzenden Grünfläche (ORWO-Teich (Lehmgrube Bürknersfelde), die dem Biotop- und Artenschutz dient und der geplanten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird ein fließender Übergang des Gewerbegebietes zur naturnahen öffentlichen Grünanlage ermöglicht.</p>
--	--	--	--

				<p>Eine Abschirmung des Gewerbegebietes findet nicht statt.</p> <p>Die für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgewiesenen Baufenster sind im Bereich des Plangebietes so großzügig geschnitten, dass eine große Variabilität der Nutzung des Grundstückes gewährleistet ist, wobei sich die Tiefe des Grundstückes mit ca. 100 m an einer Bebauung mit kleinen und mittleren Gewerbebetrieben orientiert. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der Grundstücke nicht in Frage gestellt. Die Belange der Wirtschaft werden im Sinne des § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt. Entschädigungsansprüche im Sinne des § 41 BauGB sind diesbezüglich nicht zu erwarten.</p>
		<p>5.2 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Straße 13, heute Frank-Zappa-Straße) sollte auf Baumpflanzungen verzichtet werden. Dies schränkt eine gewerbliche Nutzung erheblich ein und steht auch einer Erschließung der Grundstücke über die Frank-Zappa-Straße entgegen. Eventuelle Ausgleichserfordernisse können ebenso in den öffentlichen Grünflächen Niederschlag finden</p>	<p>Pflanzbindung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird mit einer GRZ von 0,6 und großzügig überbaubaren Grundstücksflächen die wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Grundstücke planungsrechtlich gesichert. Die Grundstücke werden entsprechend aufgewertet. Gleichzeitig wird im Plangebiet entsprechend den Vorgaben des LaPro zur Umsetzung der öffentlichen Belange Rechnung getragen. Die Zielsetzung der „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ in</p>

				einer Breite von 5 m wird auch im Bereich der Frank-Zappa-Straße/Straße 13 weiterverfolgt. Der vorliegende Belang wird entsprechend zurückgestellt (siehe auch Ausführungen im Pkt. 5.1).
6	BLN / Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.	<p>Grundsätzlich wird die Aufwertung der Gewerbeflächen durch eine Biotopvernetzung begrüßt.</p> <p>6.1 Diese sollte nicht auf den Bereich um den ORWO-Teich (Bürknersfelder Lehmgrube), welcher bereits geschützt ist (Grünanlage mit § 26a-(§30) -Biotop), beschränkt werden, sondern über teilweise stillgelegten Gleisanlagen fortgeführt und entsprechend textlich festgesetzt und somit gesichert werden. Denn Gleisanlagen inkl. Gehölzsaum stellen Verbindungsbiotope dar, die von sehr vielen Tierarten genutzt werden, da diese linienhaft verlaufen, Kernflächen zur Reproduktion verbinden und die Tiere dort weniger Störung erfahren, als an Straßen bzw. auf weniger Hindernisse stoßen, wie bspw. Zwischen Grundstücken.</p> <p>Hinzu kommt, dass der Bereich um den ORWO Teich (Bürknersfelder Lehmgrube) und die angrenzenden Gleisanlagen lt. Umweltatlas bereits als Kern- und Verbindungsfläche des Biotopverbunds ausgewiesen ist.</p>	Biotopvernetzung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dass der Bereich um den ORWO-Teich (Bürknersfelder Lehmgrube) und die angrenzenden Gleisanlagen lt. Umweltatlas bereits als Kern- und Verbindungsfläche des Biotopverbunds ausgewiesen ist, wird zur Kenntnis genommen. Es wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die hier betroffenen Grundstücksflächen zu den stillgelegten Gleisanlagen sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes XXI-24 befinden. Es kann diesbezüglich keine textliche Festsetzung zur Sicherung eines Verbindungsbiotops in dem betroffenen Bereich auf Grundlage des vorliegenden B-Planes getroffen werden.</p> <p>Die hier betroffenen Grundstücksflächen sind Privatflächen. Sie sind bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB zum größten Teil bebaut (Recyclinganlagen). Die Bauplanungsunterlagen zur Realisierung der genannten Anlagen wurden</p>

				mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes auf der Grundlage eines Grün- und Freiflächenplans mit Biotopkartierung abgestimmt.
		<p>6.2 Der ORWO-Teich stellte einmal das Habitat einer der größten Kammolch-Populationen Berlins dar. Von ca. 300 Tieren aus den 1990er Jahren wurden es aufgrund von Wassermangel im Laufe der Jahre immer weniger, bis hin zur Austrocknung des Teiches und dem Verschwinden des Kammolches, einer nach EU-Recht streng geschützten Art. Auch wenn diese Art nicht mehr vorkommt, kann es nicht sein, dass sich in der Grünanlage Personen mit Zelten niederlassen und diese zusätzlich schädigen, wie die Stiftung Naturschutz bei einer Begehung im vergangenen Jahr feststellen musste.</p> <p>Es besteht dringender Handlungsbedarf in Sachen Kontrolle, Schutz der Anlage, Erhalt und Verbesserung der Biotopfunktion sowie Wasserzuführung, ggf. mittels Schaffung eines Tief-brunnens, wie es bspw. im Bezirk Neukölln für einzelne Teiche praktiziert wird.</p>	ORWO-Teich (Bürknersfelder Lehmgrube)	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der ORWO-Teich (Bürknersfelder Lehmgrube) wird durch den vorliegenden B-Plan als Grünfläche-Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz planungsrechtlich gesichert (siehe auch Punkt 2.3).</p> <p>Kontrollmaßnahmen zum Schutz der Anlage sowie zur Verbesserung der Biotopfunktion sowie Wasserzuführung ggf. mittels Schaffung eines Tiefbrunnens oder auch die Aufsichtsfunktion liegen in der Zuständigkeit des Fachamtes (Umwelt- und Naturschutzamt) und sind nicht Gegenstand des vorliegenden B-Planes.</p>
		6.3 Aufgrund der vorhandenen Gleisanlagen und des ORWO-Teiches wird die Planung der neuen Verbindungsstraße zum südlich	Plantrasse/ Verbindungsstraße zur	<p>Kenntnisnahme (siehe auch Punkt 2.2).</p> <p>Die im Planungsgebiet liegenden Eisenbahnflächen gehören der DB Netz AG und</p>

		<p>gelegenen Gewerbegebiet (B-Plan XXI-44) an der Beilsteiner Straße kritisch gesehen. Der dortige Bebauungsplan sieht ebenfalls eine Verbindungsstraße von Süden vor. Allerdings findet sich in keinem der beiden Bebauungspläne die Querung der noch aktiven Gleisanlage. Demzufolge enden beide Straßen im Nirgendwo und dienen keiner Verbindung, beeinträchtigen aber nach Herstellung die in den Gleisanlagen vorhandenen streng geschützten Zauneidechsen und weitere Arten. Ob und wann die Eigentümer der Gleisanlagen, die Dt. Bahn AG, einer Querung zustimmt oder diese baut, wird in den Unterlagen nicht erwähnt bzw. geklärt. D. h. die beiden Verbindungsstraßen werden ohne Zustimmung der DB AG auf unbestimmte Zeit „auf Verdacht“ hergestellt und erfüllen keinen Zweck.</p> <p>Gleisanlagen und deren nähere Umgebung sind der Hauptlebensraum von Zauneidechsen in Berlin. Frau Dr. Salinger weist in ihrem Gutachten von 2015 deren Vorkommen aufgrund von stichprobenartigen Begehungen vereinzelt nach. Erfahrungen aus anderen Bauvorhaben in der Umgebung von Gleisanlagen haben gezeigt, dass sich die gutachterlich nachgewiesene Anzahl an</p>	<p>Beilsteiner Straße</p>	<p>unterliegen der Aufsicht des Eisenbahn-Bundesamtes. Seitens des Bundesministeriums für Verkehr und Industrie/BMVI liegt für die Herstellung der niveaugleichen Überquerung der Bahnanlagen durch die geplante Plantrasse zur Beilsteiner Straße im benachbarten B-Plan XXI-44 eine Ausnahmegenehmigung vor.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplangebietes wurde das Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Die zu erwartenden Störungen während des Baus der Verbindungsstraße sowie die dauerhafte Einschränkung der Vernetzungsfunktion der Industriebahnanlage können negative Auswirkungen auf das Vorkommen der Zauneidechse verursachen. Diesbezüglich sind für den Bau der Verbindungsstraße bauvorbereitende Maßnahmen zu treffen, die eine Verletzung oder Tötung von Individuen, wie der Zauneidechse, vermeiden bzw. ausschließen. Da der Straßenbaubereich einen geringen Umfang aufweist und die Dichte der Population gering ist, kann dies nach Empfehlung des Gutachtens (landschaftspflegerisches Begleitgutachten) am besten durch Vergrämnungsmaßnahmen vor dem Baubeginn erfolgen.</p> <p>Nach Aussage des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan XXI-24 (ornithologische und</p>
--	--	--	----------------------------------	--

		<p>Zauneidechsen schnell auf eine unerwartete Größe potenzieren kann. Aus diesem Grund ist die Herstellung von Straßen ohne weitere Verbindung, als Sackgasse und ohne Abgrenzung gegen das Befahren der „freien Ränder“ abzulehnen, da der Parksuchverkehr und somit parkende Autos in diese Flächen gezogen werden und verstärkt zu Störungen und ggf. zur Tötung von streng geschützten Tieren führen. Daher lehnen wir die Herstellung der Verbindungsstraße ohne schriftliche Zustimmung der DB AG ab.</p>		<p>ökologische Gutachten / Dr. Salinger) sind unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung, Abriss und Neubau zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans und somit auch bei der Herstellung der Verbindungsstraße keine erheblichen negativen Auswirkungen auf sonstige vorhandene Populationen (Erdkröten und andere Kleintiere etc.) zu erwarten.</p> <p>Die Anforderungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB wurden überprüft mit dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB vorliegen,</p> <p>Danach wurden auch die naturschutzfachlichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. BauGB wie oben dargestellt geprüft und abgewogen.</p> <p>Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 125 BauGB wurde das zuständige Naturschutzamt in das Verfahren einbezogen. Es ist damit bei der Umsetzung der Planung (Realisierung der Verbindungsstraße) mit einer Befreiung seitens des Naturschutzamtes zu rechnen.</p>
		<p>6.4 Für den Bau der Verbindungsstraßen bzw. der Querung der Gleisanlagen ist es zwingend erforderlich, die Bereiche entlang der Gleisanlagen gegen Einwanderung von streng geschützten Tieren ins Baufeld zu schützen. Es ist eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung</p>		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsmaßnahmen zum Bau der Verbindungsstraßen bzw. der Querung der Gleisanlagen sind die genannten Vorgaben zu beachten. Diesbezüglich ist bzgl. des Fangens</p>

		vom § 44 BNatSchG bzgl. des Fangens streng geschützter Tiere aus dem Baufeld erforderlich.		streng geschützter Tiere aus dem Baufeld eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung vom § 44 BNatSchG zu beantragen bzw. einzuholen.
7	Gemeinsame Landesplanungs-abteilung/ GL	Die Planungsabsicht ist an den Zielen der Raumordnung angepasst.		Kenntnisnahme.
8	Berliner Verkehrsbetriebe BVG	Gegen die im Bebauungsplan festgelegten Erläuterung und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken		Kenntnisnahme.
9	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi -	Keine Einwände. Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem B-Planverfahren betroffen wären.		Kenntnisnahme.
10	Berliner Feuerwehr	Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.		Kenntnisnahme. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis zu Trink- und Löschwasser wird in die Begründung aufgenommen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die geplante Plantrasse mit einer Querschnittsbreite von 20 m planungsrechtlich gesichert. Damit ist

				<p>die Plantrasse ausreichend dimensioniert, um die hier erforderlichen Trinkwasserversorgungs- bzw. Löschwasser-versorgungsleitungen bei Bedarf zu unterzubringen.</p> <p>Der Nachweis der ausreichenden Löschwasser-versorgung hat im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.</p>
11	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH & Co.KG NBB IV</p>	<p>Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4bar. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>.</p>	<p>Leitungen</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung von Leitungen fest. Für die rückwärtigen Grundstücke im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Erschließung der betroffenen Grundstücke mit zwei Stichstraßen (Frank-Zappa-Straße und Planstraße) durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert. Die Umsetzung der genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die notwendigen Versorgungsleitungen sind durch die jeweiligen Eigentümer in Abstimmung mit den Versorgungsträgern entsprechend zu gewährleisten. Es besteht somit kein weiteres Erfordernis, Privatgrundstücke zu belasten. Auch eine nachrichtliche Übernahme der privaten Leitungen wird im B-Plan als nicht erforderlich betrachtet.</p>

12	Vattenfall Wärme Berlin AG	<p>12.1 Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der Vattenfall Wärme Berlin AG. Es handelt sich um eine Hauptversorgungsstrasse mit herausragender Bedeutung bezüglich der Versorgung des umliegenden Gebietes mit Fernwärme. Die Trasse mit den Nennweiten DN 1200/1200 befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Planes und ist oberirdisch sockelverlegt.</p> <p>Weiterhin befinden sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine kellerverlegte Fernwärmeleitung mit den Nennweiten DN 80/80 zur Versorgung der Gebäude Landsberger Alle 390, 392, 394, Pyramidenring 20, 22 sowie eine erdverlegte Fernwärmeleitung mit den Nennweiten 150/150</p> <p>Für Entwicklungsplanungen in dem betreffenden Planungsbereich wird empfohlen diesen Fernwärme-bestand bzw. die vorhandenen Anlagen sowie die Richtlinie zum Schutz der Anlagen zu berücksichtigen.</p>		<p>Diesem Belang wurde bereits gefolgt.</p> <p>In die Begründung wurden die genannten Ausführungen zu den Anlagen aufgenommen. Die genannte Anlage mit den Nennweiten DN 1200/1200 wird von dem B-Plan tangiert. Für das B-Planverfahren besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Die betroffenen Anlagen werden jedoch im B-Plan nachrichtlich übernommen.</p>
	Vattenfall Europe Business Service GmbH / Stromnetz Berlin GmbH	<p>12.2 Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Betriebseinrichtungen und Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH, insbesondere eine 110-kV-Elektroenergiefreileitung. Im Bereich dieser 110-kV-Elektroenergiefreileitung sind</p>		<p>Diesem Belang wurde bereits gefolgt.</p> <p>In die Begründung wurden die genannten Ausführungen zu den Anlagen aufgenommen. Die angegebenen Richtlinien sind bei der Ausführungsplanung zu beachten. Die 110-kV-</p>

		<p>Baumpflanzungen mit dem Stromnetz Berlin GmbH abzustimmen.</p> <p>Die Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen, die Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV, die Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin und die Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p>		<p>Leitung wird von dem B-Plan tangiert. Für das B-Planverfahren besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Die betroffenen Anlagen werden jedoch im B-Plan nachrichtlich übernommen.</p>
13	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / SenSW - I B</p>	<p>13.1 Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen ist hierzu nichts vorzutragen.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p>13.2 Die StEP`s Wirtschaft 2030 und Zentren 2030 sind beschlossen. Die Begründung sollte entsprechend angepasst werden.</p>	<p>StEP Wirtschaft 2030 und Zentren 2030</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>Vorliegende Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen bzw. eingearbeitet.</p>
14	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / SenUVK - IC</p>	<p>Aufgrund fehlender personeller Ressourcen und angesichts der aktuellen Rechtsprechung zur Lärmkontingentierung wird empfohlen, eine enge Abstimmung mit SenSW II C und mit dem Umweltamt des Bezirkes zu führen. Bei der Lärmkontingentierung müssen engere</p>	<p>Lärmkontingentierung</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Entwurfs des vorliegenden B-Planes wurde das zuständige Umweltamt des Bezirkes frühzeitig in die Planung einbezogen. Auch mit Bezug auf die Stellungnahme der damaligen Abteilung IX C -</p>

		Anwendungsgrenzen antizipiert und bei der Nutzung dieses Instrumentes die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.		SenStadtUm vom 13.07.2015 zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine Rücksprache mit dem Umweltamt des Bezirkes am 20.10.2015 geführt mit dem Ergebnis, dass für das hier betroffene Planungsgebiet eine Geräuschkontingentierung nicht erforderlich ist, da das Planungsgebiet bereits durch Lärmimmissionen sehr stark belastet ist und es sich im Planungsgebiet keine schützende Wohnnutzung befindet. Nach aktueller Einschätzung des Umweltsamtes wird die Herstellung einer Lärmkontingentierung durch einen Gutachter erforderlich. Dies wird vom Stadtentwicklungsamt beauftragt.
15	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / SenUVK - IV B	Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht folgende Bedenken: 15.1 Die nördliche Begrenzung des Bebauungsplanes stellt derzeit die südliche Straßenbegrenzungslinie zur Landsberger Allee dar. Der südliche Seitenbereich der Landsberger Allee ist im Bestand als gemeinsamer Rad- und Gehweg ausgewiesen, entspricht aber schon heute in keiner Weise den Anforderungen an eine Rad- und Gehweggestaltung gemäß BerlStrG, AV Geh-	Rad- und Gehwegsflächen für die südliche Landsberger Allee	Berücksichtigung. Mit Bezug auf die vorliegende Stellungnahme des Fachbereichs Straßen- und Grünflächenamt vom 12.09.2019 und nach erneuter Prüfung der festgelegten Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Landsberger Allee kann die nördliche Grenze des B-Plane XXI-24 entsprechend dem vorliegenden Entwurf beibehalten werden. Es ist genügend Platz für einen Geh- und Radweg vorhanden.

		<p>und Radwege, zumal in dem engen Raum von teilweise nur 4 m Breite noch Leuchte stehen, Absperreinrichtungen und der obligatorische Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn die nutzbare Fläche zusätzlich mindert. Mit dem Neubau der Marzahner Brücken werden auch die schon langjährig vorgesehenen Radverkehrsanlagen entlang der Landsberger Allee und Folgemaßnahmen für die Gehwege dieser stark befahrenen Straßenverbindung erneuert bzw. erstmalig hergestellt werden. Aufgrund der Anforderungen des neuen Mobilitätsgesetzes und der daraus resultierenden Regelbreiten für Radverkehrsanlagen von 2,00 m Nutzbreite und den Anforderungen an die Gestaltung der Gehwege ergibt sich eine Forderung von mindestens 6 m Breite für den Seitenbereich. Da die Landsberger Allee auch bzgl. einer Radschnellverbindung geprüft wird, sind hier weitere Forderungen zu erwarten. Durch die Verkehrsbelastung und die Funktion als wichtigste Schwerlasttransportstrecke im östlichen Stadtgebiet sind Reserven in der bestehenden Fahrbahn nicht verfügbar. Es besteht die Forderung, hier die Straßenbegrenzungslinie entsprechend den geltenden Richtwerten von 6,00 m Breite für den Seitenbereich entsprechend als öffentliche</p>		
--	--	---	--	--

		<p>Verkehrsfläche zu Lasten der Gewerbegebietsfläche zuzüglich Böschung/Höhenanpassung auszuweisen. Die Forderung zur Erweiterung der Fläche der Landsberger Allee Richtung Süden wurde bereits in früheren Phasen des B-Planverfahren erhoben.</p>		
		<p>15.2 Folgende Hinweise sind zusätzlich zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Feststellung, dass das Plangebiet an den ÖPNV angebunden ist, ist durch konkrete Angaben zu belegen. Die Entfernungen zu den Haltestellen sind zu ergänzen. Die Darstellung des Verkehrsangebotes ist nicht vollständig. Es wird empfohlen, darauf hinzuweisen, dass die Erschließung über zwei Straßenbahnstrecken erfolgt. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist der S-Bahnhof Marzahn, welcher mit der Straßenbahn mit einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten erreicht werden kann. - Im unmittelbaren Umfeld, am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes XXI-24 verläuft im FNP die geplante Trasse der U 11 entlang der Landsberger Allee. Die Fläche für die Trasse 	<p>ÖPNV-Angebot</p>	<p>Berücksichtigung. Vorliegende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und eingearbeitet. Auf den jeweiligen aktuellen Stand des StEP wird geachtet.</p>

	<p>der U 11 sowie die damit verbundenen neuen Bahnhöfe ist freizuhalten.</p> <p>- Die aktuelle Fassung des StEP Verkehr wird derzeit unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung. Das im StEP Verkehr in der Beschlussfassung vom 29.03.2011 dargestellte übergeordnete Straßennetz Bestand und Planung 2025 wird fortlaufend weiterentwickelt. Der jeweils aktuelle Stand kann im Internet abgerufen werden und ist entsprechend zu zitieren.</p> <p>- Der Großteil des Plangebiets wird durch die ÖPNV-Haltestelle „Dingelstädter Straße“ innerhalb eines 500 m-Radius (Luftlinienentfernung zur nächstgelegenen Haltestelle) erschlossen. Daher ist derzeit keine zusätzliche Führung einer Buslinie durch das Gewerbegebiet geplant. Der südliche Geltungs-bereich des B-Planes ist zum Größtenteils baulich derzeit nicht genutzt. Aus diesem südlichen Bereich des Plangebietes bestehen größere Entfernungen (> 600 m) zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle „Dingelstädter Straße“. Dementsprechend sollte hier kein Gewerbe mit hoherer Arbeitsplatzintensität und/ oder hohem</p>		
--	--	--	--

		<p>Kundenaufkommen, also einer höheren ÖPNV-Nutzung angesiedelt werden. Die Festsetzung zum Maß der Nutzung und die konkrete Bebauungsplanung im Plangebiet sollten sich an den Erschließungsradien der vorhandenen ÖPNV-Haltestelle „Dingelstädter Straße“ orientieren (ÖPNV-intensivere Nutzungen bei kürzerer Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle und Nutzungen mit geringerem ÖPNV-Aufkommen bei größerer Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle). Zudem sollte bei der Straßenplanung im Plangebiet die Befahrbarkeit der Straßen durch Busse im Begegnungsverkehr sowie die Möglichkeit einer nachträglichen Einrichtung von Haltestellen berücksichtigt werden. Somit würde die Möglichkeit aufrechterhalten werden, bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt Busangebote im Plangebiet vorzusehen.</p> <p>Zudem sollte geprüft werden, ob vom nahe gelegenen Südzugang des S-Bahnhofes Poelchaustraße eine direkte Verbindung für den Fuß- und Radverkehr in das Plangebiet für eine verbesserte ÖPNV-Erschließung geschaffen werden kann.</p> <p>- In der Begründung des B-Planes XXI-24 wird im Punkt 5.6, Empfehlung eines Abschlusses</p>		
--	--	--	--	--

		<p>einer Vereinbarung für die Herstellung der Kreuzung zwischen Straßen- und Bahnanlagen (niveaugleiche Kreuzung), ausgesagt, dass für den Bahnübergang eine bis 31.12.2018 befristete Ausnahmegenehmigung besteht. Laut Schreiben des BMVI vom 02.06.2017 ist die Ausnahmegenehmigung bis zum 31.12.2023 befristet. Es wird um Übernahme des aktuellen Datums gebeten. Die im Planungsgebiet liegenden Eisenbahnflächen gehören der DB Netz AG und unterliegen der Aufsicht des Eisenbahn-Bundesamtes. Hier ist ggf. eine Stellungnahme einzuholen.</p>		
16	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz/ SenUVK - VC 2</p>	<p>Von den Beteiligten V PI E gibt es folgende Einwendungen oder Hinweise:</p> <p>Es liegt eine direkte Betroffenheit des Vorhabens Umbau des Verkehrsknotens Marzahn (Landsberger Allee über Märkische Allee - B 158 und über Gleisanlagen der DB AG) mit Erneuerung der Marzahner Brücken vor. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Fachbereich V PI E der Umbau des Verkehrsknotens Marzahn geplant wird (derzeitiger Planungsstand - Entwurfsplanung). Im Zuge dessen werden 3 Straßenbrücken und</p>		<p>Kenntnisnahme. Die mit dem Umbau des Verkehrsknotens Marzahn (Landsberger Allee über Märkische Allee - B 158 und über Gleisanlagen der DB AG) und mit Erneuerung der Marzahner Brücken geplanten Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Entwurf des B-Planes wird von den hier geplanten Maßnahmen tangiert. Es besteht jedoch zum Vollzug der geplanten</p>

		<p>die zugehörigen Rampen und Verbindungsfahrbahnen neu gebaut, die vorhandenen 5 Brücken abgerissen und der Fußgängertunnel auf Höhe der Straßenbahnhaltestelle instandgesetzt. Der Knoten Landsberger Allee / Märkische Allee wird zu einer höhenungleichen Stadtstraßenkreuzung mit lichtsignaltechnischer Regelung (LSA) umgebaut. Die derzeit vorhandenen innenliegenden Auf- und Abfahrtsrampen werden zurück gebaut. Der Anschluss der Gewerbegebiete „Knorr-Bremse“ und „ALBA“ wird über eine lichtsignaltechnisch geregelte Kreuzung erfolgen. Der Baubeginn vorbereitender Maßnahmen ist für 2021 vorgesehen. Es ist geplant, die Baustelle für die südliche Verschiebung der Fernwärmeleitung und für den Ersatzneubau der Straßenbrücke, deren westliches Widerlager unmittelbar an das Grundstück des ORWO-hauses anbindet, über den Pyramidenring und die Frank-Zappa-Straße zu erschließen. Das Bezirksamt (SGA und Stapl) wird regelmäßig über die Maßnahme informiert.</p>		<p>Maßnahmen kein Handlungsbedarf. Das wird auch mit der vorliegenden Stellungnahme des Fachbereichs SGA vom 12.09.2019 belegt.</p>
17	Landesdenkmalamt Berlin	Keine Bedenken. in dem Plangebiet befinden sich keine archäologischen Fundstellen		Kenntnisnahme.

<p>18</p>	<p>Deutsche Bahn AG / DB Immobilien Region Ost</p>	<p>Die Vorhaben befinden sich in der Nähe von Bahnstrecken. Die Bahnanlagen sind planfestgestellt und genießen Bestandsschutz. Gegen den o.g. B-Plan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken:</p> <p>18.1 Das Planungsgebiet grenzt in südlicher Richtung unmittelbar an das Bahnhofsnebengleis des Fernbahnhofs Berlin Nordost an. Es handelt sich um das Zuführungsgleis zu einem Gleisanschluss im Bereich der Industriebahn. Auf dem Gleis finden regelmäßig Rangierfahrten (Güterzügen) von und zum genannten Gleisanschluss statt. Der Betreiber und Eigentümer dieses Zuführungsgleises ist bis zur Gleisinfrastrukturgrenze die DB Netz AG. In östlicher Richtung (nördliche Hälfte) grenzt das ca. halbe Planungsgebiet unmittelbar an das Grundstück der DB AG an. Hier befinden sich die Gleisanlagen der Fernbahnhöfe Berlin Nordost und Biesdorfer Kreuz Nord mit den Fernbahnstrecken.</p> <p>- 6080 Eichgestell - Biesdorfer Kreuz Nord (Berliner Außenring) - 6160 Biesdorfer Kreuz</p>	<p>Gleisanschlüsse und Zuführungsgleise</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Angaben zu Zuführungsgleise sowie Gleisanschlüsse werden in die Begründung aufgenommen bzw. eingearbeitet. Die sich in Eigentum der Bahn befindenden Grundstücksflächen sind planfestgestellte Flächen und werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.</p> <p>Nach vorliegendem Freistellungsbescheid vom Oktober 2022 wurden die Flurstücke 29, 32, 35, 42, 46, 50, 53, 56, 60, 63, 66, 204, 206, 207, 208 und 240 von Betriebszweck der Bahn freigestellt. Diese Flächen können entsprechend überplant werden. Für diese Flächen ist eine nachrichtliche Übernahme als Bahnfläche nicht mehr erforderlich.</p>
------------------	---	---	--	---

		<p>Nord - Berlin Nordost - Berlin - Hohenschönhausen.</p> <p>In ca. 200 m Entfernung verläuft/verlaufen die Fernbahnstrecke - 6072 Berlin-Lichtenberg - Ahrensfelde sowie die S-Bahn-Strecken 6011 Abzweig Biesdorfer Kreuz - Ahrensfelde, 6012 Springfuhl - War tenberg.</p> <p>Auf diesen Gleisanlagen finden regelmäßig Zugfahrten (Nahverkehr, Fernverkehr, Güterverkehr, S-Bahn-Verkehr) statt.</p> <p>Südlich des Planungsgebietes zweigt im Zuführungsgleis ein Gleis in Richtung Westen (Rhinstraße, IKEA-Gelände) ab (Plan-Anschluss Blatt 2). Dieses Gleis führte zu einer ehemaligen Anschlussbahn.</p> <p>Die Zuführungsweiche und die Gleisanlagen sind vor einigen Jahren zurückgebaut und stillgelegt worden.</p>		
		<p>18.2 Die Unterschreitung der Abstandsflächen zu bzw. auf Grundstücke der DB Netz AG darf nicht zu zusätzlichen Baulasten für Flächen der DB Netz AG führen</p>	<p>Abstandsflächen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Vorgaben sind bei der Ausführung der Baumaßnahme (Ausführungsplanung) zu beachten.</p> <p>Für die Realisierung der Verbindungsstraße werden die BPU im Bereich des bahngleichen Übergangs in Abstimmung mit der DB AG</p>

				<p>erstellt. Es besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf zum B-Planverfahren. Ansonsten werden planfestgestellte Anlagen der DB AG nachrichtlich im B-Plan übernommen.</p> <p>Die Baugrenze wird im Abstand von 10 m von der Bahnfläche neu festgesetzt.</p>
		<p>18.3 Im Bereich der DB-Grenze zum Planungsgebiet befinden sich auch Kabel- und Leitungswege der DB Netz AG. Eine Leitungsauskuft ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unbedingt einzuholen.</p>	<p>Leitungsbestände</p>	<p>Kenntnisnahme. Genannte Vorgaben sind bei der Ausführung der Baumaßnahme (Ausführungsplanung) zu beachten.</p>
		<p>18.4 Das Planungsgebiet wird durch Schienenverkehrslärm der o.g. Bahnstrecken beeinflusst. Zusätzliche Maßnahmen für Schall- und Erschütterungsschutz gegen Emissionen aus dem Bahnbetrieb können durch die DB Netz AG nicht ergriffen oder finanziert werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die hohe betriebliche Bedeutung und damit Belastung der angrenzenden Strecken (Berliner Außenring, S-Bahnstrecken) hin.</p>	<p>Lärmbelastung</p>	<p>Kenntnisnahme. Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p>
		<p>18.5 Rammgründungsarbeiten, die in unmittelbarer Nähe zum Bahndamm des o.g. Bahnhofsneben-gleises des Bahnhofs Berlin</p>	<p>Rammgründungsarbeiten</p>	<p>Kenntnisnahme. Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p>

		Nordost sowie zu den anderen angrenzenden Gleisanlagen durchzuführen sind, sind im Vorfeld (Baugenehmigungsverfahren) mit der DB Netz AG abzustimmen.		
		18.6 Der DB Netz AG ist der Zugang zu seinen Anlagen der o.g. Streckenabschnitte jederzeit zu gewähren.		Kenntnisnahme. Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.
		18.7 Im B-Plan ist eine Querung der Bahnfläche im Bereich der geplanten niveaugleichen Kreuzung durch die Verbindung Pyramidenring/Beilsteiner Straße geplant. Für die Errichtung eines niveaugleichen Bahnübergangs liegt bereits die Ausnahmezulassung des Bundesministeriums für Verkehr und Infrastruktur (BMVI) nach § 2 Abs. 2 EKrG (Eisenbahnkreuzungsgesetz) vor. Zum Bahnübergang gab es auch mehrfach Abstimmungen zwischen Bezirksamt/Senatsverwaltung und der DB Netz AG. Der DB Netz AG wurde die Planung des zukünftigen Bahnübergangs übergeben. Eine Zustimmung zur Planung des Bahnübergangs wurde durch die DB Netz AG erteilt. Diese liegt dem zuständigen Bezirksamt vor	Niveau-gleicher Bahnübergang	Kenntnisnahme. Für die niveaugleiche Überquerung der Bahnfläche liegt mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur/BMVI vom 02.06.2017 eine Ausnahmegenehmigung vor. Sie ist gemäß § 2 Abs.2 EKrG bis zum 31. Dezember 2023 befristet. Die Verlängerung wurde in Aussicht gestellt.

		<p>18.8 Es wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei dem neu zu errichtenden Bahnübergang um eine Kreuzungsmaßnahme nach § 2 EKrG mit Kostenfolge nach § 11 Abs. 1 EKrG handelt. Zwischen der DB Netz AG und der Senatsverwaltung ist eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p>Kostenfolge und Sicherheit</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei dem neu zu errichtendem Bahnübergang handelt es sich um eine Kreuzungsmaßnahme nach § 2 EKrG mit Kostenfolge nach § 11 Abs. 1 EKrG. Zwischen der DB Netz AG und der Senatsverwaltung ist eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.</p> <p>Die hier genannten Hinweise sind vom Maßnahmenträger im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.</p>
19	<p>Berliner Wasserbetriebe / BWB</p>	<p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB.</p> <p>19.1 Im östlichen Geltungsbereich liegt eine Abwasserdruckrohrleitung (ADL) DN 1200, teilweise im Schutzrohr DN 1600. Diese ADL ist in Betrieb und leitungsrechtlich gesichert. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.</p> <p>Südlich der Landsberger Allee liegt eine Trinkwasser-hauptleitung (TWHL) DN 1000 und durch das Plangebiet verläuft eine TWHL DN 400. Beide TWHL sind leitungsrechtlich gesichert.</p>	<p>Leitungsbestand</p>	<p>Diesem Belang wurde bereits gefolgt.</p> <p>Die genannten Ausführungen zur Projektplanung sowie zu den BWB-Anlagen wurden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p> <p>Nach erneuter Prüfung der Sachlage wird entlang der Bahnanlagen ein 10 m Breite nichtüberbaubarer Grundstückstreifen (Fläche mit der Kennzeichnung „b“) durch Baugrenze planungsrechtlich gesichert. Im Bereich des o.g. Grundstückstreifens kann die Zugänglichkeit zu den Leitungstrassen für die Leitungsträger im südlichen Planungsgebiet ermöglicht werden.</p>

		Arbeiten an den TWHL können nur in der verbrauchsarmen Zeit erfolgen. Sie stehen für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.		
		19.2 Die im Gewerbegebiet GE 1 liegenden Trinkwasserleitungen versorgen die vorhandenen Gebäude und müssen noch gesichert werden. Dies wird derzeit bei den BWB bearbeitet.	Trinkwasser	Kenntnisnahme.
		19.3 Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Für die Planstrasse (Pyramidenring/Beilsteiner Straße) ist eine Trassenoption vorzumerken.	Trinkwasser	Berücksichtigung. Eine ausreichende Dimensionierung des Straßenlandes ist im Bebauungsplan gewährleistet, so dass der Bebauungsplan die nötigen Voraussetzungen schafft, damit die erforderlichen Leitungen der Berliner Wasserbetriebe untergebracht werden können. Der Nachweis der ausreichenden Trinkwasserversorgung hat im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.
		19.4 Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.	Löschwasser- versorgung	Kenntnisnahme. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis zu Trink- und Löschwasser wird in die Begründung aufgenommen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die geplante Plantrasse mit einer Querschnittsbreite von 20 m planungsrechtlich gesichert. Damit ist

				<p>die Plantrasse ausreichend dimensioniert, um die hier erforderlichen Trinkwasserversorgungs- und Löschwasser-versorgungsleitungen unterzubringen.</p> <p>Der Nachweis der ausreichenden Löschwasser-versorgung hat im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nach den Merkblättern der Versorgungsträger zu erfolgen.</p>
		<p>19.5 - Im Geltungsbereich sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Dabei handelt es sich zum Teil um Anlagen der BWB und zum Teil um Fremd- bzw. Grundleitungen. Zu den Fremd- und Grundleitungen kann keine Aussage gemacht werden, da sich die Anlagen nicht im Eigentum / Zuständigkeit der BWB befinden.</p> <p>Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des anfallenden Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung. Die Anlagen, welche sich im öffentlich gewidmeten Straßenland befinden, sind größtenteils leitungsrechtlich gesichert. Die noch ausstehenden Sicherungen werden derzeit bei den BWB bearbeitet.</p>	<p>Schmutz- und Regenwasserkanäle</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im B-Plangebiet liegt eine Trennkanalisation vor. Gemäß Stellungnahme/Plan der Berliner Wasserbetriebe (BWB) befinden sich diverse Kanäle im Geltungsbereich des B-Plans. Teile der Kanalisation befinden sich nicht im Eigentum der BWB.</p> <p>Niederschlag wird innerhalb des Gebietes durch zwei Ost-West-Sammelleitungen (eine in der Frank-Zappa-Straße und eine in der Stichstraße des Pyramidenringes) gesammelt und nach Westen geführt. Dort wird das Wasser von einem Nord-Süd-Hauptsammler gesammelt. Dieser Kanal wächst dimensionstechnisch von einem DN 200 auf einem DN 1000 und leitet im Südwesten das gesammelte Niederschlagswasser in einem Kanal mit einer Dimension von 1750 mm (Profil nicht bekannt) ein.</p>

				Die öffentliche Kanalisation ist gemäß BWB bereits hoch ausgelastet. Die BWB weist daraufhin, dass eine Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung aus diesem Grund zu berücksichtigen ist. Entsprechende Hinweise zur Bewirtschaftung des Regenwassers werden in die Begründung aufgenommen.
		<p>19.6 Die Regenwasserkanalisation ist bereits hoch ausgelastet. Deshalb sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o.g. Planungsgebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher in Betracht. Durch die Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und Freiraumqualität entstehen. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im B-Plangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von</p>	<p>Regenwasser / Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung</p>	<p>Berücksichtigung. Zum Planungsgebiet wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt, in dem Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers im Sinne des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima zur Beschränkung der Einleitmengen definiert wurden. Um die Verdunstung vor Ort zu optimieren, wurde empfohlen, die Entwässerungsmöglichkeiten nicht nur aus technischer Sicht in Blick zu behalten, sondern auch zukunftsweisend die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung anzustreben, um Speicherbedarfsflächen zu reduzieren. Im Zusammenhang mit der Wasserbewirtschaftungsproblematik im vorliegenden Plangebiet wird der Empfehlung zur Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen in diesem</p>

		<p>Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich.</p>	<p>Bebauungsplan entsprochen. Dach- und Fassadenbegrünungen leisten u.a. einen Beitrag zur Klimaanpassung.</p> <p>Durch Dach- und Fassadenbegrünung werden für die Regenwasserbewirtschaftung auch positive Effekte für das lokale Klima, für die Biodiversität und Freiraumqualität erwartet. Auch den Eigentümern entstehen Vorteile durch Möglichkeiten zur Gebäudeoptimierung wie Materialschutz/Materialökonomie, die Reduktion des Energiebedarfs sowie eine Wertsteigerung der Immobilie.</p> <p>Die Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung soll neben den Möglichkeiten zu den dezentralen Maßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken durch technische Möglichkeiten) dazu beitragen, dass eine Verzögerung der Regenwassereinleitung im Planungsgebiet nach den Vorgaben der Senatsverwaltung stattfindet.</p> <p>Mit der Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung im B-Plan soll auch ein Beitrag zur Reduzierung der Einleitmengen im Plangebiet geleistet werden.</p>
--	--	---	--

		<p>19.7 Im Rahmen des B-Planverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden.</p>	<p>Festsetzung von Flächen für dezentrale Regenwasserbewirtschaftung</p>	<p>Kenntnisnahme. Zum Planungsgebiet wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt, in dem Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers im Sinne des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima zur Beschränkung der Einleitmengen definiert wurden. Nach vorliegendem Gutachten deuten die Erkenntnisse bzgl. des Bodenaufbaus auf eine schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens hin. Die Entwässerung der Flächen im B-Plangebiet ist jedoch durch den Einsatz technischer Maßnahmen wie z.B. von unterirdischen Speichern möglich. Das Niederschlagswasser muss ggf. gefasst, zwischengespeichert und gedrosselt weitergegeben werden. Im vorliegenden B-Plan werden Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung nicht festgesetzt. Auch aus Sicht der Wasserbehörde müssen die Anpassungen (Umgang mit BReWa-BE und Bewertung des Regenwasserabflusses nach DWA-A 102-2) nicht zwangsweise im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgen. Dies kann auch im späteren wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren für die mittelbare Ableitung erfolgen. Es stehen der Wasserbehörde eigene fachgesetzliche Möglichkeiten, unabhängig vom</p>
--	--	---	---	--

			<p>Bebauungsplan, zur Verfügung. Diese sind dann zu beachten.</p> <p>Da der vorliegende Bebauungsplan Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung nicht festsetzt, wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass den Eigentümern und Eigentümerinnen ein Anschlusszwang an die öffentliche Entwässerung gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 BauOBln grundsätzlich besteht. Diesbezüglich kann die Wasserbehörde dann Verträge mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern beim Bedarf machen oder schließen, um weitere Verbindlichkeiten in der Problematik der Entwässerung auf privaten Grundstücken zu erzielen.</p> <p>Von der Verortung einer konkreten großen Fläche für Regenwasserbewirtschaftung wird auch abgesehen, da aufgrund von Eigentumsfragen hierzu eine Umlegung/ Umlegungsverfahren der gesamten Grundstücksflächen im Plangebiet erforderlich wäre. Dies wird im diesem Plangebiet nicht beabsichtigt.</p> <p>Im Übrigen ist festzustellen, dass prinzipiell die Möglichkeit besteht, Niederschlagswasser in den Freiflächen des Plangebietes zu versickern. Der</p>
--	--	--	---

			<p>vorliegende Entwurf des B-Planes weist eine GRZ von 0,6 als Nutzungsmaß aus. Auch in Bezug auf § 19 BauNVO verbleiben mindestens 20 % der Freiflächenanteile im Plangebiet, worauf die Entwässerung u.a. durch dezentrale Versickerungsmaßnahmen bzw. technische Möglichkeiten gewährleistet werden kann.</p> <p>Von der Möglichkeit der Festsetzung von Maßnahmenflächen zur Niederschlagsentwässerung/-rückhaltung im Bebauungsplan wird auch deshalb Abstand genommen, weil sich im größten Teil des Geltungsbereiches schadstoffbelastete Böden (Altlastenverdachtsflächen) befinden. Es wären somit sehr umfangreiche Untersuchungen nötig, um entscheiden zu können, wo welche Festsetzungen möglich, zuzumuten und effektiv sind. Diese Untersuchungen sind nicht gerechtfertigt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird neben den im Umweltbericht aufgeführten gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen Bezug auf die Richtlinien und Vorgaben der EU-WRRL, EG-WRRL, des WHG und des BWG genommen.</p>
--	--	--	--

		<p>19.8 Für neu geplante öffentlich gewidmete Straßen sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,00 m erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Pyramidenrings/ Beilsteiner Straße wurden konzeptionelle Planungen für Schmutz- und Regenentwässerung erarbeitet und mit dem Vorhabenträger (Straßen- und Grünflächenamt) intensiv abgestimmt. Alle Ergebnisse wurden in einer Raumverteilung erfasst und werden derzeit bei den BWB geplant.</p> <p>Auch die erforderlichen Finanzierungen für den Neubau von Straßenregenentwässerungsanlagen auf der Grundlage der bestätigten Straßenplanung (BPU) liegen der BWB vor.</p>	<p>Konzeptionelle Planungen für Schmutz- und Regenentwässerung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan wird die geplante Plantrasse mit einer Querschnittsbreite von 20 m planungsrechtlich gesichert. Damit ist die Plantrasse ausreichend dimensioniert, um die hier erforderliche Regenwasserkanalisation bzw. Anlagen der Berliner Wasserbetriebe für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,00 m unterzubringen.</p> <p>Zu der o.g. Plantrasse (Pyramidenring/Beilsteiner Straße) wurde dies bereits in den mit der BWB sowie mit dem Vorhabenträger (Straßen- und Grünflächenamt) abgestimmten konzeptionellen Planungen für Schmutz- und Regenentwässerung berücksichtigt.</p>
		<p>19.9 Die Planungen für Neu- und Umlegungen von Schmutz- und Regenwasseranlagen erstrecken sich dabei über den südlichen Geltungsbereich hinaus und beinhalten auch</p>		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Vorliegende Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

		Gebiete des Geltungsbereiches des B-Planes XXI-44. Planungen am Trinkwasser- und Abwasserdruckrohrnetz sind in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen, lediglich Optionstrasse wurden abgestimmt.		
		19.10 Für die geplanten Umbaumaßnahmen und Anpassungen der Bahnquerung ist zu beachten, dass hier zwischen der DB Netz AG und den BWB Gestaltungsverträge erforderlich werden.	Gestaltungs- verträge	Kenntnisnahme. Entsprechende Hinweise zu den Gestaltungsverträgen werden in die Begründung aufgenommen. Diese Hinweise sind vom Vorhabenträger (Straßen- und Grünflächenamt) im Rahmen der Bauausführung zu beachten.
		19.11 Bei geplanter Begrünung (Neupflanzung von Straßenbäumen) bzw. der Ausweisung von Grünflächen ist das Rundschreiben von SenStadt über den Bau und die Unterhaltung von Straßengrün vom 17.08.2001 zu beachten. Die Baumtrassen sind rechtzeitig mit der BWB abzustimmen. Die technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen sind einzuhalten.		Kenntnisnahme. Entsprechende Hinweise zu den Gestaltungsvorgaben sowie zu den technischen Vorschriften zum Schutz der Anlagen der BWB werden in die Begründung aufgenommen. Sie sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.
20	Senatsverwaltung für Finanzen	Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit der Haushaltsabteilung abgestimmt.	Finanzen	Kenntnisnahme.

21	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Referat IV A	<p>Die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren XXI-24 vorgenommenen Reglementierungen im Sinne des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich entsprechen der Position der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und werden entsprechend weiterhin ausdrücklich unterstützt.</p>	Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich/ EpB	Kenntnisnahme.
22	Verkehrslenkung Berlin (Zentrale Straßenverkehrsbehörde)	<p>Die in dem Schreiben vom 11.06.2015 gegebenen Aussagen bleiben gültig. „Der Bebauungsplan umfasst lediglich Straßen, welche nicht zum übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz gehören. Folglich obliegt die Beurteilung evtl. verkehrlicher Auswirkungen vorrangig der Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin.</p> <p>Auswirkungen auf das Hauptverkehrsstraßennetz sind derzeit noch nicht abzuschätzen, da die Entwicklung noch nicht abzusehen ist. Beide Anschlüsse Landsberger Allee und Rhinstraße sind</p>	Hauptverkehrsstraßennetz	Berücksichtigung. <p>Zum Schreiben vom 11.06.2015 wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan lediglich Straßen umfasst, welche nicht zu den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gehören. Folglich obliegt die Beurteilung evtl. verkehrlicher Auswirkungen vorrangig der Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf.</p> <p>Das Erschließungskonzept des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt Straßen- und Grünflächenamt des Bezirkes sowie mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B und VC 2 erstellt. Folglich bestehen zur vorliegenden Planung seitens der verkehrlichen Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich keine</p>

		<p>durch Lichtzeichenanlagen geregelt und damit der Ein- und Ausfahrende Verkehr im Gewerbe- u. Industriegebiet gesichert.</p> <p>Bei der Planung muss berücksichtigt werden, dass die Hauptverkehrsstraßen bei Grünzeitenverteilung bevorrechtigt werden, so dass in Abhängigkeit von der Verkehrsstärke die Einmündungsbereiche zur Landsberger Allee und Rhinstraße so ausreichend groß dimensioniert werden (ggf. getrennte Abbiegespuren, Berücksichtigung von Lkw), dass ein strömungsfreier Verkehrsfluss gegeben ist“.</p>		<p>Bedenken. Angegebene Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Zur geplanten Verbindungsstraße Pyramidenring-Beilsteiner Straße wurde für die Errichtung der Erschließungsanlagen die Genehmigung nach § 125 Abs. 2 BauGB erteilt. Dabei wurde auf den bisher geplanten Kreisverkehr verzichtet. Unter der Berücksichtigung der von SenUVK erstellten Verkehrsprognose von ca. 4.000 Fahrzeugen/Tag wurde eine normale T-Kreuzung favorisiert. Der Entwurf des B-Planes wird diesbezüglich angepasst bzw. überarbeitet.</p>
23	ITDZ-Berlin / IT-Dienstleistungszentrum Berlin	<p>Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT - Dienstleistungszentrum Berlin sind von der Planung betroffen. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, bestehen keine Einwände. Die hier betroffene 2-zügige Trasse befindet sich in der Straßenverkehrsfläche.</p>		Kenntnisnahme.
24	Berliner Forsten Referat B - Forstbetrieb	<p>24.1 Die als Fläche Nr. 2 bezeichnete Fläche (Flurstücke Nr. 152, 181 und 233) ist von offenen Bereichen mit starker Bodenvegetation</p>	Eigenschaft der Flurstücke 152, 181 und	Kenntnisnahme. Zur Förderung einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur im Innenbereich im

		<p>geprägt. Stellenweise ist Gehölzaufwuchs vorhanden. Im Artenschutzgutachten zum B-Plan (ornithologischen und ökologischen Gutachten / Fr. Dr. Salinger, 2015) wurde diese Fläche als Brachfläche mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien bzw. Landreitgrasflur bezeichnet. Diese Fläche besitzt keine Waldeigenschaft im rechtlichen Sinne und ist daher nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bilanzieren und ggfs. zu kompensieren. Die gemeinsame Grenze der B-Pläne XXI-23 und XXI-24 durchschneidet die Sukzessionsfläche des Flurstücks 152. Diese Grenze ist vor Ort nicht erkennbar. Eine Orientierung des Grenzverlaufs entlang des Pyramidenrings würde den planerischen Umgang mit der Fläche, ggfs. Auch die Planung der Kompensation vermutlich erleichtern.</p>	<p>233 nach Landeswaldgesetz</p>	<p>Zusammenhang mit der Nutzung von bereits erschlossenen Gebieten, im Sinne der Raumordnung und des StEP Wirtschaft 2030, wird die städtebauliche Entwicklung der hierbetreffenden Grundstücksflächen (südlich der Landsberger Allee) als Gewerbeflächen angestrebt.</p> <p>Die Infrastruktur soll im Bereich der betroffenen Planungsgebiete verbessert werden. Dabei werden die Belange des Naturschutzes eingeschränkt.</p> <p>Das landschaftspflegerische Begleitgutachten zum Bebauungsplan stellte zur vorliegenden Planung und zur geplanten Industrienutzung fest, dass mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungs-intensivierung ein Verlust an landschaftsplanerischen Bestandsqualitäten erfolgt. Der hier zu erwartende Eingriff ist bereits nach § 34 BauGB zulässig und ein Ausgleich im Sinne des § 14 BNatSchG nicht zu erwarten. Mit der Ausweisung von u.a. Industriegebieten/GI werden die Belange der Wirtschaft im hier betroffenen Bereich Priorität eingeräumt. Ein Verlust der landschaftsplanerischen Bestandsqualitäten zugunsten einer Nutzungsintensivierung der hier betroffenen Bereiche wird im Kauf genommen.</p>
--	--	--	---	---

				Zum planerischen Umgang mit den betroffenen Flächen in den beiden B-Plänen XXI-23 und XXI-24 werden die gleichen Zielsetzungen verfolgt. Dabei wird der Grenzverlauf entlang des Pyramidenrings konfliktfrei in die jeweilige Planung einbezogen.
		<p>24.2 Im Südwesten des Geltungsbereiches (südlich des Pyramidenrings) befindet sich eine, ungeachtet des tatsächlichen Zustandes, als Grünanlage bzw. öffentliche Parkanlage ausgewiesene Fläche (Flurstück 158). Die nördliche Begrenzung der Grünanlage bildet eine noch durch Schotter bedeckte Trasse der ehemaligen Industriebahn. Nördlich dieser Trasse liegt ein Waldbestand (Fläche Nr.3) aus Robinie, Spitzahorn, Bergahorn, Ulme, Birke, Pappel und Hasel mit einer Ausdehnung von insgesamt ca. 15.000 m². Im o.g. Artenschutzgutachten wird diese Fläche als älterer Gehölzbestand mit waldartigem Charakter (Stadtwald) bzw. älterer Stadtwald / Pionierwald bezeichnet. Diese Fläche besitzt Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz. Ca. 10.000 m² dieser Fläche liegen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes XXI-24. Betroffen sind die Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186. Das Flurstück 159 (ca. 5.000 m²) gehört</p>	<p>Eigenschaft der Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 nach Landeswaldgesetz</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung des Planungsareals südlich der Landsberger Allee und zur planungsrechtlichen Steuerung der Gewerbenutzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes auch im Bereich der hier betroffenen Waldfläche erforderlich.</p> <p>Der vorliegende Entwurf des B-Planes sieht für die durch Wald betroffenen Flurstücke (183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186) eine Festsetzung als Industriegebiet vor. Diese Zielstellung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP Berlin und des StEP Wirtschaft 2030 als gewerbliche Bauflächen im Sinne des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).</p> <p>Zugunsten einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur im Innenbereich im Zusammenhang mit der Nutzung von bereits erschlossenen Gebieten im Sinne der</p>

		<p>zu demselben Waldbestand, liegt aber im Geltungsbereich des B-Planes XXI-23. Wie bereits beschrieben, hätte die Festsetzung beider B-Pläne den Verlust des kompletten Waldbestandes (ca. 1,5 ha) durch die Planung von Industriegebieten zur Folge. Ein Plädoyer für die Erhaltung der Waldfläche wird ausdrücklich bekräftigt. Da dieser Waldbestand durch seine Lage in einem mittlerweile eher freiflächenarmen Industrie-/Gewerbegebiet eine besondere Bedeutung als wertvolles Biotop hat. Insbesondere durch die Verbindung mit der südlich gelegenen Grünanlage, die sich in westlicher Richtung entlang der ehemaligen Bahntrasse über insgesamt ca. 500 m bis zur Rhinstraße erstreckt, erhöht sich die Bedeutung durch die Bildung eines Linienbiotopes, wodurch potentiell weitere kleinere Biotope der Umgebung vernetzt werden können. Die Beseitigung des Gehölzbestandes stellt einen gravierenden Eingriff dar, der aus Sicht der Forstverwaltung vermieden werden sollte.</p>	<p>Raumordnung und des StEP Wirtschaft 2030 wird der wirtschaftlichen Entwicklung der hier betroffenen Grundstücksflächen südlich der Landsberger Allee mit der Ausweisung von Industriegebieten/GI Priorität eingeräumt. Ein Verlust der Waldfläche zugunsten einer Nutzungsintensivierung der hier betroffenen Bereiche wird im Zusammenhang mit der Nutzung vorhandener Infrastruktur, kurzer Wege zwischen Arbeitsplätzen und Wohnen und in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin angestrebt.</p> <p>Zur Umsetzung der Ziele des B-Planes ist eine Umwandlung der hier betroffenen Waldflächen erforderlich.</p> <p>Rechtliche Grundlage zur Umwandlung der bisherigen Waldfläche in eine GI-Fläche bietet das Berliner Landeswaldgesetz (LWaldG). Nach § 6 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Der Genehmigung steht allerdings gleich, wenn ein Bebauungsplan rechtsverbindlich - und dabei gegebenenfalls auch gegen die Zustimmung der Berliner Forsten - eine anderweitige Nutzung als Wald festsetzt und die erforderliche vollständige forstrechtliche Kompensation regelt (§ 6 Abs. 3 LWaldG). Voraussetzung hierfür ist, dass bei der</p>
--	--	---	--

			<p>Aufstellung des Bebauungsplanes das Schutzprogramm des Forstrechtes materiell abgearbeitet, das heißt, die Belange des Forstrechtes ausreichend in die Abwägung eingestellt wurden.</p> <p>Das landschaftspflegerische Begleitgutachten zum Bebauungsplan stellte zur vorliegenden Planung und zur geplanten Industrienutzung fest, dass mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsintensivierung ein Verlust an landschaftsplanerischen Bestandsqualitäten erfolgt. Aufgrund der Mitteilung der Berliner Forsten, dass es sich bei den Flurstücken nunmehr um Wald handelt, wurde zur Vorbereitung der Waldumwandlung die Erarbeitung eines Waldgutachten erforderlich. Eine entsprechende Bewertung erfolgte auf der Grundlage des „Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2: Modell zur Bewertung des Waldbestandes Mai 2020“.</p> <p>Dabei ist nach den Vorgaben des Waldleitfadens die Ausprägung der drei Waldfunktionen „Schutzfunktion“, „Erholungsfunktion“ und „Nutzfunktion“ zu bewerten.</p> <p>Die Bewertung der Schutzfunktion des Waldes erfolgt anhand folgender Kriterien:</p>
--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> - Wasserschutzfunktion: Grundwasserschutz und Oberflächenwasserschutz, - Bodenschutzfunktion: Schutzfunktion der Berliner Böden und Erosionsschutzfunktion, - Immissionsschutzfunktion, - Klimaschutzfunktion, - Biotopschutzfunktion: Biotoptypen mit Zuschlag für eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. <p>Die Erholungsfunktion des Waldes wird abgebildet anhand der Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sichtschutzfunktion, - Erholungsfunktion: Bedeutung der Waldflächen für die Erholung mit Zuschlägen für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere sowie für die Freiheit der Waldflächen von akustischen Beeinträchtigungen. <p>Der Nutzfunktion des Waldes werden folgende Kriterien zugeordnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - besondere Produktivität des Standortes, - besonderer Holzwert/Güte der Bestockung, - besondere Nutzungen des Standortes, - allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung. <p>Nach vorliegendem Waldgutachten weist die Umwandlungsfläche einen sehr heterogenen Baumbestand auf. Die Fläche besitzt den</p>
--	--	--	--

			<p>Charakter eines sukzessiv entstandenen Pionierwaldes. Dominierende Baumarten sind Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) und Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>); hinzu kommen Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>), Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>), Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>) und einzelne Weiden (<i>Salix alba</i>) und Ulmen (<i>Ulmus spec.</i>). Das Bestandsalter der Bäume reicht von wenigen Jahren bis ca. 40 Jahre. Auf der Fläche findet eine Naturverjüngung statt. In der Biotoptypenkarte des Umweltatlas (Daten der Biotopkartierung aus dem 2005) ist der Bestand unvollständig abgegrenzt und als Robinien-Vorwald trockener Standorte (Biotop-Code 082814). Er ist umgeben von Industrie und Gewerbeflächen. Der Robinien-Vorwald hat sich in den letzten Jahrzehnten durch natürliche Sukzession zu einem relativ artenreichen, naturnahen Laubmischbestand entwickelt. Nach der Bewertung der hier betroffenen Waldflächen kommt das vorliegende Waldgutachten hinsichtlich der Schutzfunktionen zu folgenden Ausprägungsergebnissen: Zum Grundwasser und Oberflächengewässerschutz, zur Erosionsschutzfunktion und zum Immissionsschutz, zur Erholungs-, Freiraum- und Nutzfunktion sowie zur Freiraumversorgung der</p>
--	--	--	---

			<p>Wohnquartiere hat der betroffene Wald kein bzw. nur geringerer Einfluss auf die Schutzfunktionen. Die Schutzwürdigkeit der Böden, die Sichtschutzfunktion, der Holz Wert/Güte der Bestockung werden hinsichtlich der Schutzfunktion mit einem mittleren Wert eingestuft.</p> <p>Lediglich die Klimaschutz- und Biotopschutzfunktionen werden für den betroffenen Wald hoch eingeschätzt. Angesicht der vorliegenden Auswertung der unterschiedlichen Schutzfunktionen des hier betroffenen Walds werden die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung der betroffenen Flächen Priorität eingeräumt. Eine Umwandlung der Waldfläche in GI-Gebieten im Sinne des FNP als Gewerbeflächen wird diesbezüglich angestrebt.</p> <p>Die Festsetzung einer Industrienutzung soll gegenüber dem Erhalt der Waldnutzung Priorität haben, da der vorhandene Wald wenige Nutz- und Erholungsfunktionen ausweist.</p> <p>Bei der Waldfläche handelt sich weder um eine Naturentwicklungsfläche noch wird sie durch einen waldbaulichen Betrieb bewirtschaftet. Die betroffene Waldfläche ist forstwirtschaftlich ohne Bedeutung.</p> <p>Aufgrund ihrer geringeren Größe und ihrer Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes</p>
--	--	--	--

			<p>dient sie auch nicht der Erholung der Einwohnerinnen und Einwohner. Die betroffene Waldfläche hat keine Erholungsfunktion. Hinsichtlich der Schutzfunktionen haben laut dem vorliegenden Gutachten nur die Biotop- und Klimaschutzfunktion größerer Bedeutung. Von mittlerer Bedeutung sind die Böden für die Regelungsfunktion des Wasserhaushaltes als Puffer und Filter gegen Schadstoffeintrag. Entsprechend dem Gutachten lassen die geplanten Eingriffe kompensieren.</p> <p>In Abwägung der geringeren Waldfunktionen, der Kompensationsfähigkeit gegenüber dem Vorteil der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen in einem bereits vorhandenen technisch gut erschlossenen Gewerbegebiet wird der Festsetzung zu einer GI-Fläche Vorrang eingeräumt.</p> <p>Mit der geplanten Nutzung (GI) wird die Fläche (ca. 1 ha) vollständig in eine andere Nutzungsart umgewandelt. D.h. nach Umsetzung der Planung verbleiben auf der Umwandlungsfläche keine Waldfunktionen. Diesbezüglich müsste für die Ersatzaufforstung eine Aufforstungsfläche von 11.385 m² (Fläche: 9.900 m² x 1,15 /Kompensationsfaktor) nach vorliegendem Waldgutachten verfügbar gemacht werden. Da eine vollständige reale Kompensation im Bereich des Planungsgebietes aufgrund</p>
--	--	--	---

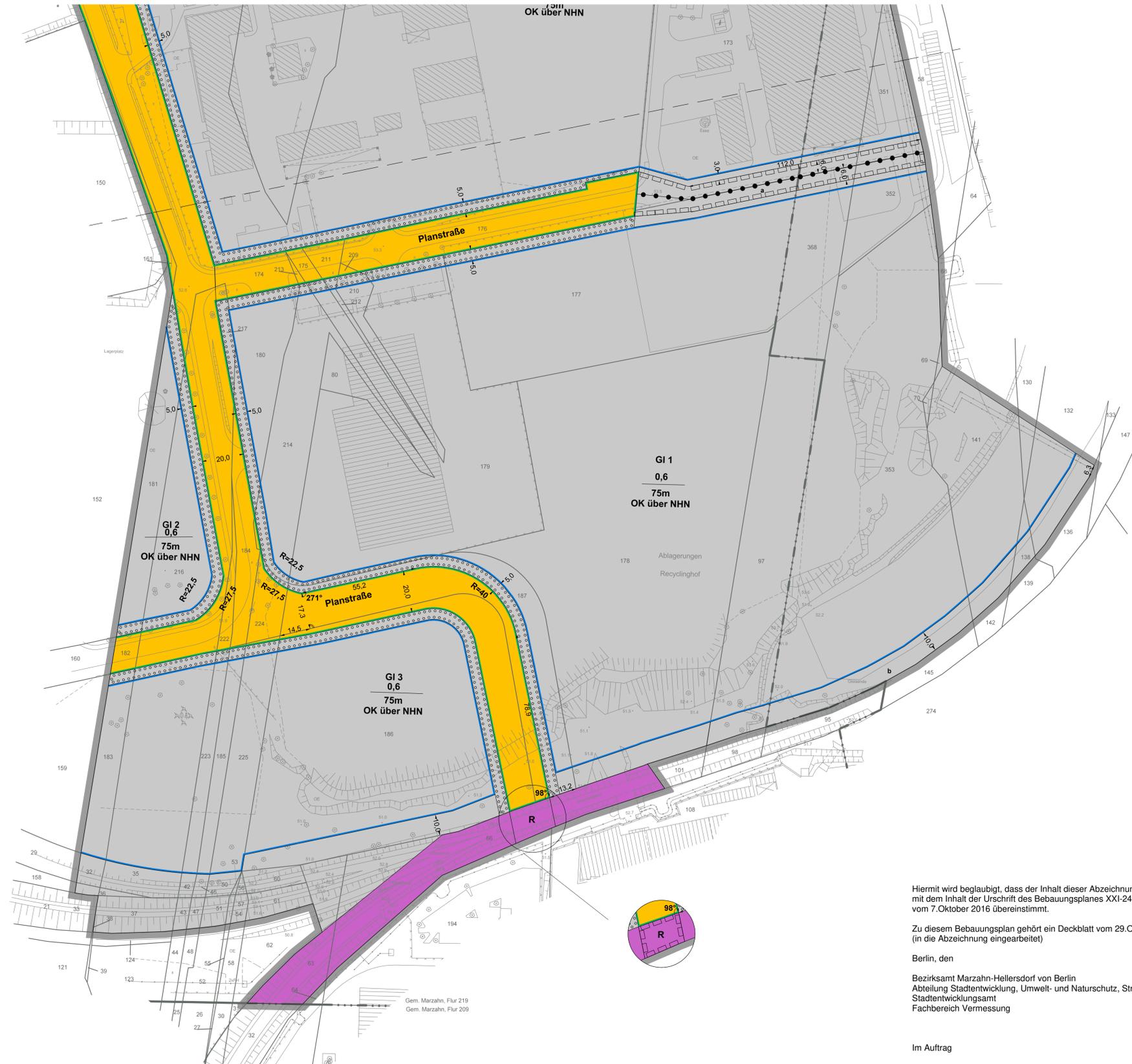
			<p>fehlender geeigneter Flächen nicht möglich ist, wurde für den Kompensationsanspruch eine Walderhaltungsabgabe nach § 6 Abs. 4 LWaldG ermittelt.</p> <p>In Bezug auf das vorliegende Waldgutachten wurden zur Berechnung der Walderhaltungsabgabe die Wertpunkte der Umwandlungsfläche herangezogen (WP Umwandlungsfläche: 227,7 WP). Der Gesamtpunktwert der Umwandlungsfläche wurde mit dem Preis pro Wertpunkt multipliziert. Der Preis pro Wertpunkt wird im Waldleitfaden pauschal mit 700 Euro als Durchschnittspreis für Ersatzaufforstungen angenommen. Die aktuell ermittelte Walderhaltungsabgabe beträgt 166.320,-€/Netto (ca. 16,8-€/m²).</p> <p>Da es hier um Angebotsplanung handelt und der Zeitpunkt für die Realisierung der hier geplanten Baumaßnahmen ungewiss in der Zukunft liegt, empfiehlt sich die Regelung zur Kompensation der hier genannten Waldumwandlung in Abstimmung mit den Berliner Forstbehörden im Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Da auch bis zum Zeitpunkt der Durchführung der Planung die Ausprägung der drei Waldfunktionen „Schutzfunktion“, „Erholungsfunktion“ und „Nutzfunktion“ sich ändern können, wird in der Planzeichnung zum B-Plan folgender Hinweis gegeben:</p>
--	--	--	--

				<p>„Die betroffenen Grundstücksflächen der Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Voraussetzung zur Realisierung der festgesetzten Nutzung ist die Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung bei den Berliner Forsten zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs-verfahrens“.</p> <p>Die vorliegende Regelung wurde mit den Berliner Forsten bereits abgestimmt und die Waldumwandlungsgenehmigung für die hier betroffenen Grundstücksflächen in Aussicht gestellt.</p> <p>Fazit: Zur Kompensation der Waldumwandlung ist im Rahmen der Baugenehmigung von jeweiligem Eigentümer im Bereich der Flurstücke (183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186) eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der zuständigen Forstverwaltung einzuholen.</p>

Bebauungsplan XXI-24

Blatt 2 von 2 Blättern

Vorläufige Abzeichnung Stand Dezember 2022



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-24 vom 7. Oktober 2016 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 29. Oktober 2018 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag
Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.