

## **Stellungnahme des Bezirksamtes zum Entwurf des Bebauungsplan XXI-22-2 an die Senatsverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Fortschritte der Planungen zur Entwicklung des Knorr-Bremse-Areals Ost werden aufgrund der Größe des Bauprojektes und der Nähe zum Zentrum Marzahner Promenade im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf kontinuierlich mitverfolgt. So wurden der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung durch die betroffenen Fachämter des Bezirks nach bundes- und landesrechtlichen Vorgaben geprüft und unter Einbeziehung kommunaler Belange bewertet. Im Ergebnis ergab sich, dass in einigen Bereichen den bereits vorgebrachten Hinweisen und Einwendungen des Bezirks wenig bis gar keine Beachtung geschenkt wurde.

Aus diesem Grund habe ich alle betroffenen Fachämter gebeten, zu dem nun vorliegenden Planungsstand nochmals Stellung zu nehmen und bitte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen darum, die folgenden Hinweise und Stellungnahmen im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und die Stellungnahmen ebenfalls an das mit der Masterplanung beauftragte Architekturbüro David Chipperfield Architects mit dem Hinweis auf prioritäre Berücksichtigung weiterzugeben.

### **1. Stellungnahme Stadtentwicklungsamt**

Der vorliegende Entwurf zur Änderung des B-Plan XXI-22-2 verfolgt das Ziel, auf den derzeit festgesetzten Gewerbeflächen des B-Planes XXI-22 ein urbanes Gebiet mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung zu entwickeln. Diese Planung lehnt der Bezirk nach wie vor ab, da unter anderem die damit verbundene Reduzierung von Gewerbeflächen der steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen auf bezirklicher und gesamtstädtischer Ebene entgegensteht. Des Weiteren werden hierdurch die umliegenden, bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe räumlich und funktional in ihrer Entwicklung eingeschränkt, da keine Erweiterungsflächen mehr vorhanden sind und die Emissionskontingente durch die schutzbedürftige Wohnnutzung zukünftig stark reduziert werden.

Die vorgesehene Wohnnutzung mit ihren dargestellten hohen baulichen Dichten lässt eine Verträglichkeit sowohl für die neu hinzuziehenden als auch die anliegenden Bewohnerinnen und Bewohner bezweifeln. Das geplante Wohngebiet befindet sich in einer Insellage zwischen Gewerbeflächen, Straßen- und Bahnflächen. Es ist auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs nicht erkennbar, wie diese Nutzungsmaße durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden, so dass sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen werden. Im Vergleich zu der hier geplanten Geschossflächenzahl weist der Bereich der Marzahner Promenade eine Geschossflächenzahl von ca. 2,5 auf. Bei der Planung von stark verdichteten Quartieren muss besonders behutsam vorgegangen werden, da sich eine zu hohe bauliche Dichte insbesondere in Quartieren mit einem hohen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen negativ auf die psychische und physische Gesundheit von Menschen auswirken kann. Vor allem in Gebieten mit einer in Teilen sozial benachteiligten Bevölkerung, wie Marzahn-Mitte, kann eine hohe Dichte im Zusammenhang mit großmaßstäblicher Architektur zu einer Zunahme negativer Quartiereffekte mit sozialen Segregationsprozessen führen. Diese könnten durch die besagte Insellage und die bauliche Abschottung des Quartiers nach außen hin verstärkt werden.

Bewohnerinnen und Bewohner von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verfügen häufig nicht über große finanzielle Ressourcen und haben daher einen geringen Aktions- und Mobilitätsradius. Deshalb ist dafür Sorge zu tragen, dass innerhalb des Quartiers und in der Quartiersumgebung die Frei- und Erholungsräume eine hohe Qualität aufweisen. Diese Qualität lässt sich in dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes vor allem bei den

östlich der Bebauung vorgelagerten Flächen nicht erkennen. Diese stark lärmexponierten Flächen lassen keinerlei Aufenthaltsqualität zu.

Durch die dargestellte Insellage, die baulich nach außen hin abgeschottete Struktur und die das Quartier umgebenden städtebaulichen Barrieren ist es anzuzweifeln, dass eine funktionale und soziale Integration mit den Bestandsquartieren erfolgen kann. Durch die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen, die eine hohe Tagbevölkerung, jedoch eine sehr geringe Nachtbevölkerung aufweisen und deswegen nachts wenig frequentiert sind, entstehen für die Bewohnerinnen und Bewohner unter Umständen Angsträume, da keine soziale Kontrolle gegeben ist.

Das nördliche der drei vorgesehenen Hochhäuser überschreitet mit den dargestellten 146 Metern die Höhe der bestehenden Hochhäuser entlang der Marzahner Promenade deutlich. Die hierdurch entstehende Höhenkonkurrenz widerspricht der Gesamtstruktur der Großwohnsiedlung Marzahn und der des etablierten Stadtteilzentrums Marzahner Promenade. Somit ist mit negativen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Marzahner Promenade zu rechnen. Für die drei im Plan enthaltenen Hochhäuser ist zu prüfen, für welche der Standorte die Prüfkriterien des Hochhausleitbildes Berlin erfüllt sind. Insbesondere die Standortkriterien Denkmalschutz, Zentren-Bezug und Verkehrsanbindung werden seitens des Bezirkes als nicht erfüllt angesehen. Um die architektonische Qualität der Hochhäuser und die im Hochhausleitbild vorgegebenen öffentlichen Nutzungen zu sichern, ist aus Sicht des Bezirkes ein gesonderter VE-Plan für diese Standorte unerlässlich.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen strebt eine planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines urbanen, gemischtgenutzten Quartiers aus Wohnen und Gewerbe an. Hierzu sollten entweder im Bebauungsplan und/oder im städtebaulichen Vertrag alle notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Quartier auszugestalten. Die Insellage des Quartiers erfordert es, dass sämtliche Möglichkeiten, welche das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorsieht, genutzt werden. Dazu zählt insbesondere die Schaffung von sozialer Infrastruktur, hier die Schaffung von Grundschulplätzen. Ein urbanes Quartier muss alle Facetten öffentlichen Lebens abbilden, um ggf. die urbane Weiterentwicklung der Stadtregion gewährleisten zu können.

Des Weiteren sieht der Bezirk die Belange des Denkmalschutzes als nicht ausreichend gewürdigt an. Die bisherigen Stellungnahmen zu sachgerechtem Umgang mit dem Denkmal in der Georg-Knorr-Straße 4, Denkmalnummer 09045529, wurden nach Ansicht des Bezirkes mehrheitlich ignoriert. Darum bitte ich Sie, folgende Hinweise in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Mit dem B-Plan XXI-22-2, Teilgebiet Ost, soll die bisher einheitlich als Gewerbegebiet gesicherte Fläche des denkmalgeschützten Areals der ehemaligen Werkzeugmaschinenfabrik Hasse & Wrede entlang der Georg-Knorr-Straße geteilt und für den östlichen Teilbereich ein Standort für eine gemischte Wohn- und Gewerbefläche ausgewiesen werden, deren geplante hohe Nutzungsdichte nur äußerst schwer zu realisieren ist, ohne den Denkmalbereich komplett aufzulösen.

Zur Prüfung, ob unter Berücksichtigung aller vorgegebenen fachlichen Belange eine Bebaubarkeit entsprechend der Vorgaben des Senats möglich ist, wurde ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren durchgeführt. Die Eckpunkte, die die Fachbereiche im Rahmen des Verfahrens vorgegeben haben, müssen auch die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan bilden.

Denkmalfachliches Ziel ist die Bewahrung der baulichen und strukturellen Zusammenhänge der denkmalgeschützten Gesamtanlage, so dass sie weiterhin als eine funktionale Einheit erlebbar bleibt, die Ausbildung einer Eingangssituation auf das Gelände am Kreisel, die den inhaltlichen Zusammenhang der gesamten Anlage berücksichtigt, der Erhalt der geschützten Baulichkeiten sowie eine denkmalverträgliche Einpassung der Neubauten.

Der vorliegende B-Planentwurf basiert teilweise auf dem Wettbewerbssiegerentwurf. So erfolgt eine Abgrenzung zwischen MU 1 und 2 und es werden die dreieckigen Grünflächen an den nordöstlichen Grundstücksflanken entsprechend des Siegerentwurfes gesichert. Der Plan trifft Aussagen zu Grund- und Geschossflächen, aber macht keinerlei Vorgaben, wie diese auf der Fläche verteilt werden sollen.

Es fehlen:

- Sicherung der Denkmale durch eine gebäudescharfe Umfahrung,
- Ausweisung von Baufeldern zur Sicherung der Abstandflächen zu den Denkmalen,
- Ausweisung maximaler Gebäudehöhen (OK Gebäude) für die Neubauten,
- Sicherung wichtiger, von Überbauung freigehaltener Wege- und Sichtachsen
  - (- Achse beginnend südl. Hauptgebäude - entlang Garagenbogen - Tankstelle - Kreuzungspunkte mit den beiden anderen Achsen
    - je eine Achse südlich und nördlich der beiden Gebäude der Hauptmechanik vom Hauptgebäude bis zum Garagenbogen),
- Aussagen zum Umgang mit den Denkmalen in den Festsetzungen (keine Aufstockung möglich, Erhalt der bestehenden Reste der Außenmauer, Erhalt wichtiger Blickachsen, ...),
- Aussagen zum Umgang mit den Neubauten und Freiflächen (Materialität, Bepflanzung, ...) in den Festsetzungen.

Dafür wird in den Festsetzungen ausdrücklich unter Punkt 6 darauf hingewiesen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der privaten Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

In dieser völlig offenen Formulierung, kombiniert mit den in Bezug auf Lage und Gestalt reichlich seltsamen Festsetzungen der Grünflächen, werden weder die für das Gutachterverfahren formulierten denkmalfachlichen Belange berücksichtigt, noch die einfachsten Sicherungsinstrumente für Denkmale in einem B-Plan umgesetzt. Da der Denkmalschutz im Rahmen des B-Planverfahrens beteiligt wird, erhalten die festgesetzten Freiheiten (auch im Falle, dass die denkmalfachlichen Belange weggewogen würden) Rechtsverbindlichkeit. Im Nachgang ist also jegliche Planung möglich, die die Vorgaben des B-Planes berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie denkmalverträglich ist oder nicht. Die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung kann nur noch Belange regeln, die außerhalb der Aussagen des B-Planes liegen, z.B. könnte bei der vorliegenden Formulierung nicht verhindert werden, dass an die Denkmale angebaut wird oder diese überbaut werden.

Der B-Planentwurf ist vor allem durch die Grünflächen so spezifiziert, dass er die Realisierung des Siegerentwurfes ermöglicht. Die Kritikpunkte der Denkmalpflege am Entwurf, die bauliche Schließung der Hofbereiche um die Denkmale und damit die vollständige Auflösung des historischen Ensembles, die völlig unangemessene Inszenierung der einzelnen Gebäude sowie die Reduzierung der Außenmauer auf Rudimente, werden durch das Fehlen jeglicher Vorgaben in den Festsetzungen ohne Einschränkungen möglich. Damit wird vom Senat billigend in Kauf genommen, dass die Baudenkmale nicht mehr zum Verständnis des Aufbaus und der Organisation der historischen Industrieanlage beitragen und dieser Umstand letztlich die Aufhebung der Gesamtanlage zur Folge hätte.

Die beiden anderen Wettbewerbsentwürfe, von denen vor allem einer als denkmalverträglich eingestuft wurde, könnten hingegen trotz der scheinbar großen Freiheit schon aufgrund der Grünflächenfestsetzung nicht realisiert werden. Andererseits wäre es möglich, einen gänzlich vereinfachten Entwurf zu realisieren, der ausschließlich der Kostenoptimierung im Hinblick auf die zahlreichen anderen zu berücksichtigenden Belange entspräche.

In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass der öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen der Knorr-Bremse (bzw. Rechtsnachfolger), dem Bezirk und dem LDA nach

wie vor Gültigkeit besitzt. Er bildete die Grundlage für den gültigen festgesetzten B-Plan, der ein Gewerbegebiet ausweist sowie eine wesentlich niedrigere Bebauungsdichte. Er muss genauso wie der FNP geändert bzw. aufgelöst werden, damit er dem Vorhaben der Senatsverwaltung nicht im Wege steht.

Es ist an dieser Stelle jedoch auch darauf hinzuweisen, dass relevante Gutachten noch nicht vorliegen (Die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens liegen bisher nicht vor.) und der Umweltbericht (II.) im weiteren Verfahren noch ergänzt werden muss. Ebenso sind die Auswirkungen (IV.) des Bebauungsplans im weiteren Verfahren noch zu ermitteln. Weiterhin ist es in der vorgegebenen Kürze der Zeit für die Abgabe der Stellungnahme nur eingeschränkt möglich, die umfangreichen Planungsunterlagen durch die z. Zt. anwesenden zuständigen Sachbearbeiter/innen zu prüfen.

Für das Vorhabengebiet wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XXI-22-2 im Juli 2019 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird, im Auftrag der SenStadtWohn, im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet des B-Planes XXI-22-2 mit Namen „Georg-Knorr-Park Teilgebiet Ost“ befindet sich im östlichen Teilbereich des festgesetzten Bebauungsplans XXI-22.

Dieser hat, neben der vorrangigen planungsrechtlichen Sicherung gewerblicher und industrieller Nutzungen, auch die Zielsetzung einer „Sicherung und Entwicklung von Grünflächen“. Im östlichen Bereich wird insbesondere das sog. „Birkenwäldchen“ mit einer Erweiterung Richtung Osten als „Private Grünfläche“ planungsrechtlich gesichert. Neben der angestrebten Biotopverbindung sowohl zum westlich gelegenen Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben als auch zu den östlich gelegenen Biotopstrukturen entlang der Bahngleise, ist es die Intention des B-Planes, hier unter besonderer Rücksicht auf den gegenüberliegenden Haupteingang zum Parkfriedhof einen möglichst grüngerprägten Eingangsbereich anzustreben. Der Wiesenburger Weg stellt für Fußgänger/innen die Hauptwegeverbindung zum Friedhof dar, der nicht nur zur Grabpflege, sondern auch zur Naherholung besucht wird.

Entsprechend haben Vertreter/innen des Fachbereiches Naturschutz zum Scoping-Termin im August 2019 im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes auf die Bedeutung dieser Grünflächen für den Naturschutz und das Landschaftsbild sowie die entsprechenden Festsetzungen im B-Plan XXI-22 hingewiesen. Im Rahmen der Vorstellung des Standes der umweltfachlichen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Schwerpunkt auf Aspekten des

- Artenschutzes (u. a. europarechtlich geschützte Zauneidechsen),
- der Prüfung der Waldeigenschaft (Birkenwäldchen) und
- der Eingriffsuntersuchung nach BNatSchG (u.a. Baurechte auf den „Privaten Grünflächen“) liegt.

Im Ergebnis wurde seitens der Naturschutzbehörde des Bezirkes angeregt, die Festsetzungen des B-Planes XXI-22 in diesem Bereich zu berücksichtigen und als naturschutzfachliche „Vermeidungsmaßnahme“ den Verzicht auf eine bauliche Nutzung der nördlichen Fläche (private Grünfläche mit „Birkenwäldchen“) zu prüfen.

Der nunmehr auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs von David Chipperfield Architects vorgelegte B-Planentwurf (Stand 08.04.2020) berücksichtigt die vorgenannten, aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes XXI-22 für diesen Bereich leider nicht.

Der Entwurf stellt zwar im nordöstlichen Bereich, gegenüber dem Haupteingang zum Parkfriedhof, einen kleineren „grünen“ Eingangsbereich dar, auf den weiteren festgesetzten privaten Grünflächen mit „Birkenwäldchen“ dominiert jedoch eine bauliche Nutzung, die zum Teil bis an den Wiesenburger Weg heranreicht und damit die vorhandene und geplante zusammenhängende Grünstruktur und Biotopverbindung zum westlichen Geltungsbereich des B-Planes XXI-22 mit seinen ebenfalls naturschutzrelevanten Flächen, Biotopstrukturen und Gewässerbeständen unterbricht.

Die „Private Grünfläche“ verliert mit diesem Planentwurf ihren naturschutzfachlichen Wert!

**Für das weitere B-Planverfahren gibt das Umwelt- und Naturschutzamt, auch im Hinblick auf die angestrebte zügige Fortschreibung, folgende Hinweise hinsichtlich der Beachtung des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB):**

## **2. Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes**

Aus der Sicht des Fachbereich Naturschutz müssen vorhandene bzw. geplante Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes in ausreichender Breite und entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung erhalten und von einer baulichen Nutzung freigehalten werden.

Entsprechend ist die angedachte „Umsiedlung“ der hier lebenden Zauneidechsen kritisch zu überdenken, auch im Hinblick auf die rechtliche Zulässigkeit. Vor einer Umsiedlung der Zauneidechsen bedarf es vertiefter Untersuchungen und konzeptioneller Vorüberlegungen, um im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung hinreichend angemessen mit dieser streng geschützten FFH-Anhang-IV-Art umzugehen. Anderenfalls ist eine Umsiedlung rechtswidrig. Zunächst ist zu beurteilen, ob durch einen vorgezogenen Ausgleich alternativ zur Umsiedlung eine Verbotvermeidung möglich ist. Erst wenn es planerisch objektiv nicht möglich ist, im Bereich der CEF (continuous ecological functionality) zu bleiben, ist die Ausnahmefähigkeit zu prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer vorgesehenen Umsiedlung dieser Art im Rahmen von FCS (favorable conservation status)-Maßnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einerseits artenschutzrechtliche und andererseits fachlich-artspezifische Mindestanforderungen zu erfüllen sind.

Seitens des Bezirkes wird kritisch gesehen, dass dieses Vorhaben trotz vorzusehender Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich CEF-Maßnahmen sowie eines Risikomanagements, den Erhalt der lokalen Population im räumlichen Zusammenhang sicherstellen kann. Sollte es nicht möglich sein, CEF-Maßnahmen umzusetzen, muss für FCS-Maßnahmen schon jetzt nach geeigneten Kompensationsflächen gesucht werden. Der Aussetzungsort muss im natürlichen Verbreitungsgebiet der Art liegen und die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang (max. 500 m ohne Barrierewirkungen) müssen erfüllt und sichergestellt sein, wobei die umzusiedelnde Art nicht bereits vorkommen darf. Folglich muss der neue Lebensraum eine entsprechende Größe haben, entsprechend einem Flächenbedarf von 150 m<sup>2</sup> pro Altter, unter der Voraussetzung, dass die umzusiedelnde Population eine Mindestanzahl an Individuen umfasst, um den langfristigen Erhalt einer stabilen Population zu sichern. Sollte der Aussetzungsort nicht an ein (zu empfehlendes) bestehendes Vorkommen dieser Art anschließen, wäre es als isolierte Lage einzuschätzen und erfordert einen höheren Flächenbedarf. Darüber hinaus sind Umsiedlungen streng geschützter Arten in größerem Umfang grundsätzlich fachlich nicht unumstritten und mit erfahrungsgemäß unsicheren Erfolgsaussichten verbunden. Demnach sind die Mindestanforderungen an die naturschutzfachliche Baubegleitung, das begleitende Monitoring und insbesondere den vorzusehenden Aussetzungsort im Rahmen einer Umsiedlungsmaßnahme strengstens zu prüfen, mit der zuständigen Behörde abzustimmen und in der Folge einzuhalten, um ein langfristiges Überleben zu gewährleisten. Im Zuge der Planung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Verbandsbeteiligung nach § 63 Abs. 2 BNatSchG durchzuführen.

Bei Realisierung der oben benannten Grünflächen ist der Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse und die Verbindung zu den östlich und westlich vorhandenen linearen Biotopverbundstrukturen zu sichern und von einer Umsiedlung abzusehen.

Im Zusammenhang mit den faunistischen Untersuchungen zum Projekt Verkehrsknoten Marzahn (Ökoplan im Auftrag Planungsbüro Förster 2018) wurde östlich der Bahntrasse der S 75 im Bereich des Geländes der Knorr-Bremse eine Flugstraße besonderer Bedeutung der Arten Zwerg- und Raauhautfledermaus sowie Breiflügel- und Mückenfledermaus ermittelt. Da

das Untersuchungsgebiet vor dem Hauptgebäude der Knorr-Bremse endete, sind die weiteren Verläufe der Flugstraßen nicht dargestellt. Vermutlich führen diese nicht nur zu Nahrungshabitaten, sondern auch zu den Gebieten, in denen größere Quartierstrukturen bekannt sind, wie dem Parkfriedhof Marzahn.

Nicht dargestellt sind die Flugstraßen des Großen Abendseglers, der für seine ausgeprägten Transferflüge bekannt ist. Auch hier ist ein großes Quartier auf dem Gelände des Parkfriedhofs Marzahn bekannt. Weitere größere Quartiere sind im Biesdorfer Schloßpark, auf dem Gelände des Wilhelm-Griesinger Krankenhauses, der Dammheide und des Tierparks Berlin nachgewiesen. Zwischen diesen Quartieren besteht ein intensiver Transferverkehr. Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit befinden sich einige dieser Flugstraßen im nördlichen Planungsbereich.

Im Zuge von Untersuchungen (Ökoplan) wurden zudem Vorkommen der Zauneidechse im östlichen Planungsgebiet (östlich der denkmalgeschützten Mauer) erbracht.

Hinsichtlich der identifizierten planungsrelevanten Arten (u.a. Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse, Schlingnatter und Wechselkröte) wird neben der zu erwartenden Betroffenheit von Zauneidechsen und Fledermäusen insbesondere auf zu erwartende Vorkommen und Austauschbeziehungen von Wechselkröten, Ringelnattern und kurzfristig ansiedlungsfähigen Uferschwalben (insbesondere während der Bauzeiten) im Planungsgebiet hingewiesen und müssen entsprechend in die artenschutzfachliche Betrachtung einbezogen werden.

Bei der Bearbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) sollte die fortschreitende Zerschneidung des Biotopverbundes dieses Gebietes besonders kritisch untersucht werden. Im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Marzahner Parkfriedhof, den Denkmalschutzbeständen und älterer Bausubstanz / Außenfassaden und Dächern im Einzugsbereich des B-Planentwurfes ist außerdem eine detaillierte Untersuchung auf Gebäudebrüter erforderlich und entsprechender Ersatz im Gebiet und Parkfriedhof zu planen. Insbesondere im nördlichen Birkenwäldchen und auf dem angrenzenden Marzahner Parkfriedhof müssen Bäumen mit hoher biologischer Wertigkeit auf Fledermausquartiere und dauerhaft geschützte Lebensstätten überprüft werden.

Es ist vertieft zu prüfen, welche Festsetzungen zur Vermeidung und zum Schutz von Vogelschlag an Glasflächen getroffen werden müssen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Ausrichtung und die Lage der Fassaden, Über-Eck-Verglasungen sowie Auswirkungen nächtlicher Beleuchtung auf die Avifauna mit einzubeziehen.

Die Verschattung des Haupteingangsbereiches zum Parkfriedhof Marzahn durch eine südlich gelegene 45-geschossige Hochhausbebauung muss vermieden werden, um hier vorhandene wertvolle Biotopstrukturen nicht zu beeinträchtigen.

Der Umgang mit Regenwasser ist in einem aussagefähigen Regenwasserkonzept darzulegen. Die ausreichende Durchlüftung des bereits jetzt schon klimatisch belasteten Bereiches ist sicherzustellen.

Auf Grund der industriellen Nutzung am Standort ist die Altlastenproblematik zu berücksichtigen.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind Stand der Technik und entsprechend vorzusehen.

Animal Aided Design ist ein zeitgemäßer Ansatz zur Sicherung städtischer Artenvielfalt bei Bauvorhaben und ist zur Anwendung zu bringen.

Wohnungs- und siedlungsnahe Grünflächen sind entsprechend der Vorgaben im LAPRO nachzuweisen.

Hinsichtlich der Eingriffsbewertung ist der aufgeführte „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ anzuwenden, jedoch mit Stand Februar 2020.

Des Weiteren hat der Fachbereich Umweltschutz die folgenden Unterlagen zum Schallschutz eingehend geprüft und bewertet:

- /1/ ALB Akustiklabor Berlin, BERICHT GEO 19.052.02 P vom 30.04.2020,
- /2/ Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017,
- /3/ **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)**

bestehen **folgende Hinweise, Anmerkungen und Bedenken:**

### **Bedenken**

#### **Ermittlung der Vorbelastung gem. Pkt. 5 zu /1/**

5.2.2. Gewerbliche Nutzungen im Bebauungsplan XXI-22 – Knorr-Bremse AG

Hier weise ich darauf hin, dass gem. /1/ S. 48

Zitat:

*"Aus den Ergebnissen der Geräuschkontingentierung lässt sich zusammenfassend ableiten, dass auch bei (theoretisch) vollständiger Ausschöpfung der ermittelten Geräuschkontingente durch die Betriebe unter Berücksichtigung der plangegebenen Vorbelastung aus den nördlich angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) im Plangebiet flächendeckend unterschritten werden."*

und gem. S. 49

Zitat:

*"Da die Geräuschkontingentierung nicht über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden konnte, wurden die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung als Grunddienstbarkeit /67/ in das Grundbuch für die betreffenden Grundstücke der Knorr-Bremse AG eingetragen. Sie sind somit gleichartig verbindlich wie bei einer Festsetzung im Bebauungsplan.",*  
die ermittelten Ergebnisse der Geräuschkontingentierung festgeschrieben sind.

**Es ist nicht erkennbar, ob und inwieweit die bereits zum damaligen Zeitpunkt bestandene und bereits geplante Vorbelastung aus gewerblichen Schallquellen auf dem Areal der Knorr-Bremse angemessen sowie auf das Plangebiet berücksichtigt und entsprechend gewürdigt wurde.**

In diesem Zusammenhang sowie für die weiteren Ermittlungen wären für die Grundlage der Prognose insbesondere dringend folgende Vorbelastung noch einmal zu überprüfen:

#### **A) Gewerbl. Geräusche, die aus dem B-Plan-Gebiet XXI-13 einwirken.**

Sie wurden in /1/ unter Pkt. 5.2.3. Gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-13 beschrieben.

Anders als in /1/ festgestellt, emittiert die Walter Automobiltechnik GmbH jedoch durch das geplante 3-Schicht-System sowie die im Bau befindliche größere Verzinkungsanlage und die neu geplante Esse für Abluft/Kühlung, die dann auch im 3-Schicht-System betrieben wird, störende Geräusche, die an den maßgeblichen Immissionsorten des ehemals geplanten GE im Planbereich XXI-22-2, innerhalb des B-Plans XXI-13, sowie an den maßgeblichen Immissionsorten in den Gebieten der B-Pläne XXI-22-1 und XXI-14 den immissionsrechtlich zulässigen Beurteilungspegel erreichen. Die Anlage ist genehmigungspflichtig nach der 4. BImSchV und wurde nach TA-Lärm zugelassen.

Auf Grund der Nr. 1.5 des Anhangs zu /3/ ist zukünftig mit dem Einfall tiefer Frequenzen nach 7.3. der TA Lärm zu rechnen.

Die Fa. Walter Automobiltechnik plant die Erweiterung der Produktionsanlage auf das südlich der derzeit genutzten Hallen befindliche Gebäude.

Die Fa. Hanomag Härto! besitzt auf dem Dach einen Kühlturm und zwei Abluftanlagen, deren Schalleistungspegel die Annahme von  $L_{WA} = 98$  dB(A) sehr wahrscheinlich weit übersteigt.

Auch hier wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Nr. 1.5 des Anhangs zu /3/ zukünftig mit dem Einfall tiefer Frequenzen nach 7.3. der TA Lärm zu rechnen ist.

Da eine Kontingentierung für den B-Plan XXI-13 nicht vorgesehen ist, wurden die Anlagen auf Grundlage der geltenden Beurteilungsvorschrift (TA Lärm) genehmigt. Hier sind schallmindernde Maßnahmen bei der Berechnung der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten der ehemals als GE/GI geplanten B-Pläne XXI-22 und XXI-22-1 berücksichtigt worden.

Für die nach /3/ zugelassenen gewerblichen Einrichtungen ist zu beachten, dass  
gem. 3.2 Prüfung der Einhaltung der Schutzpflicht

### 3.2.1 Prüfung im Regelfall

*„Unbeschadet der Regelung in Absatz 2 soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.“*

In /2/ wird dazu ausgeführt:

*„Im Einzelfall von Bedeutung ist auf der Ebene der Vorhabenzulassung die Regelung des § 15 Abs. 1 BauNVO über allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen oder Nutzungen (Rücksichtnahmegebot). § 15 BauNVO richtet sich zwar nicht an die Bauleitplanung. Sofern konkrete Konfliktfälle jedoch bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar sind, ist dem Rücksichtnahmegebot schon hier Rechnung zu tragen. Es verlangt ein umfassendes "Abwägen" dessen, was für die potenziell störende und für die potenziell störepfindliche Seite billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist. Dazu sind die Lärmbelastungen zu ermitteln sowie mögliche Maßnahmen und betroffene Interessen beider Seiten zu betrachten (LAI 2015: 9)*

## **B) Weiterhin wirken gem. Pkt. 5.2.5. in /1/ genehmigungsbedürftige Anlagen im Untersuchungsgebiet.**

Zu 5.2.5.1. Genehmigungsbedürftige Anlagen im Untersuchungsgebiet/Motocross Anlage in /1/ ist dringend zu bemerken:

Es gibt eine Genehmigung zum Betreiben der Anlage mit der Beschränkung, dass sie -  
Zitat aus /1/:

*"c) an der nächstgelegenen gewerblichen Nutzung westlich oder östlich der Anlage tags 65 dB(A)" -*

einhalten muss. Zwar wird ebenso die Anzahl der betriebenen Fahrzeuge begrenzt, jedoch wird hier kein Schalleistungspegel vorgegeben. Die Annahme, dass der Schalleistungspegel ( $L_{WAFT,n}$ ) je Fahrzeug nach /1/ auf Seite 55 jeweils 121 dB(A) für Motocross nicht überschreitet, ist nicht zutreffend. In /1/ wird selbst darauf verwiesen, dass diese Schalleistungspegel gemittelt sind. In einer anderen Sportart mit Beteiligung von Motorrädern, dem Speedway, erzeugt ein Fahrzeug beispielsweise einen mittleren Schalleistungspegel von 139 dB(A).

Der zur Untersuchung der Vorbelastung aus dieser Anlage verwendete Schalleistungspegel von 121 dB(A) je Fahrzeug wäre für eine Prognose verwendbar. Hier jedoch gibt es klare und messbare Vorgaben - **„65 dB(A) an der nächst gelegen gewerblichen Nutzung östlich der Anlage“**.

Da die Motocross-Anlage nach TA Lärm genehmigt wurde, ist an den nächsten maßgeblichen Immissionsorten auf dem Areal der Knorr-Bremse in den B-Plänen XXI-22 und XXI-22-1 eine Vorbelastung von 65 dB(A) zu berücksichtigen.

Diese Vorbelastung muss den kontingentierten Emissionen der Knorr-Bremse hinzuge-rechnet werden.

Der Schutz gleicher oder anderer Nutzungen an anderen Orten mit beispielsweise Hilfe durch bauliche Anlagen ist zulässig.

Auch hier gilt /2/:

*„Im Einzelfall von Bedeutung ist auf der Ebene der Vorhabenzulassung die Regelung des § 15 Abs. 1 BauNVO über allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen oder Nutzungen (Rücksichtnahmegebot). § 15 BauNVO richtet sich zwar nicht an die Bauleitplanung. Sofern konkrete Konfliktfälle jedoch bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar sind, ist dem Rücksichtnahmegebot schon hier Rechnung zu tragen. Es verlangt ein umfassendes "Abwägen" dessen, was für die potenziell störende und für die potenziell störepfindliche Seite billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist. Dazu sind die Lärmbelastungen zu ermitteln sowie mögliche Maßnahmen und betroffene Interessen beider Seiten zu betrachten (LAI 2015: 9)*

## Hinweise

### **C) Innenpegel bei Geräuschen, die durch gewerbliche Anlagen erzeugt werden**

Es ist zu berücksichtigen, dass Innengeräusche, die durch gewerbliche Anlagen innerhalb von Gebäuden oder durch Körperschall übertragen werden, gem. Pkt. 6.2 in /3/ am Tag 35 dB(A) und in der Nacht 25 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Ggf. notwendige Maßnahmen wirken sich hinsichtlich der Aufwendungen für den baulichen Schallschutz aus.

### **D) baulicher Schallschutz**

Die DIN 4109-1:2018-01 beschreibt unter Pkt. 7.1, dass der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 bei der Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu Grunde zu legen ist.

Diese führt unter Pkt. 4.4.5.3 zum maßgeblichen Außenlärmpegel von Schienenverkehr im 3. Absatz aus:

"Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern."

Gemäß Pkt. 1 "Zu DIN 4109-2" unter Anlage A 5.2/2 der VV TB Bln gibt es zur Anwendung dieser Pegelminderung folgenden ergänzenden Hinweis:

"Eine Minderung des Beurteilungspegels für Schienenverkehr gemäß Abschnitt 4.4.5.3, Absatz 3, ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Erforderlichenfalls ist eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen."

Die Minderung des Beurteilungspegels ist mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die westlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse dem nächtlichen Gütertransport dient.

Deshalb ist der Nachweis zu führen, dass die durch die Bahnanlage an den geplanten Wohnnutzungen ankommenden Immissionen insbesondere unter Berücksichtigung eines Nachlasses von 5 dB für den Schallschutz weder in ihrem Frequenzspektrum noch in den jeweils zuzuordnenden Pegeln belästigend, störend oder gesundheitsschädlich wirken.

Das Umwelt- und Naturschutzamt begrüßt ausdrücklich die Berücksichtigung schützenswerten Baumbestandes (incl. Ulme) sowie die weitgehend autofreie Erschließung des Quartiers.

### **3. Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes**

Der Fachbereich Straßen des Straßen- und Grünflächenamtes weist auf den notwendigen Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 136 (Gemarkung Marzahn, der Flur 238) mit der Lagebezeichnung Wiesenburger Weg 5, 7, welches im Fachvermögen Finanzen gebucht ist, hin.

Aus diesem Grund ist die SE Facility Management der Abt. Weiterbildung, Kultur, Soziales und Facility Management, Objektmanagement, hier zu involvieren. Die verbleibende Teilfläche des Flurstücks 136 soll gemäß B-Plan-Entwurf als öffentliches Straßenland dienen.

Das Flurstück 148 (Gemarkung Marzahn, Flur 238) mit der Lagebezeichnung Wiesenburger Weg 13 befindet sich derzeit im Eigentum der Knorr-Bremse Systeme für Schienenfahrzeuge GmbH, ist im B-Plan-Entwurf jedoch als öffentliches Straßenland ausgewiesen. Wird der B-Plan in der vorliegenden Form umgesetzt, ist der Ankauf des Flurstücks 148 für das Land Berlin notwendig. Dies ist im städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen.

#### **4. Stellungnahme des Schul- und Sportamtes**

Der Entwurf der Begründung des Bebauungsplan XXI-22-2 sieht vor, dass der Bedarf an 105 Grundschulplätzen am Schulstandort Peter-Pan-Grundschule zu decken ist. Dies kann jedoch nur unter der Voraussetzung einer Aktivierung des Schulstandorts Bruno-Baum-Straße und einer damit verbundenen Neuordnung der Schuleinzugsbereiche sichergestellt werden. Nach erneuter Prüfung und in Anbetracht der vorlaufenden Entwicklungen im Bezirk wurde jedoch deutlich, dass damit Einzugsbereiche geschaffen werden, die erhebliche Barrieren für zukünftige Schulwege darstellen, insbesondere die Querung der Landsberger Straße. Hier müssen verbindliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Die Wegebeziehung sieht der Bezirk sehr kritisch.

Des Weiteren wird die Versorgung mit Grundschulplätzen in Abhängigkeit der Realisierung des Grundschulneubaus Bruno-Baum-Straße 72 erläutert. Dem Schul- und Sportamt liegt bisher kein Realisierungszeitraum von der SenBJF oder der SenSW vor, welche den Neubau in Amtshilfe errichten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bedarf an Schulplätzen mit der Fertigstellung der ersten Wohnungen besteht. Die Fristen in den Musterverträgen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind im Sinne einer gesicherten Schulversorgung hier zu weit gegriffen.

Eine Grundschulversorgung des Areals Knorr-Bremse kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohne die Angaben zu Realisierungszeiträumen (Wohnungsfertigstellung und Errichtung Schulneubau) wohnortnah nur vage dargestellt werden.

#### **5. Stellungnahme des Jugendamts**

Die Bedarfe für Kindertagesstätten und Jugendfreizeiteinrichtung sind im Bebauungsplan korrekt benannt. Auch ist dem Wunsch des Jugendamtes Folge geleistet, einige Wohneinheiten zur Verselbständigung von jungen Menschen zur Verfügung zu stellen. Jedoch muss dringend geklärt werden, wo die Kindertagesstätte und die Jugendfreizeiteinrichtung verortet sind. Dem Jugendamt stehen keine Mittel für die Anmietung von Räumen zur Verfügung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplans XXI-22-2 in vielen Bereichen keine tragfähigen Lösungen für die vorherrschenden Problematiken bereitstellt. Aufgrund der Vielzahl an gewichtigen Belangen, welche einer Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans XXI-22-2 „Georg-Knorr-Park Teilgebiet Ost“ entgegenstehen, spricht sich der Bezirk Marzahn-Hellersdorf nach wie vor gegen die Entwicklung von Wohnen an dieser Stelle aus. Der Bezirk empfiehlt stattdessen die Entwicklung eines Gewerbegebiets.

gez. Dagmar Pohle