

## **Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das bereits 1994 eingeleitete Bebauungsplanverfahren XXI-23 „IPH“ (Institut Prüffeld Hochleistungstechnik) wird mit dem vorliegenden Verfahren wieder aufgenommen und auf Grundlage zwischenzeitlich angefertigter städtebaulicher Studien fortgeführt.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Marzahner Gewerbestättengebiets, welches in Verbindung mit dem benachbarten Bezirk Lichtenberg den größten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbestandort Berlins bildet. Die Größe des Plangebiets weist eine Fläche von ca. 18,5 ha auf.

Aufgrund des 2015 großflächig angelegten Denkmalstatus sowie weiteren seit 1994 veränderten Rahmenbedingungen ergibt sich das Erfordernis, die dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen für das Bebauungsplanverfahren XXI-23 zu überprüfen und durch die Erarbeitung von städtebaulichen Studien ggf. neu zu definieren.

Die Flächen im Geltungsbereich wurden daher in Bezug auf die verbleibenden Bebauungs- und Verdichtungspotentiale städtebaulich analysiert. Besondere Berücksichtigung fanden dabei die eigentumsrechtlichen Zuschnitte der Grundstückstücke sowie die jeweiligen Anbindungen an die umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie eine mögliche interne private Erschließung.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten sollen in dem Bebauungsplan XXI-23 "IPH" erforderliche Nutzungsausschlüsse (z.B. großflächiger Einzelhandel) berücksichtigt werden, um die Entwicklung einer gewerblich-industriellen Nutzung im Sinne des StEP Gewerbe zu sichern und die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels umzusetzen.

Die beabsichtigte Vermarktung von Teilflächen bedingt die Sicherstellung der öffentlichen und privaten Erschließung der neu zu bildenden Baugrundstücke. Dafür sind entsprechende Flächen mit den benötigten Dimensionierungen und Anschlüssen in der Planung zu berücksichtigen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Die zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepte sollen als Varianten die gewerblichen Entwicklungspotentiale des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der gesicherten Erschließung sowie vorhandener prägender Grünstrukturen darstellen und als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Planungsschritte der verbindlichen Bauleitplanung dienen.