

Geplante Inhalte des Bebauungsplanes XXI-23 „IPH“

Geplante Festsetzungen

Die geplanten Inhalte für den Bebauungsplanentwurf XXI-23 orientieren sich an den Anforderungen der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse, des Denkmalschutzes sowie des zu schützenden Freiraumes. Im Laufe des Verfahrens werden entsprechend den Ergebnissen aus den Beteiligungsschritten die Planungsziele konkretisiert und in der Planzeichnung fortgeführt.

Arten der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs soll entsprechend der umgebenden Bebauung und gemäß den Planungszielen als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Das IPH-Gelände soll bestandsorientiert als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden.

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

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

Andere Arten der Nutzung

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes soll auf Grundlage des Bestandes vorgenommen werden. So werden die Grünflächen uferbegleitend am Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben (MHG) sowie entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie festgesetzt.

Der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben wird innerhalb des Geltungsbereiches als Wasserfläche im Bestand festgesetzt.

Darüber hinaus werden Teilflächen der bereits ausgebauten Straßenverkehrsflächen des Pyramidenrings sowie der Alten Rhinstraße festgesetzt, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur Straßenmitte und im Süden in voller Breite.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

Neben der Festsetzung einer zulässigen Zahl von Vollgeschossen wird eine Oberkante über NHN festgesetzt, da in gewerblich und industriell geprägten Bereichen auch Hallenbauten realisiert werden, die nicht allein über die Festsetzung von Vollgeschossen definiert werden können. Auf diese Weise wird das städtebauliche Erscheinungsbild verbindlich gesichert.

In der vorliegenden Planzeichnung des Bebauungsplanes XXI-23 wird basierend auf den oben dargestellten städtebaulichen Konzepten die Festsetzung des Nutzungsmaßes in alternativen Festsetzungen vorgenommen. Dem standardmäßig aufgeführten

Festsetzungskreuz ist die Variante 1 mit geringerer Dichte zugeordnet. Die alternative Festsetzung ist dagegen der Bebauungsvariante mit höherer Dichte zugeordnet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes soll die Festsetzung einer vorwiegend von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichenden Bauweise geprüft werden. Gebäude, die in den betreffenden Baugebieten errichtet werden, dürften dann Baukörperlängen von 50 m überschreiten. Diese Bauweise ist typisch für Gewerbe- und Industriegebiete und ermöglicht auch größere produktionsgeprägte Gewerbe- und Industriehallen, die nicht grenzständig errichtet werden.

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

Denkmalschutz

In der Planzeichnung werden sowohl der Denkmalbereich als auch die einzelnen Baudenkmäler gekennzeichnet. Weitergehende Festsetzungen zum Schutz der Denkmalstrukturen (u.a. Lage der Baugrenzen) werden im weiteren Verfahren geprüft.

Grünfestsetzungen

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