

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal
und Finanzen, Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum Entwurf

des

Bebauungsplanes XXI-3

für die Fläche nördlich der Flurstücke Nr. 186 und 193 (Fa. Harry-Brot), östlich der Wolfener Straße, südlich der Wuhletalstraße und westlich der S-Bahn-Trasse im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

„Gewerbegebiet östlich der Wolfener Straße“

Begründung zur Festsetzung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | Planungsgegenstand | 4 |
| 1. | Veranlassung und Erforderlichkeit | 4 |
| 2. | Beschreibung des Plangebietes | 5 |
| 2.1 | Geltungsbereich und Umgebungsnutzung | 5 |
| 2.2 | Bestand..... | 6 |
| 3. | Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen | 8 |
| 3.1 | Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) | 8 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) | 9 |
| 3.3 | Landschaftsprogramm (LaPro) | 9 |
| 3.4 | Stadtentwicklungspläne | 10 |
| 3.5 | Lärmaktionsplan | 12 |
| 3.6 | Bereichsentwicklungsplanung / Städtebauliches Leitbild / Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße | 13 |
| 3.7 | Angrenzende Bebauungspläne..... | 13 |
| 4. | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 14 |
| II | Umweltbericht | 15 |
| 1. | Einleitung | 15 |
| 1.1 | Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes | 15 |
| 1.2 | Umsetzung von Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen..... | 15 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 19 |
| 2.1 | Schutzgut Mensch | 19 |
| 2.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope | 21 |
| 2.3 | Schutzgut Boden..... | 23 |
| 2.4 | Schutzgut Wasser | 24 |
| 2.5 | Schutzgut Luft und Klima..... | 26 |
| 2.6 | Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild..... | 27 |
| 2.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 28 |
| 2.8 | Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern | 28 |
| 3. | Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung..... | 28 |
| 4. | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet | 29 |
| 5. | Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 29 |
| 6. | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren..... | 30 |
| 7. | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen | 30 |
| 8. | Zusammenfassung..... | 30 |
| III. | Planinhalt und Abwägung | 32 |
| 1. | Intention des Planes..... | 32 |
| 2. | Entwickelbarkeit aus dem FNP..... | 32 |
| 3. | Wesentliche städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes | 32 |
| 3.1 | Wesentlicher Planinhalt..... | 33 |
| 4. | Begründung einzelner Festsetzungen..... | 34 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 34 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 38 |
| 4.3. | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 40 |
| 4.4. | Grünfestsetzungen: Fassaden- und Stellplatzbegrünung..... | 41 |
| 4.5 | Öffentliche Grünflächen / Vorrangflächen für den Arten- und | |
| | Biotopschutz | 44 |
| 4.6 | Verkehrsflächen | 44 |
| 4.7 | Bahnfläche..... | 45 |
| 4.8 | Sonstige Festsetzungen/ 45Lärmschutz/ Lärmkontingentierung | 45 |
| 5. | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß | |
| | § 1 Abs. 7 BauGB | 50 |
| IV | Auswirkung der Planung | 52 |
| 1. | Eingriffsbetrachtung | 52 |
| 2. | Auswirkungen auf Arbeitsstätten | 52 |
| 3. | Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit..... | 53 |
| 4. | Verkehrliche Auswirkungen | 53 |
| 5. | Auswirkungen der Lärmkontingentierung auf die umliegenden Gebiete | 53 |
| V. | Verfahren | 54 |
| 1. | Einleitung | 54 |
| 2. | Mitteilung der Planungsabsicht | 54 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB | 54 |
| 4. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB (TÖB-Beteiligung) | 55 |
| 5. | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB (öffentliche Auslegung)..... | 60 |
| 6. | Erste erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (vom 14.01.2013 bis einschließlich 15.02.2013)65 | |
| 7. | Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (vom 24.03.2014 bis einschließlich 28.04.2014) | 66 |
| 8. | Dritte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016)..... | 69 |
| 9. | Vierte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB | 74 |
| 10. | Bezirksamtsbeschluss..... | 78 |
| 12. | Beschluss über die Rechtsverordnung..... | 78 |
| 13. | Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung..... | 78 |
| 14. | Verkündung | 78 |
| VI | Rechtsgrundlagen..... | 79 |
| | Auslegungsvermerk | 80 |
| | Anhang 1: Textliche Festsetzungen..... | 82 |
| | Anhang 2: Pflanzliste..... | 85 |

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-3 wird im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 als Flächenpotenzial für eine vorrangige Inanspruchnahme als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort.

Das Planungsgebiet ist bisher bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Geltungsbereich war bereits Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich aus dem Jahr 2011 und wurde in den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft integriert. Ein Ziel des Konzeptes ist, eine umnutzungsbedingte Steigerung der Preise für Gewerbe- und Industrieflächen zu verhindern.

Die Nachfragen zur Bebauung unbebauter Teilflächen an der Wolfener Straße richteten sich zum Teil auf die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Die Einzelhandelsansiedlungen stehen, auch wenn sie nicht großflächig sind, im Widerspruch zur produktionsgeprägten Ausrichtung und der Sonderentwicklung. Sie geben den Anlass zur Sicherung des Gewerbestandes im Sinne des StEP Wirtschaft 2030. Entsprechend dem StEP Wirtschaft 2030 soll durch den grundsätzlichen Ausschluss konkurrierender Nutzungen auf den gewerblichen Bauflächen gesichert werden, dass Grundstücke für Industrie und Gewerbe zu angemessenen Preisen zur Verfügung stehen.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser Zielstellung muss über die verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XXI-3 (BA-Beschluss Nr. 139/92 vom 01.06.1992) wurde bereits Anfang der 90er Jahre im Sinne der Ziele des 1992 beschlossenen Industrieflächensicherungskonzeptes (ISK) mit dem wesentlichen Ziel der Sicherung des Standortes für gewerbliche Nutzungen gefasst. Für Berliner Betriebe mit Erweiterungs- und Umsiedlungsabsichten sollte innerhalb des Stadtgebietes ein attraktiver Standort entwickelt werden, vorwiegend für Betriebe der Bereiche Verarbeitung und Produktion.

Aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen im Planungsareal und mit der geplanten Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energien, Netzwerkbildung und Sonderprofilierung im Bereich des Bebauungsplanes 10-56 „CleanTech Business Park Berlin-Marzahn“ wurden die Planungsziele geprüft und ergänzt. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes wurde erforderlich.

Zur Umsetzung der Ziele des Stadtentwicklungsplans/StEP Wirtschaft 2030 auf den Flächen des Geltungsbereiches beabsichtigt der Bezirk, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbestandes zu schaffen, der primär den Standortanforderungen von Unternehmen aus dem Bereich Verarbeitung, Produktion und Netzwerkbildung entsprechen soll. Im Geltungsbereich sollen auch Entwicklungspotenziale als Ergänzung für den CleanTech Business Park ermöglicht werden. Außerdem ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zwingend erforderlich, um die geplante nachhaltige städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich zu gewährleisten und die Umsetzung des bereits als Leitbild konkretisierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das gesamte Areal Wolfener Straße (städtebauliches Leitbild/Büro BAASNER; Januar 1992) mit der damit verbundenen Erschließung, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Wirtschaft, zu ermöglichen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich und Umgebungsnutzung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Westen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, innerhalb des Gewerbegebietes Marzahn. Im Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen Marzahns gehört der Geltungsbereich zum größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandort Berlins.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst ca. 26,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wuhletalstraße,
- im Osten durch die S-Bahn-Trasse,
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 186 und 193 (Firma Harry Brot),
- im Westen durch die Wolfener Straße.

Umgebungsnutzung

Der Geltungsbereich grenzt an Bahnflächen und an ebenfalls gewerblich genutzte Flächen bzw. geplante und bereits weitgehend erschlossene neue Gewerbegebiete an.

Angrenzende Wohnnutzungen weisen jeweils folgende Abstände zum Rand des Plangebietes auf:

- im Norden ca. 220 m, Großsiedlung Marzahn-West (getrennt durch Grünflächen/Parkanlage),
- östlich der Märkischen Allee ca. 250 m, Großsiedlung (getrennt durch die Bahnanlage und Verkehrsflächen).

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum Seelgraben, innerhalb dessen sich öffentliche Grün- und Spielflächen befinden.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und wird überwiegend gewerbegebietstypisch genutzt und durch entsprechende bauliche Strukturen geprägt. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage stellt zurzeit der § 34 BauGB dar.

Historische Entwicklung

Das Gewerbestättengebiet Marzahn wurde in den 70er und 80er Jahren als großflächiges Gebiet für Industrieansiedlungen vorbereitet und grob erschlossen. In der Nähe zu den Wohngebieten Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen sollten Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Insbesondere der Bereich der Wolfener Straße wurde für die Ansiedlung von Arbeitsstätten vorgesehen. Die bauliche Entwicklung begann in den 80er Jahren und wurde Mitte der 90er Jahre auf der Grundlage überarbeiteter Konzepte fortgeführt. Es wurden jedoch nur wenige Vorhaben realisiert, so dass zum Zeitpunkt der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands große ungenutzte Flächen mit erheblichen Ansiedlungspotenzialen für Betriebe im Gewerbegebiet bestanden.

In den vergangenen 20 Jahren erfolgte eine kontinuierliche Ansiedlung von Gewerbestätten mit zahlreichen Betrieben (ehemaliges GSG-Gelände) unter Berücksichtigung der vorliegenden Konzepte.

2.2 Bestand

2.2.1 Bebauung

Auf den Flächen des Plangebietes befinden sich Betriebsgebäude und Anlagen für Logistik und verarbeitendes Gewerbe:

- Bereich Wolfener Straße: Anlagen der Onco-Gewerbesiedlung (ehemalige Gewerbesiedlungsgesellschaft/ GSG), HKL-Baumaschinen,
- ehemaliges Zollgelände: Büro- und Lagergebäude (Logistik-Unternehmen),
- Bereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee und entlang der S-Bahntrasse: 4- bis 8-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude (Immobilienmanagement, Umwelt- und Naturschutzamt, Ordnungsamt),
- Bereich der Premnitzer / Wolfener Straße: Autohaus Arena und ein leer stehendes 6-geschossiges Büro- bzw. Verwaltungsgebäude.

2.2.2 Denkmalschutz

Im gesamten Plangebiet existieren keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Auch derartige Schutzgüter, Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, die besondere Schutzbedürftigkeit darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte, sind nicht vorhanden.

2.2.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zum großen Teil bebaut und die Freiflächen sind der baulichen Nutzung gegenüber untergeordnet.

Das Plangebiet ist geprägt durch verarbeitendes Gewerbe, Logistikunternehmen und durch Büro- und Verwaltungsgebäude.

Zwischen den GSG-Gebäuden und dem Zollgelände befindet sich eine eingezäunte Grünfläche (Alte Kohlbeke). Durch die hier vorzufindenden naturgeprägten Landschaftselemente (Wasserfläche, kleine Lebensräume für Flora und Fauna) bildet diese Grünfläche ein Feuchtgebiet.

2.2.4 Topographie, Geologie, Baugrund, Altlasten

Das Bebauungsplangebiet wird dem Landschaftsraum der Barnimer Hochfläche zugeordnet, einer flachwelligen, eiszeitlich entstandenen Grundmoränenplatte. Der natürliche Bodenaufbau besteht aus Decksanden unterschiedlicher Mächtigkeit über Geschiebemergel. Dieser wurde aber durch die langjährige Rieselfeldbewirtschaftung erheblich gestört.

Topographisch liegt das Gelände relativ eben. Die Geländehöhe liegt durchschnittlich bei rd. 57,00 m ü. NHN, wobei das Gelände im nördlichen Teil von Nordosten nach Südwesten von ca. 59,00 m ü. NHN auf unter 55,00 m abfällt. Im östlichen Grenzbereich zum Bahndamm fällt das Gelände ebenfalls ab.

Das Grundwasser steht bei über 10 m unter Geländeoberfläche an. Die Wasserdurchlässigkeit ist auf Grund der sandigen Böden (Mittel-, Feinsande bzw. mittel-lehmige Sande) sehr hoch und das Filtervermögen sehr gering. Mit einem Flurabstand von über 10 m ist das Grundwasser dennoch geschützt.

Das gesamte Gelände des Plangebietes besteht aus ehemaligen Rieselfeldern. Messungen haben gezeigt, dass die früheren Berliner Rieselfelder in hohem Maße mit Nitraten und Schwermetallablagerungen belastet sind. Im nördlichen Plangebiet ist ein Teil der Gewerbeflächen im geltenden Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) als Altlastenverdachtsstandort gekennzeichnet. Dieser Teil der Gewerbeflächen ist aber

bereits mit den GSG-Gewerbhöfen saniert und bebaut. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsstandort ist somit nicht mehr erforderlich.

2.2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Wuhletalstraße und von Westen über die Wolfener Straße. Die innere Erschließung wird von den Stichstraßen (Premnitzer Straße, Leunaer Straße und Hellersdorfer Weg) gewährleistet. Die Wuhletalstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, auch wenn damit von der üblichen Verfahrensweise, anliegende Straßen in den Geltungsbereich aufzunehmen, abgewichen wird. Die Wuhletalstraße gilt als örtliche Straßenverbindung zur Märkischen Allee und soll im Zusammenhang mit der Straßenbahnverbindung nach Hohenschönhausen ausgebaut werden. Die hier erforderliche Planung wurde dem Planfeststellungsverfahren überlassen.

Die Erschließung des Plangebietes und die weiteren geplanten Infrastrukturmaßnahmen (Neugestaltung der öffentlichen Straßen, Neuordnung von Leitungstrassen) wurden in der Zeit von 1994 bis 1997 und im Zusammenhang mit dem Neubau von zwei großen Gewerbezentren der Gewerbesiedlungsgesellschaft (GSG) aus Mitteln der Europäischen Union finanziert und durchgeführt.

Für die Entwurfsplanungen der technischen Infrastruktur und Begrünung wurden die Straßenquerschnitte und Trassenführung sowie die Begrünungsplanung aus dem Leitbild für das Gewerbeareal Wolfener Straße vom Büro BAASNER, Januar 1992, abgeleitet.

Die ursprünglich im Bebauungsplanvorentwurf XXI-3 vorgesehene Erschließungsplanung wurde geringfügig modifiziert. Abweichend vom Erstentwurf wurden die Straßenquerschnitte der Wolfener Straße, Premnitzer und Leunaer Straße erweitert. Das wurde erforderlich, weil mit dem Straßenbauvorhaben auch sämtliche stadttechnischen Leitungen neu in den unterirdischen Straßenraum verlegt wurden.

Fußläufige Erschließung

Eine Gründurchwegung von Osten nach Westen, zwischen dem GSG-Gelände und dem Gelände der HKL-Baumaschinen, stellt die Verlängerung der fußläufigen Erschließung vom S-Bahnhof Mehrower Allee bis zur Neuen Wuhle über das Plangebiet XXI-4 dar.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den S-Bahnhof Mehrower Allee (inkl. der dortigen Busangebote) sowie die Busangebote an den Haltestellen Köthener Straße (X69) und Bitterfelder Straße/Wolfener Straße (X54, 154). Langfristig wird das Gebiet zusätzlich durch eine entlang der Wuhletalstraße geführte Straßenbahn erschlossen werden.

Die geplante Straßenbahnverbindung Wuhletalstraße – Falkenberg wird im ÖPNV-Bedarfsplan des Nahverkehrsplan Berlin 2019-2022 als weiterer Bedarf angegeben.

2.2.6 Stadttechnik

Die Medien sind auf die gewerbliche Nutzung des Gebietes ausgerichtet. Die Ver- und Entsorgung ist für das gesamte Planungsgebiet grundsätzlich gesichert. Im Planungsgebiet befinden sich Wasserversorgungsanlagen (Hauptleitung DN 400 in der Wolfener Straße) und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe.

Zur Entwässerung stehen Entwässerungskanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Das Planungsgebiet ist durch die Fernwärme der Vattenfall Wärme Berlin AG erschlossen. Die Gebäude des Planungsgebietes sind in der Mehrzahl an das Fernwärmeverbundnetz Klingenberg/Lichtenberg angeschlossen. Die Fernwärmetrasse verlaufen überwiegend im

öffentlichen Straßenland des gesamten Planungsgebietes. Eine Hauptversorgungsstrasse der Nennweite 2 x DN 800 verläuft in der Wolfener Straße und quert das Planungsgebiet von Norden nach Süden. Diese Trasse ist von übergeordneter Funktion und versorgt den Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit umweltfreundlicher Fernwärme.

Nördlich des Plangebietes verläuft die 380-kV-Freileitung Neuenhagen – Marzahn 495/496 von Mast-Nr. 34-35 der 50Hertz Transmission GmbH. Diese Anlagen sind bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

Baumpflanzungen sind auf Leitungstrassen nicht gestattet. Es gelten dabei die Richtlinien zum Schutz der vorhandenen Anlagen (siehe u.a. Richtlinie zum Schutz der Vattenfall Fernwärmeanlagen des Bereiches Wärme). Im Sinne des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und der Energiesparverordnung (EnEV) ist die Wärmeversorgung des Plangebietes grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie und unter Nutzung erneuerbarer Energien sicherzustellen.

Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauches und der CO²-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit entsprechend den gesetzlich geltenden Bestimmungen zu berücksichtigen.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befanden sich zum größten Teil im Eigentum des Landes Berlin. Diese Grundstücke wurden zum Teil verpachtet. Entsprechend dem Liegenschaftskataster sind die übrigen Flächen Privateigentum bzw. befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

3. Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, am 01.07.2019 in Kraft getreten) bildet den Rahmen für eine abgestimmte räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Ausgehend von den Entwicklungsachsen in die benachbarten Metropolen und der Entwicklungsdynamik stellt der Plan die Weichen, um Wachstum und Entwicklung in die gesamte Region Berlin-Brandenburg. Die Entwicklungsachsen und zentrale Städte setzen den Rahmen für eine zukunftsfähige Daseinsvorsorge und eine nachhaltige, verkehrssparende Siedlungsentwicklung im gesamten Land. Der Landesentwicklungsplan stärkt auch die ländlichen Räume, durch mehr Platz für Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe in ausgewählten Ortsteilen und mehr Eigenentwicklung in allen Gemeinden. Mit dem LEP HR können die vorhandenen Wachstumsimpulse aufgegriffen und mit Blick auf eine bedarfsgerechte, verkehrs- und CO₂-reduzierende Siedlungsentwicklung sinnvoll gesteuert werden.

Mit dem LEP HR sollen ein aktiver Umgang mit den Herausforderungen des Strukturwandels, die Weiterentwicklung von Logistikfunktionen, die flächendeckende Nutzung von leistungsfähiger Informations- und Kommunikationsinfrastruktur vorangetrieben werden. Der gewerblichen Entwicklung wird im gesamten Planungsraum ausreichend Spielraum gegeben, wobei gewerbliche Nutzungen möglichst an bestehende Siedlungsflächen angebunden werden sollen. Die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels wird räumlich geordnet und zu diesem Zweck regelmäßig auf Zentrale Orte konzentriert. Zur Stärkung der Innenstädte und des innerstädtischen Einzelhandels sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten an Zentrale Versorgungsbereiche gebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-3 liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist. Die geplanten Festsetzungen (Gewerbegebiete, öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen) stehen in Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung aus den § 5 Abs. 1 und 2 und § 6 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie des LEP HR. Das Plangebiet liegt entsprechend Festlegungskarte des LEP HR außerhalb Städtischer Kernbereiche. Mit der Planung werden Voraussetzungen für die Sicherung und die Entwicklung von Gewerbeflächen geschaffen.

3.2 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines in nord-südlicher Richtung verlaufenden Gewerbebandes und ist laut FNP Berlin in der aktuellen Fassung als gewerbliche Baufläche mit überörtlichen Grünzügen dargestellt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Vorranggebietes der Luftreinhaltung.

Die Ausweisung der Baugebiete entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die im FNP Berlin als gewerbliche Bauflächen mit übergeordneten Grünverbindungen dargestellten Flächen werden durch den Bebauungsplan überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Die übergeordneten Grünverbindungen werden planungsrechtlich gesichert. Dies entspricht dem Punkt 5 der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) des Flächennutzungsplans Berlin.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) und legt die notwendigen Maßnahmen für Berlin fest. Im LaPro ist das Gebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für diese Bereiche wird das Ziel der Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten, der Anlage ortsbildprägender Freiflächen und begrünter Straßenräume definiert. Im Programmplan Landschaftsbild ist das Planungsgebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt.

Das Landschaftsbild ist durch die östliche Gründurchwegung und die ostwestliche Grünvernetzung bis zum benachbarten Bebauungsplan XXI-4 geprägt. Diese Grünverbindungen sind nach dem FNP Berlin Teil der überörtlichen Grünvernetzung und dienen der Erschließung des Gewerbegebietes für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt.

Für diesen Bereich gelten folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelungen, Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen: die alte Kohlbeke ist ein Element, das sowohl die Kulturgeschichte (Rieselfeldnutzung) als auch die Entstehung der Landschaft (Eiszeit) belegt.

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung enthält für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches XXI-3 zum großen Teil die Darstellung „sonstige Flächen außerhalb von Wohngebieten“ mit folgenden Maßnahmen:

- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Beseitigung von Barrierewirkungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Erholungsnutzung,
- Neuschaffung und Renaturierung von sonstigen Flächen.

Im östlichen Randbereich - entlang der Bahnanlagen - wurde eine Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen) dargestellt.

Der Verbindungsfunktion, der Entwicklung des Grünanteils und der Anlage ortsbildprägender Freiräume wird durch die öffentliche naturnahe Grünfläche und deren Weiterführung im südlich angrenzenden Bebauungsplan und in Richtung Norden entsprochen. Dies wird durch die Freihaltung von Bebauung auf den gewerblichen Bauflächen einschließlich der Pflanzbindung innerhalb des Bebauungsplanes unterstützt. Im Bereich Hellersdorfer Weg befindet sich die Alte Kohlbeke. Sie ist ein Element, das sowohl die Kulturgeschichte (Rieselfeldnutzung) als auch die Entstehung der Landschaft (Eiszeit) im Plangebiet belegt.

Die Ziele und Forderungen der Teilpläne des LaPro wurden hinsichtlich des Geltungsbereiches überprüft und ihnen wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

3.4 Stadtentwicklungspläne

Der Stadtentwicklungsplan StEP Wirtschaft 2030 wurde am 30. April 2019 vom Senat von Berlin beschlossen und stellt eine sektorale Vertiefung und Präzisierung des FNP dar. Das bisher eigenständige Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich wurde mit der Verabschiedung des neuen StEP Industrie und Gewerbe in diesen vollständig integriert.

Die Aufgabe des StEP Wirtschaft 2030 besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen, damit ausreichend Industrie- und Gewerbeflächen bzw. Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen bereitgestellt werden können und gegenüber konkurrierenden Nutzungen Grundlagen zur Sicherung der betroffenen Flächen, u.a. unter besonderer Berücksichtigung neuer Produktionstechnologien, zu schaffen.

Durch den grundsätzlichen Ausschluss konkurrierender Nutzungen auf den gewerblichen Bauflächen soll gesichert werden, dass Grundstücke für Industrie und Gewerbe zu angemessenen Preisen zur Verfügung stehen und dazu beitragen, dass bestehende Betriebe nicht verdrängt werden. Zur Zukunftssicherung des produzierenden Sektors in der Stadt sieht das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich vor, grundsätzlich Betriebe des Einzelhandels, selbständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht anzusiedeln. Die Durchsetzung dieser Ziele und nachhaltige Sicherung soll durch entsprechend restriktives Planungsrecht geschützt werden.

Der StEP Wirtschaft 2030 berücksichtigt die zunehmende Bedeutung der kleinräumigen Vernetzung von Forschungseinrichtungen, Fertigungsbetrieben sowie ergänzenden Dienstleistungen und zielt auf eine Verstärkung der Profilierung und Netzwerkbildung der Standorte ab. Im Stadtraum Nord-Ost, dem das Gewerbegebiet Marzahn-Nord zugeordnet ist, befinden sich große Flächenpotenziale.

Um international wettbewerbsfähig bestehen zu können und Nutzungskonflikten zu begegnen, benötigt Berlin Standorte, die sich durch relativ große Entfernungen zu Wohnnutzungen oder anderen sensiblen Nutzungen auszeichnen. Nur so kann Unternehmen eine hinreichende Flexibilität hinsichtlich des Umgangs mit gefährlichen Stoffen in Berlin geboten werden. Entsprechend der günstigen Rahmenbedingungen dieser Standorte sollen die bestehenden Freiheitsgrade nicht durch heranrückende sensible Nutzungen beeinträchtigt werden und standortinterne Nutzungskonflikte sollen unter Wahrung größtmöglicher Freiheitsgrade verhindert werden.

Einzige Einschränkung in diesem Zusammenhang stellt die vorgenommene Lärmkontingentierung dar, welche vornehmlich zum Schutz der bestehenden Wohngebiete nördlich des Seelgrabens (Bereich Dessauer Strasse) und östlich der Märkischen Allee vorgenommen wurde. Festsetzungen von Emissionskontingenten stellen für Investoren eine erhöhte Planungssicherheit dar und verkleinern u.U. den Untersuchungsumfang im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens. Nur so sind umfangreiche und rechtlich mitunter angreifbare Erhebungen und Annahmen zur Höhe der Vorbelastung vermeidbar. Ein sog. "Windhundrennen" wird vermieden, da für jedes Grundstück die zulässigen Emissionen und damit Immissionen festgesetzt sind. Durch Eintragung in die Baulast können Anteile auf fremde Grundstücke übertragen werden, sofern ein Anlagenbetreiber die für ihn zulässigen Anteile nicht ausschöpft und einen anderen Anlagenbetreiber zusätzlichen Anteil benötigt.

Im StEP Wirtschaft 2030 werden fünf Standorte benannt, die auf Grund der vorhandenen Rahmenbedingungen geeignet sind, in dieser Hinsicht gesondert entwickelt zu werden. Zu diesen Standorten zählt das Gewerbegebiet Marzahn-Nord im Stadtraum Nord-Ost, da sich hier große Flächenpotenziale Berlins befinden und die angestrebte Profilierung und Sonderentwicklung im Solarbereich die Entwicklung des Stadtraumes beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan XXI-3 und den beabsichtigten Festsetzungen von Gewerbegebieten unter Ausschluss von u.g. Nutzungen wird den wirtschaftlich-politischen Zielsetzungen der Senatsverwaltungen aus den übergeordneten Planungen in Einklang mit dem städtebaulichen Leitbild Rechnung getragen.

Mit besonderer Ausrichtung auf die Entwicklung des CleanTech Business Park Berlin-Marzahn sollen die betroffenen Flächen als Gewerbegebiete, unter Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, entwickelt werden.

In Verbindung mit anderen produktionsgeprägten Bereichen in Berlin kommt dem Standort um die Wolfener Straße eine besondere Bedeutung als Impulsstandort für die gesamtstädtische Gewerbe- und Industrieentwicklung zu. Großflächiger Einzelhandel soll dabei ausgeschlossen werden.

Der StEP Wirtschaft 2030 wurde weitgehend parallel u.a. mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 bearbeitet, der mit Senatsbeschluss vom 12. März 2019) beschlossen wurde. Durch diese integrierte Bearbeitung wurden sowohl der StEP Zentren 2030 als auch die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr vom 29.03.2011 (Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr/StEP MoVe) aufeinander abgestimmt und gemeinsame Leitvorstellungen entwickelt. Ziel des StEP Zentren ist es, die gewachsenen Zentren Berlins zu sichern und zu stärken. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aller Kieze und Ortsteile wohnungsnah gut mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können. Und nicht zuletzt enthält der StEP Wirtschaft 2030 das Ziel, dass Einzelhandelsplanungen zentren- und stadtverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen Berlins integriert werden. In diesem Zusammenhang ist Einzelhandel in den Gewerbegebieten auszuschließen, da in ihnen gearbeitet werden soll. Eine auf die Zentrenstruktur ausgerichtete Einzelhandels- und Fachmarktentwicklung soll damit unterstützt werden. Diesen Zielen wird der

Bebauungsplan durch die Sicherung gewerblich genutzter Bauflächen einschließlich Erschließung gerecht.

Der aktuelle StEP Wohnen 2030 wurde am 20.08.2019 beschlossen und stellt die Anpassung der realen Entwicklung der Bevölkerung Berlins dar. Die Wachstumsannahmen des StEP Wohnen 2025 (beschlossen am 08.07.2014) wurden deutlich damit übertroffen. Der StEP Wohnen benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Der StEP Wohnen 2030 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung. In aktuellem StEP Wohnen 2030 wird der Bereich des Bebauungsplanes nicht betroffen bzw. wird als nicht privilegierter Wohnstandort im StEP Wohnen ausgeführt.

Der StEP Klima wurde am 31. Mai 2011 vom Senat von Berlin beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen. Der StEP Klima stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dem Maßnahmenplan 03 „Bioklima – Handlungsräume“ als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf dar. Hier sollen u.a. durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung Voraussetzungen zur Verbesserung lokaler kleinklimatischer Bedingungen geschaffen werden.

3.5 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan für Berlin hat eine Verringerung der Gesamtlärmbelastung zum Ziel. Damit sollen „ruhige Gebiete“ vor der Zunahme von Lärm geschützt werden. Es handelt sich um eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher im Planverfahren zu berücksichtigen. Der Lärmaktionsplan, als Konkretisierung der Belange des Lärmschutzes, ordnet das Gebiet der Stufe 2 zu. Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung bzw. Lärminderungsmaßnahmen sollen soweit möglich die Zunahme der Lärmbelastung abschwächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewerbegebietstypisch genutzten Gebietes. Es besteht gerade auf Grund der Größe des Marzahner Gewerbe- und Industriegebietes die Möglichkeit, Nutzungen mit unterschiedlichen Störintensitäten auf der Stufe des Bebauungsplanes einander so zuzuordnen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

In Übereinstimmung mit den angrenzenden Bebauungsplänen des Gewerbegebietes Marzahn, dem FNP und dem StEP Wirtschaft 2030 wird das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt, langfristig gesichert und so die eindeutige und großräumige Trennung von Wohnen und Arbeiten im Bezirk weiter gefestigt. Durch die Bereitstellung von Arbeitsstätten in Wohnortnähe kann ein Beitrag zur Senkung des Individualverkehrs geleistet werden. Durch die angestrebte und mit dem Bebauungsplan verfolgte Sonderentwicklung soll innerhalb des Gewerbegebietes auch die Bildung von Netzwerken unterstützt werden, was ebenfalls zu einer Verringerung von Verkehr durch kürzere Wege beitragen kann.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse können durch die vorhandene Bebauungsstruktur, passive Lärmschutzmaßnahmen und die Möglichkeit der Gliederung durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691 innerhalb

des Gewerbegebietes Marzahn und im Übergang zu störanfälligen Nutzungen gewährleistet werden.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung / Städtebauliches Leitbild / Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße

Zum Planungsareal im Bereich der Wolfener Straße gibt es keine Bereichsentwicklungsplanung. Es gibt jedoch ein städtebauliches Leitbild sowie ein Einzelhandelskonzept des Bezirkes.

Das Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße (Büro BAASNER; Januar 1992) - Planungsareal der Bebauungspläne XXI-3, XXI-4 und Bebauungsplan 10-56 - bildete das Leitbild zur Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-3 wie auch des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes XXI-4. Es bildete auch die Grundlagen zur Herstellung von Erschließungsanlagen nach § 125 BauGB im Bereich nördlich der Bitterfelder Straße.

Nach dem Leitbild und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten geschaffen werden, in denen die Grundstücke weitestgehend dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorgehalten werden sollen und dadurch neue Arbeitsplätze in der Produktion bzw. Verarbeitung geschaffen werden können.

In diesem Sinne so wie auch im Sinne des Einzelhandelskonzepts des Bezirkes sollen in dem größten Teil des Plangebietes u.a. Einzelhandel, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, die ihrerseits nicht Teil eines anderen, im Baufeld zulässigen Gewerbebetriebes sind, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten in den Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der planerischen Gliederung/Zuordnung des Gebietes werden auch weitere Nutzungsausschlüsse zur Umsetzung dieser Zielsetzungen angestrebt. Dabei werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im gesamten Gewerbe- und Industrie-Areal ausgeschlossen.

Damit soll bestehenden Unternehmen aus dem produzierenden bzw. produktionsorientierten Bereich Standortsicherheit gegeben werden. Zur Unterstützung der Entwicklung im Gewerbeareal Wolfener Straße sollen auch Voraussetzungen für die Etablierung kleinräumiger Netzwerke aus Forschungseinrichtungen, Fertigungsbetrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungen geschaffen werden.

Nach diesem Leitbild wird eine nachhaltige Entwicklung der baulichen Dichte mit einer Mindestgeschossanzahl von 3 Geschossen auf gewerblichen Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend dem BauGB angestrebt.

Neben der Gestaltung der Nutzungsstruktur wurde eine städtebauliche Gliederung des Planungsareals vorgenommen. Unter Beachtung der übergeordneten Sichtachsen und überörtlichen Vernetzungen wurden die Bauflächen gegliedert. Die dadurch definierten Baugebiete werden in den Bebauungsplänen durch Baugrenzen bestimmt. Die daraus resultierenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt und als wesentliche Gestaltungselemente entwickelt werden.

Um eine Aufwertung des gesamten Gebiets zu erreichen, wurde eine interne Gliederung der Flächen innerhalb des Areals mit einem starken begrüntem Wegesystem angestrebt. Wesentliche Gestaltungselemente wie orthogonale Straßensysteme, hohe Flexibilität der Bebauung mit hohem Grünanteil und Gründurchwegungen wurden als Planungsideen in das Entwicklungskonzept aufgenommen.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich mehrere Bebauungspläne. Im Osten die Bebauungspläne 10-103 sowie 10-60a, im Süden die Bebauungspläne 10-57 und 10-58, im Westen der Bebauungsplan XXI-4 und der

Bebauungsplan 10-56 „CleanTech Business Park Berlin-Marzahn. Diese Bebauungspläne haben eine im Wesentlichen gewerbliche Entwicklung mit besonderer Ausrichtung auf die Entwicklung des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn nach den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur-, des Landschafts- und des Klimaschutzes und unter Ausschluss u.a. von Einzelhandel zum Ziel.

Durch ein gemeinsames städtebauliches Leitbild (Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße / Büro BAASNER; Januar 1992) sind die geplanten städtebaulichen Strukturen aufeinander abgestimmt (Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Bebauung, überörtliche Grünverbindungen und -durchwegungen, Freihaltung von Bebauung in den Sichtachsen, nicht überbaubare Grundstücksflächen in den orthogonalen Verkehrsachsen etc.).

Nördlich des Plangebietes grenzt der im Verfahren befindliche Landschaftsplan XXI-L-7 an. Der Landschaftsplan hat als vorrangiges Ziel u.a. die Sicherung des Landschaftsraums als wohnungsnahes Erholungsgebiet sowie als Teil der wichtigen Grünverbindung „Landschaftsraum Seelgraben“ zwischen dem Wartenberger-/Falkenberger Luch und dem Wuhletal.

Hinweis: Der Geltungsbereich des B-Planes XXI-3 war Bestandteil des Bebauungsplanes 10-81b G (B-Plan zur Steuerung des Einzelhandels für den Ortsteil Marzahn). Zur Festsetzung des B-Planes XXI-3 wurde der Geltungsbereich aus dem B-Plan 10-81b G ausgegliedert.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die ca. 26,5 ha große Fläche östlich der Wolfener Straße und westlich des S-Bahndammes. Es handelt sich um ehemalige Rieselfelder, die vor der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands als Arbeitsstättengebiet entwickelt wurden.

Der Geltungsbereich ist Teil des größten zusammenhängenden Gewerbegebiets Berlins. Schon vor 1990 wiesen diese Gebiete allgemein erhebliche Flächenreserven in Form von Brachflächen oder extensiven Lagerplätzen auf. Nach 1990 haben viele der ansässigen Betriebe ihre Produktion eingestellt oder deutlich reduziert. In der Folge lagen Anfang der 90er Jahre weite Flächen brach oder wurden provisorisch genutzt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 1992 war das Plangebiet von den Gebäuden und Anlagen der ehemaligen Zollverwaltung im Bereich der Wuhletalstraße, von umfangreichen Brachflächen sowie von dem Verwaltungsgebäude im Bereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee geprägt. Es handelte sich bereits um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Auf Grund der günstigen Ausgangslage dieser betroffenen Flächen als landeseigene Flächen wurde in den übergeordneten Planungen diesem Gewerbebestandort große Bedeutung beigemessen. Für die Gewerbeflächenpolitik Berlins (StEP Wirtschaft 2030) stellte das Gebiet eine Wachstumsreserve dar.

Das 1992 erarbeitete Leitbild beinhaltet ausführliche Bestandsanalysen sowie die Formulierung von Planungszielen. Darauf aufbauend wurde u.a. ein Vorentwurf für die Bebauungspläne XXI-3 und XXI-4 erarbeitet.

Der gesamte Bereich sollte als Gewerbe- und Industriestandort qualifiziert werden. Gleichzeitig sollten wichtige übergeordnete dargestellte Grünverbindungen im Sinne einer Biotopvernetzung sowie der Schaffung von Durchwegungsmöglichkeiten für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer gesichert werden. Grünverbindungen und Biotopvernetzungen sollten nicht nur eine optische Gliederung des Baugebietes bewirken, sie sollten auch ein städtebaulich prägendes Orientierungselement für das Plangebiet darstellen.

Die damals relativ schwache Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Berlin, besonders auch im Nord-Ost-Raum der Stadt, erschwerte eine rasche Entwicklung des Gebietes. Die Erschließung der Wolfener Straße führte jedoch zur Ansiedlung von einigen Gewerbeunternehmen, wie z.B. der GSG.

Im Lauf der Jahre und zum derzeitigen Zeitraum ist die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Berlin weiter gestiegen. Die Erforderlichkeit der Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen im Planungsgebiet sowie die Fortentwicklung des Planungsgebiets als Gewerbestandort sind noch heute von großer Aktualität.

II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit einer gesamten Fläche von ca. 265.500 m² festgesetzt. Davon sind ca. 185.100 m² Gewerbeflächen und ca. 42.168 m² Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet wird im Westen durch die Wolfener Straße und in der östlichen Richtung durch die Premnitzer Straße, die Leunaer Straße und den Hellersdorfer Weg erschlossen.

Die Flächen der Alten Kohlbeke (Flurstücken Nr. 7, 23, 95, 119, 453) werden als Vorrangflächen für Arten- und Biotopschutz festgesetzt. Weitere Gründurchwegungen entlang der Bahntrasse und in Ost-West-Richtung werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen bilden insgesamt ca. 35.532 m². Im Plangebiet befinden sich Einrichtungen der Bahn auf einer Fläche von ca. 2.200 m². Diese Fläche wird als Bahnfläche planungsrechtlich gesichert. Im Übrigen wird auf Punkt III der Begründung verwiesen.

1.2 Umsetzung von Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Sicherung und Entwicklung eines vorhandenen, bereits anthropogen geprägten Standortes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entsprochen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen werden die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung genutzt und so der Zersiedelung des Außenbereiches entgegengewirkt. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und unter Berücksichtigung des Erhalts sowie der ökologischen Wirksamkeit mit Freihaltung von Bebauung in Richtung Osten unterstützt.

Bundesnaturschutzgesetz

Entsprechend dem **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Eine Anwendung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt in dem Plangebiet nicht zum Tragen, da der Bebauungsplan nur den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung festsetzt und somit kein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet, der im Bebauungsplan auszugleichen wäre.

Den Zielen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden im Bebauungsplan insbesondere durch die Grünfestsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Erhalt der Alten Kohlbeke als Vorrangflächen für Arten- und Biotopschutz im Sinne der naturnahen Parkanlage entsprochen.

Berliner Naturschutzgesetz

Die allgemeinen Ziele zum Naturschutz und der Landschaftspflege aus § 1 BNatSchG werden in dem **Berliner Naturschutzgesetz** (§ 2 NatSchGBln) aufgegriffen und für das Land Berlin spezifiziert.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Mit den Grünfestsetzungen im Bebauungsplan wird den Zielen des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) entsprochen. Durch den Erhalt der Alten Kohlbeke als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz wird das geschützte Biotope „Alte Kohlbeke“ nach § 30 BNatSchG erhalten.

Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) geschützt.

Geschützt sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel (jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden). Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Diese BaumSchVO findet seine Anwendung im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes.

Bundesbodenschutzgesetz / Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

Ziele des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind der langfristige und nachhaltige Schutz sowie die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen auf Grund der Vornutzung des Gebietes als Rieselfelder. Mit der Festsetzung der Bauflächen des Plangebietes als Gewerbegebiet und mit der erfolgten Sanierung und Bebauung der betroffenen Altlastenverdachtsstandorte durch die damalige Gewerbeansiedlungs-gesellschaft (GSG) besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzgl. Altlasten durch die Festsetzung der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Die geplanten großzügigen Baufenster ermöglichen unter Beachtung der Grundstücksgegebenheiten eine flexible Bebauung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Ziel des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Dazu zählen u.a. oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser. Im Plangebiet befindet sich das Feuchtgebiet Kohlbeke, auch "Alte Kohlbeke" genannt. Die Kohlbeke ist ein von mehreren ehemaligen Rieselfeld-Absetzbecken. Es handelt sich um einen von regenwassersammelnden geprägten kleinen Teich. Mit dem Bebauungsplan wird die "Alte Kohlbeke" als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz geschützt. Damit die kleine Wasserfläche erhalten.

Berliner Wassergesetz

Das Wasser wird entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie mit der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter den wirtschaftlichen Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) im Baugesetzbuch aufgeführt. Der Schutz, der Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser werden in der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL), im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und im **Berliner Wassergesetz** (BWG) geregelt. Der § 36a BWG schreibt grundsätzlich eine Niederschlagsversickerung unter Beachtung der qualitativen Anforderungen vor.

Im Bereich des Planungsgebietes gibt es Kanalisation und das Niederschlagswasser wird entsprechend abgeführt. Die Möglichkeit der Errichtung von technischen Anlagen zur Regenwasserversickerung und -rückhaltung auf privaten Grundstücken innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen bleibt auch erhalten und wird vom Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Für Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen beachtlich, nach denen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sollen und Gebiete mit sich gegenseitig erheblich beeinträchtigenden Nutzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen sind. Dem wird im Bebauungsplan durch die Sicherung eines bestehenden Gewerbegebietes innerhalb eines großräumigen Gewerbe- und Industriegebietes gefolgt. Darüber hinaus wird durch die Gliederung innerhalb des großräumigen Gebietes auf angrenzende Planungen reagiert und durch zusätzliche Vorsorge (Geräuschkontingente nach DIN 45691) den schutzwürdigen Nutzungen Rechnung getragen.

Landschaftsprogramme

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus.

Die Ziele und Forderungen der Teilpläne des LaPros wurden hinsichtlich des Geltungsbereiches überprüft und ergeben u.a. folgende zu beachtenden Ziele:

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als Teil eines städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzung dargestellt.

Für den Biotop- und Artenschutz ergeben sich daraus der Schutz, die Pflege und die Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen sowie die Verbesserung der Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen. Hierzu zählen der Erhalt und die Entwicklung der Alten Kohlbeke. Für diesen Bereich werden die Pflege und Entwicklung von vorhandenen Landschaftsschutzbeständen angestrebt. Mit dem Bebauungsplan wird die Alte Kohlbeke als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz planungsrechtlich gesichert.

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz stellt den Planbereich als Fläche für Industrie und Gewerbe dar. Zu den Entwicklungszielen und Maßnahmen zählen hierbei die Sanierung von Altanlagen, der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, die Förderung flächensparender Bauweisen und der Boden- und Grundwasserschutz.

Durch die Entwicklung von Baugebieten innerhalb des Stadtgebietes und mit den Grünfestsetzungen im Bereich von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Gliederung, Abstufung und konkrete Trennung der Gewerbegebiete zu den im Norden und im Osten des Plangebietes vorliegenden Wohngebieten wird den o.g. Zielen durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprochen.

Die Schaffung begrünter Straßenräume mit ihren großzügigen Wegeverbindungen, die Berücksichtigung besonders prägender Strukturen durch nicht überbaubare Grundstücksflächen und die gleichzeitige Einbindung in die ortsbildprägende Grünstruktur unterstützen außerdem die Verbindungsfunktion für Arten und Biotope.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung wird die Fläche als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Hervorzuheben im Plangebiet sind hier die Entwicklung von Wegeverbindungen (Gründurchwegungen) entlang der Bahntrasse und durch das Plangebiet - zur Gliederung der Baugebiete und Minderung der Barrierewirkung - sowie die Schutzpflanzung bei angrenzender Erholungsnutzung (Bereich der Alten Kohlbeke).

Teilplan Landschaftsbild

Im Teilplan Landschaftsbild wird die Fläche als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für das Landschaftsbild ergeben sich daraus der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen soll die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten fördern. Mit Pflanzbindungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Sichtschutzpflanzungen im Randbereich erfolgt auch die Gliederung des Plangebiets.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der StEP Klima stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-3 in dem Maßnahmenplan 03 „Bioklima–Handlungsräume“ als Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf dar. Hier sollen u.a. durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung Voraussetzungen zur Verbesserung lokaler kleinklimatischer Bedingungen geschaffen werden.

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet und von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen wird durch den Bebauungsplan auch ein Beitrag zum Bioklima in den Gewerbegebieten geleistet. Durch die Festsetzung von übergeordneten Grünvernetzungen mit Gründurchwegungen werden die Leitbahnen zur Frischluftzufuhr und zum Klimaschutz unterstützt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Fauna-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Schutzgebiete. Der Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Fläche der Alten Kohlbeke bestehend aus Gebüsch, Baumreihen und Baumgruppen; Gewässerbegleitenden Röhrichten;

Standgewässer. Diese Fläche ist nach § 30a des Berliner Naturschutzgesetzes ein wertvolles Biotop und wird im Bebauungsplan als naturnahe Grünfläche mit Zweckbestimmung Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz festgesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage des Menschen. Folglich ist der Mensch indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt durch planerische Maßnahmen betroffen. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung die Erholungsfunktion (Lärm und Barrierewirkung) und Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt und wird durch die Hauptverkehrsstraßen Wuhletalstraße und Wolfener Straße erschlossen.

Durch die umliegenden Betriebe und den Ziel- und Durchgangsverkehr sowie auch die Bahnanlage ist das Plangebiet durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Abgase vorbelastet. Zu den bedeutsamsten Emittenten, insbesondere bezüglich Lärm und Geruch, zählt u.a. der Recyclinghof der Berliner Stadtreinigung (BSR) in benachbartem Plangebiet XXI-4.

Immissionsschutzrechtlich besonders sensible Wohnbebauungen in Form von Großsiedlungen liegen außerhalb des Plangebietes entlang der Dessauer Straße und der Märkischen Allee.

Auf die maßgeblichen Immissionsorte (IO) innerhalb der an das Plangebiet XXI-3 angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wirkt demnach eine relevante Vorbelastung ein, die zu einem Teil plangegeben ist (im Bebauungsplan 10-56 festgesetzte Geräuschkontingente nach DIN 45691) und zu anderen Teilen durch vorhandene Betriebe und Anlagen auf Flächen ohne Geräuschkontingentierung verursacht wird.

Aufgrund dieser Vorbelastungen dürfen die Nutzungen im Plangebiet XXI-3 an allen Immissionsorten außer an denen im nördlichen Bereich (Dessauer Straße / Geraer Ring) nicht relevant zur Gesamtbelastung beitragen.

Die im Sinne der DIN 18005-1 uneingeschränkte Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen mit Emissionskontingenten von 65 dB (GI) bzw. 60 dB (GE) führt nach dem Schalltechnischem Bericht der KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH/Juli 2018 jedoch zu Überschreitungen der Planwerte im nördlich angrenzenden Wohngebiet: Tags um bis zu 5 dB sowie Nachts um bis zu 20 dB.

Für das benachbarte Plangebiet (B-Plan 10-56) wurde aus diesem Grund eine schalltechnische Untersuchung von der Firma Akustik-Labor Berlin durchgeführt (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010). Gegenstand der Untersuchung waren die Wohngebiete nördlich des Seelgrabens (Bereich Dessauer Straße) und östlich der Märkischen Allee. Basierend auf den zulässigen Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete [Tag: 55 dB(A), Nacht: 45/40 dB(A)] an den jeweiligen Immissionsorten wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691/16 erstellt.

Im Verfahren zu den Bebauungsplänen XXI-3 und XXI-4 wurde analog zu dem oben beschriebenen Vorgehen im B-Plan 10-56 in einem weiteren Gutachten (Bericht Nr. 418069-01.01 vom Juli 2018) geprüft, ob aus der Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen in der benachbarten Wohnnutzung Geräuschimmissionen resultieren können, die gemessen an den Vorgaben der TA Lärm (Ausgabe 1998, geändert durch

Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) zu Konflikten führen und ob deren Bewältigung entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen erfordert. Auf Grundlage dieses Gutachtens soll für alle Teilflächen der Baugebiete eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen werden.

Ziel dieser Festsetzung ist, dass die in den Bebauungspläne XXI-3 geplanten Gewerbegebiete entwickelt werden können, ohne dass in den Wohngebieten nördlich des Seelgrabens und östlich der Märkischen Allee unzumutbare Beeinträchtigungen durch Immission zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird im Gutachten dargestellt, dass in den Wohngebieten eine Geräuschpegelerhöhung im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall tags wie nachts von ca. 1 dB(A) zu erwarten ist. Verkehrslärm-Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 1 dB(A) sind, wie im Gutachten dargelegt, nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Damit sind auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Verkehrslärm zu erwarten. Mit der Festsetzung von Geräuschkontingenten wird die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die umliegenden Wohngebiete nicht gesehen.

Erschließung/Zugänglichkeit für Erholung/übergeordnete Einbindung

Im Bereich des betroffenen Gewerbegebietes spielt die Erholungsfunktion keine große Rolle. Die im Plangebiet für die Erholung in Betracht kommende Fläche ist die Alte Kohlbeke. Diese ist aber eingezäunt und steht den Besucherinnen und Besuchern nicht zur Verfügung.

Die übrigen Freiflächen des Plangebietes sind lineare Flächenstrukturen vorrangig in Nord-Süd-Richtung entlang der S-Bahntrasse. Sie dienen vorrangig sowohl der Erschließung des Gewerbegebietes für Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher als auch mit ihrer Anbindung an andere Wegeverbindungen sowie an den Seelgraben der Erschließung für Spaziergängerinnen und Spaziergänger, Radfahrerinnen und Radfahrer. Diese Flächen mit in den letzten Jahren gebauten Wegen, begleitet durch Baum- und Strauchpflanzungen werden im Bebauungsplan als Gründurchwegungen zur Unterstützung des übergeordneten Wegesystems festgesetzt. Für die Erholung haben diese Flächen eine untergeordnete Bedeutung. In Bezug auf die hier im Gewerbegebiet betroffenen Gründurchwegungen ist jedoch mit einem großen Publikumsverkehr nicht zu rechnen.

Für die hier angestrebte Planung werden die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erheblich ausfallen. Stellt man die Immissionskontingente aus den Plangebieten XXI-3 und aus dem benachbarten Plangebiet XXI-4 für den genehmigten Bestand den Planwerten gegenüber wird deutlich, dass die festgelegten Planwerte sowohl an der Märkischen Allee als auch im nordwestlichen Bereich überschritten sind, wenn in den genehmigten Bestand nicht eingegriffen werden kann (was in der Regel der Fall ist). Mit Ausnahme des nördlichen Bereichs an der Dessauer Straße und am Geraer Ring ist die Vorbelastung demnach so hoch, dass die Zusatzbelastung nicht relevant zur Gesamtbelastung beitragen darf.

Die zu erwartende Erhöhung der Lärmbelastigung wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht als erheblich eingeschätzt.

Durch Grünnetzungen und übergeordnete Gründurchwegungen werden die Zugänglichkeit und die fußläufige Einbindung an das Plangebiet XXI-3 sowie an die benachbarten Plangebiete verbessert.

Zusätzlich wird durch die Gliederung zulässiger Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes der zusätzlichen Vorsorge, dem Trennungsgrundsatz und damit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung getragen. Außerdem begünstigt die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums die Einordnung von Fuß- und Radwegen. Gemeinsam mit der Einbindung in die überörtlichen Grün- und Wegeverbindungen kann dies ein

verbessertes Angebot für den nicht motorisierten Individualverkehr darstellen, was einen weiteren Beitrag zur Verringerung der Pkw-Emissionen leisten kann.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop

Tiere und Pflanzen sind als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt auf der Grundlage des BNatSchG zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Durch die Veränderung von Flächennutzungen, insbesondere durch die Planung baulicher Nutzungen, verändert sich jedoch der Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

Bewertungskriterien

- *Vorkommen gefährdeter Arten,*
- *Vielfalt von Pflanzen und Tieren,*
- *Biotopverbund.*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine nach § 18 NatSchGBIn unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft von der Planung betroffen. Der Planbereich ist nicht Bestandteil eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung.

Für die Biotop-Funktion sind im Plangebiet vor allem die Flächen der Alten Kohlbeke als geschützte Biotop nach § 30 des BNatSchG hervorzuheben.

Auf den Plangebietsflächen sind neben der Alten Kohlbeke und die Randbereiche zur Bahntrasse vorrangig Rasenflächen, vereinzelt inselartiger Gehölzaufwuchs vorzufinden. Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften wird deshalb hier als gering eingeschätzt.

Innerhalb der Grünverbindung wurden entlang des neu angelegten Weges Einzelbäume gepflanzt und neben Ansaatgräsern sind auch zahlreiche „Wildblumen“ vertreten.

Im Straßenraum kommen Lindenreihen wie auch Strauchpflanzungen mit hochwüchsigen Sträuchern und Hecken z.B. im Straßenbereich der Wolfener Straße vor.

Das Feuchtgebiet Kohlbeke: geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG



Das Feuchtgebiet Kohlbeke, auch "Alte Kohlbeke" genannt, befindet sich im Plangebiet, ungefähr 500 m nördlich des S-Bahnhofes Mehrower Allee, im Bereich der Barnimer Hochfläche in einem eiszeitlich geprägten Nebental der Wuhle, welches inzwischen völlig überformt ist. Früher entwässerte hier der Südliche Seelgraben zur Wuhle hin, zu der heute keine direkte Verbindung mehr besteht. Der Seelgraben wurde weitgehend verrohrt. Die Grenze der Kohlbeke verläuft an der Nordseite entlang des Hellersdorfer Weges, im Westen an der Wolfener Straße, im Osten am Bahndamm einer Eisenbahnstrecke und im Süden am Gewerbezentrum Marzahn (GSG-Gewerbehöfe). Die Kohlbeke ist eines von mehreren ehemaligen Rieselfeld-Absetzbecken und war ein erst im Jahr 1995 angelegtes, von Regenwassersammelteichen geprägtes kleines Teichgebiet. Die damaligen Absetzbecken, deren relativ steile Ufer man noch sehen kann, zeichnen sich durch Großröhrichtbestände und teilweise recht ausgedehnte Wasserpflanzenbestände aus. Die Ufer der Gewässer sind zum größten Teil von üppigen Weidendickichten gesäumt. Das kleine naturnahe Gebiet hat eine Größe von ungefähr 2,5 bis 2,7 ha.

Im Bereich der Alten Kohlbeke sind folgende Tier- und Pflanzenarten anzutreffen:

Tierarten (Fauna):

Säugetiere: Feldhase, Rotfuchs, Maulwurf, Feldmaus

Vögel: Nebelkrähe, Elster, Haubenlerche, Fasan, Amsel, Hausrotschwanz, Haussperling; insbesondere für das Gebiet der Kohlbeke: Eisvogel, Drosselrohrsänger, Teichrohrsänger, Stockente, Reiherente, Rohrammer, Bachstelze, Blässhuhn, Teichhuhn

Amphibien: (Biotopschutz nach § 26 a des NatSchGBIn): Wechselkröte, Kammolch, Moorfrosch, Teichfrosch, Teichmolch, Erdkröte

Libellen: Herbst-Mosaikjungfer, Hufeisen-Azurjungfer, Gemeine Winterlibelle, Blutrote Heidelibelle, Schwarze Heidelibelle

Schmetterlinge: Brauner Bär, Gammaeule, Kleiner Heufalter, C-Falter, Hauhechelbläuling, Kleiner Kohlweißling, Großer Kohlweißling, Schrägstreifen-Ampferspanner

Mollusken: Weinbergschnecke

Pflanzenarten (Flora):

Schilf-Röhricht, Rohrglanzgrasröhricht, Breitblättriger Röhricht, Uferweidengebüsche, Kalmus, Gewöhnlicher Blutweiderich, Zartes Hornblatt, Gemeines Hornblatt, Salz-Teichbinse

Entsprechend dem Leitbild, den Vorgaben des FNP-Berlin und des Landschaftsprogramms wird im Bebauungsplan die Alte Kohlbeke als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz planungsrechtlich gesichert. Durch die Einzäunung des hier betroffenen Grünbereichs/Kohlbeke ist mit einer Beeinträchtigung der anzutreffenden Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten.

In Verbindung mit den linearen Grünzügen und weiteren Grünbereichen auf den nicht überbaubaren Flächen sowie Schutzpflanzungen als Gestaltungselemente im Bereich des Plangebiets wird die Herstellung der Biotopsverbindungsfunktion und damit die verfolgten Zielsetzungen - der Schutz der Lebensräume der geschützten Arten - durch den hier überplanten Bereich unterstützt.

Artenschutz

Zu schützende Arten befinden sich aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Gebietes ausschließlich im Bereich der Alten Kohlbeke. Für diesen Bereich wurde eine Grünfläche als Vorrangfläche mit der Zweckbestimmung Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz festgesetzt. Somit ist in diesem Bereich eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch die

Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Außerhalb dieses Bereiches sind auf Grund der im Bestand bereits vorhandenen Nutzungen geschützte Arten, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten nicht zu erwarten. Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für die besonders geschützten Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dennoch im Bereich des gesamten Planungsgebietes zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Die Fällung von Bäumen, Rodung von Gebüsch oder die Beseitigung von krautigen Vegetationsflächen sollte nur außerhalb der Vegetationszeit erfolgen. Hinsichtlich des Baumbestandes wird auf die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) verwiesen, die unabhängig vom Bebauungsplan anzuwenden ist. Höhlenbäume müssen durch einen Gutachter erfasst werden und für die zerstörten Höhlen muss Ersatz geschaffen werden. Arbeiten an Gebäuden müssen an die Brutzeiten der vorhandenen Gebäudebrüter angepasst werden. Es ist vor Beginn der Bauarbeiten eine detaillierte Erfassung der Niststätten notwendig, um die dauerhaft geschützten Nistplätze zu erhalten oder zu ersetzen.

Der Bebauungsplan schafft mit den bereits beschriebenen Maßnahmen Voraussetzungen für die vorkommenden Arten, die mit einer möglichen Bebauung nach § 34 BauGB oder einer weiteren Sukzession der Flächen nicht zu erreichen wären. Durch das Vorhandensein von weiträumig geeigneten Lebensraumstrukturen im nahen Umfeld des Planungsraumes (Grün- und Freiflächen im Bereich des Seelgrabens und zu Neuen Wuhle bis hin zum Wuhletal) ist vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

Der Bebauungsplan schafft Voraussetzungen zum Erhalt geeigneter Lebensräume für vorkommende Arten und trägt damit zum Schutz von Fauna und Flora bei. Dem Bebauungsplan stehen aus Sicht der für den Artenschutz zuständigen Senatsverwaltung keine Hinderungsgründe entgegen. Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiete sind Konflikte zum Artenschutz nicht zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Der Boden als Hauptbestandteil landschaftlicher Ökosysteme erfüllt wichtige Funktionen für Mensch und Umwelt, beispielsweise als Lebensraum, Schadstofffilter, Wasserspeicher, Klimaregler, Nutz- und Rohstofffläche sowie natur-historisches Archiv.

Die Inhalte des Bodenschutzes richten sich einerseits auf die Reduzierung der Flächenversiegelung und andererseits auf die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens.

Bewertungskriterien

- *Lebensraum für Tiere und Pflanzen,*
- *Wertvoller Boden, Kulturgut.*

Entsprechend den Aussagen des Berliner Umweltatlas mit Stand 2013 (Karte 01.01 Bodengesellschaften 2010) handelt es sich beim Plangebiet um Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsflächen (Lockersyrosem+Regosol+Pararendzina). Mit Ausnahme des Bereichs der Alten Kohlbeke wird die Austauschhäufigkeit des Bodens als sehr hoch eingestuft. Die Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte ist demzufolge gering. Die naturräumliche Eigenart der Böden ist als sonstige eingestuft, was auf die vorhandenen Mittel-, Feinsande bzw. mittellehmigen Sande zurückzuführen ist. Die Regelungsfunktion für das Wasser und die Leistungsfähigkeit sowie die Bewertung des Filtervermögens sind dort als gering eingestuft. Die

Bodenschutzkategorie wird als Unerheblichkeitsbereich eingestuft, in dem Böden ohne besondere Anforderungen vorliegen.

Die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens im Bereich der Alten Kohlbeke wird durch den Bebauungsplan gewährleistet. Für das übrige Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt und bleibt bewusst unter den Obergrenzen der BauNVO für die Bebauung. Der Versiegelungsgrad wird sich bei einer baulichen Nutzung der vorhandenen unbebauten Flächen erhöhen. Die Festsetzungen ermöglichen im Vergleich zum Bestand teilweise eine höhere Überbauung, die jedoch im Rahmen des § 34 BauGB bereits jetzt zulässig ist.

Die Bodenfunktionen werden auf Grund der festgesetzten Nutzungsmaße, der Unterstützung zusammenhängender Freiflächen und der Sicherung der Grünvernetzung voraussichtlich gegenüber einer Entwicklung nach § 34 BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt.

Ursprünglich wurde das heutige Gewerbegebiet als Rieselfeld genutzt, Altlastenverdachtsflächen durch andere Vornutzungen bestehen nicht. Diese Vornutzung des Gebietes und die ausgeübten Nutzungen bestehen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Konkreter Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung bzgl. Altlasten besteht nicht.

Mit den künftigen Nutzungsfestsetzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere der Böden hervorgerufen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, indem zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen wahrzunehmen sind. In dem Bebauungsplan wird dies durch die Sicherung eines gewerbegebietstypisch genutzten Bereiches gewährleistet.

Durch die festgesetzten Nutzungsmaße und die Freihaltung von Bebauung werden Grünflächen gesichert, die den Erhalt zusammenhängender Freiflächen und deren Vernetzung unterstützen. Für den Boden und seine Funktionen sind durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser vor allem der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt und die Grundwasserqualität betrachtet. Wasserschutzgebiete und grundwasserabhängige Ökosysteme, die zu beachten wären, befinden sich hier nicht.

Wichtigste Voraussetzung für den Grundwasserschutz ist der Schutz des Bodens und der ungesättigten Zone vor Kontaminationen, die von der Erdoberfläche in den Boden und somit in das Grundwasser eintreten können.

Bewertungskriterien

- *Grundwasserneubildung/Grundwasserbeschaffenheit,*
- *Verschmutzungsgefahr des Grundwassers,*
- *Funktion der Gewässer,*
- *Gestalt, Beschaffenheit, Qualität der Oberflächengewässer,*
- *Wechselwirkungen Grund- und Oberflächenwasser.*

Oberflächenwasser: Das Plangebiet umfasst die Alte Kohlbeke als ehemaliges Nebental der Wuhle, das in der Vergangenheit vom Südlichen Seelgraben durchflossen und gespeist wurde. Aufgrund der abgeschnittenen Wasserzufuhr (S-Bahntrasse, Wolfener Straße, angrenzende Versiegelung) ist die Alte Kohlbeke kein grundwasserabhängiger

Lebensraum mehr. Sie gilt heute nur als Regenwassersammelteich ohne weitere nennenswerte Funktion hinsichtlich der Grundwasserneubildung und Grundwasserbeschaffenheit. In Verbindung mit den wertvollen Grünbeständen ist die Alte Kohlbeke ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und wird im Bebauungsplan als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz festgesetzt.

Niederschlagswasser/Grundwasser: In Verbindung mit der Tatsache, dass bereits 1992 das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten und unversiegelten Flächen der Grundwasserneubildung überwiegend nicht mehr zur Verfügung stand, wird die Bedeutung des Plangebietes für den Wasserhaushalt als gering im Ausgangszustand eingeschätzt. Die Wasserdurchlässigkeit ist auf Grund der sandigen Böden (Mittel-, Feinsande bzw. mittel-lehmigen Sande) sehr hoch und das Filtervermögen sehr gering. Mit einem Flurabstand von 5 > 10 m unter Geschiebemergel- bzw. Lehmdeckschichten ist das Grundwasser dennoch geschützt bzw. seine Verschmutzungsempfindlichkeit gering.

Im Gebiet ist eine Trennkanalisation vorhanden, so dass Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet werden können. Die Gewerbegrundstücke sind an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Der große Teil des Regenwassers wird über Privatleitungen zum Trennkanal in den öffentlichen Straßen geführt und im Seelgraben/in der Neuen Wuhle entwässert. Das verbleibende Regenwasser fließt entweder in die Alte Kohlbeke oder versickert im Plangebiet.

In Bezug auf das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima/SenUVK zum Umgang mit dem Regenwasser in den Planungsgebieten wird zum vorliegenden Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass es sich hier grundsätzlich um die Sicherung des Bestandes handelt. Für die Gewerbeflächen östlich und westlich der Wolfener Straße wurde zur damaligen Zeit auf der Grundlage des heute realisierten Entwicklungskonzepts Infrastrukturmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet geplant und realisiert. Es stehen diesbezüglich Entwässerungskanäle im Bereich der Wolfener Straße zur Verfügung und weisen Kapazität aus, das aus dem Bestand zu erwartenden Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Da im Bereich des Planungsgebietes fast alle Grundstücksflächen bereits bebaut sind und lediglich mit Umbau bzw. Erweiterung zu rechnen ist, wird mit erheblichen Konflikten hinsichtlich der Einleitmenge in die vorhandene Kanalisation (Regenwasserkanäle) im Sinne von Einleitbeschränkungen nach Vorgaben der Senatsverwaltung nicht gerechnet. Der Bebauungsplan führt gegenüber dem geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB zu keiner höheren Grundstücksausnutzbarkeit/Versiegelung.

Des Weiteren stehen den Eigentümern umfangreiche technische Möglichkeiten der Regenentwässerung zur Verfügung, die dem Wasserhaushalt zugutekommen und eine optimale Bewirtschaftung des Regenwassers ermöglichen. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist prinzipiell unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen (dezentrale Maßnahmen) wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher möglich.

Mit dem Flurabstand von 5 > 10 m sind wesentliche Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Wasser durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Mit der Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung verringern sich die Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Der Bebauungsplan setzt jedoch lediglich das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung fest und ermöglicht zudem diverse Maßnahmen, die dem Schutzgut Wasser zugutekommen. Durch die Festsetzung von Gründurchwegungen, die Beschränkung der Grundflächenzahl und die Freihaltung von Bebauung in bestimmten Teilbereichen werden zusammenhängende Freiflächen gesichert. Des Weiteren werden unterschiedliche Möglichkeiten der Regenentwässerung oder der dezentralen Regenwasserrückhaltung offengehalten, mit denen eventuelle hydrologische Defizite zu kompensieren wären. Zur Lösung der qualitativen Anforderungen nach EU-

Wasserrahmenrichtlinie stehen verschiedene Elemente der zentralen und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung.

Insgesamt sind durch das Planverfahren keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern und auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die planungsrechtliche Sicherung der Alten Kohlbeke als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz ist positiv zu bewerten.

Hinweis: Die qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser gemäß § 36a Abs. 1 BWG verbieten die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser. Diese Anforderungen sind auch im Rahmen der Baugenehmigungen und bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Weitere Festsetzungen hinsichtlich der qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser sind in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima in besiedelten und stark bebauten Gebieten stellt ein verändertes Lokalklima gegenüber dem weniger stark besiedelten Umland dar. Die höhere bauliche Verdichtung sowie die verringerte Anzahl von Vegetationsflächen führen in Städten zu einer erhöhten Wärmeleit- und -speicherfähigkeit und somit zu einer höheren Durchschnittstemperatur, die durch einen zusätzlichen Energiestrom, der anthropogen Wärme produziert, verstärkt wird. Zudem sind im Vergleich zum Umland niedrigere Luftfeuchtigkeit, Windgeschwindigkeiten und Luftmassenaustausche charakteristisch. Besondere Beachtung ist in Siedlungsräumen der Problematik der Luftverunreinigung beizumessen, da eine erhöhte Schadstoffkonzentration einen negativen Einfluss auf Flora, Fauna sowie die Gesundheit der Menschen hat.

Bewertungskriterien

- *Kaltluftentstehung,*
- *Luftaustausch,*
- *Bioklimatisches Be- und Entlastungspotenzial.*

Der Geltungsbereich befindet sich stadtklimatisch in einer Zone mäßiger Veränderungen und ist hinsichtlich der Klimafunktion als weniger günstig eingestuft. In Bezug auf den StEP Klima und hinsichtlich der Kaltluftentstehung ist das Gebiet bereits derzeit von untergeordneter Bedeutung. Es liegt außerhalb des Einflussbereiches der Kaltluftentstehungsgebiete des Umlands und es übernimmt aus stadtklimatischer Sicht auch keine weiteren Funktionen beim Luftaustausch. Die Lufttemperatur beträgt im langjährigen Mittel 9,5 – 10 °C.

Ein höheres Verkehrsaufkommen durch die Entwicklung der Gewerbenutzung könnte zu einem Ansteigen der lufthygienischen Belastung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung führen, es ist jedoch nicht zu erwarten, dass diese erheblich sein wird. Durch die gewerbliche Nutzung ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen, da das Gewerbegebiet der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll.

Die Ausweisung der Alten Kohlbeke als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz und die Grünvernetzungen stellen ein bioklimatisches Entlastungspotenzial im Plangebiet dar. Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV und die Einbindung in die überörtliche Wegevernetzung innerhalb der Grünverbindungen befördern den nichtmotorisierten Individualverkehr. Dies wird durch die großzügigen Straßenquerschnitte der öffentlichen Straßen unterstützt indem auch hier Fuß- und Radwege für ein verbessertes Angebot

sorgen. Zudem dienen Straßenbäume, Straßenbegleitgrün zusammen mit der Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Pflanzbindungsfläche als Schadstofffilter, Sauerstoffspender und der Verdunstung. Im Bebauungsplan werden zur Wolfener Straße und öffentlichen Grünfläche zusätzlich von Bebauung freizuhalten Bereiche festgesetzt, die diese Funktionen weiter stärken.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima im Plangebiet in erheblichem Maße nicht zu erwarten. Sie tragen dazu bei, die klimatischen Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird die klimatische Funktion des Gebietes gegenüber einer Entwicklung nach § 34 BauGB nicht erheblich beeinträchtigt.

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild sind vor allem Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und des Landschaftsbildes weitestgehend zu vermeiden. In bebauten Bereichen gehören hierzu Freiflächen wie Blockfreiflächen, Straßen und Plätze sowie Vegetationsstrukturen.

Zur Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes werden im Planungsgebiet folgende Kriterien in Erwägung gezogen:

Bewertungskriterien

- *Charakter/Erkennbarkeit,*
- *Vielfalt des Landschafts-/Naturraumes,*
- *identitätsstiftende Sichtbeziehungen.*

Das Plangebiet wird von Gewerbenutzung einschließlich der Alten Kohlbeke und der Wolfener Straße geprägt. Das Landschaftsbild ist durch die nordsüdliche Gründurchwegung (entlang der östlichen Grenze des Plangebietes) und durch die in der Mitte des Plangebietes verlaufende ostwestliche Gründurchwegung bis zum benachbarten Bebauungsplan XXI-4 (Anbindung im Westen) geprägt.

Hervorzuheben ist die Fläche der Alten Kohlbeke. Sie ist im Landschaftsprogramm als kultur- und naturlandschaftlich geprägtes Strukturelement verzeichnet. Der vorhandene prägende Vegetationsbestand bildet mit der Gründurchwegung entlang der östlichen Grenze des Plangebietes eine bedeutende Grünvernetzung und stellt ein städtebaulich prägendes Orientierungselement für das Plangebiet dar.

Dieses landschaftstypische Element wird erhalten und durch die Freihaltung von Bebauung betont. Dazu wird diese Fläche im Plangebiet als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Auf Grund der geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Durch die bereits realisierten Grünflächen und Grünzüge wurde eine Verbesserung und Verknüpfung der vorhandenen Grünräume ermöglicht. Das Plangebiet wurde städtebaulich mit den Grünbeständen qualitativ aufgewertet. Durch den damit erreichten Erhalt zusammenhängender Vegetationsräume und deren Anbindung an übergeordnete Grünzüge, die über die angrenzenden Bebauungspläne hinweg gesichert werden, wird die Verbindungsfunktion gewahrt und Sichtachsen entwickelt, die eine Gliederung des Gewerbegebiets bewirken. Dies wirkt positiv auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

Mit der Realisierung der Planung sind in der Gesamtbetrachtung überwiegend positive Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

Bezüglich der Freiraumstruktur und mit der Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Verbesserungen zu verzeichnen.

Entsprechend dem Leitbild und den Vorgaben aus FNP Berlin und LaPro wird im Bebauungsplan mit den Nord-Süd- (entlang der Bahntrasse bis zum Parkfriedhof) und Ost-West-Gründurchwegungen mit Weiterführung über den Bebauungsplan XXI-4 das Netz an Freiraumstruktur in Richtung Süden und Westen verbessert, da damit auch wichtige großräumige Wegebeziehungen hergestellt werden. Durch die Weiterführung der Gründurchwegung als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplänen XXI-4 und 10-56 wird diese Vernetzung zusätzlich unterstützt. Durch die Ausweisung der linearen Grünzüge als öffentliche Grünfläche neben der Alten Kohlbeke werden im Plangebiet neue Vernetzungen geschaffen und unterstützt. Damit wird ein positiver Beitrag nicht nur zu lokalem Bioklima, Luft, Boden, Biotoparten und zum Landschaftsbild, sondern auch für den Menschen geleistet.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zur Bewertung der Kultur- und Sachgüter werden im Planungsgebiet folgende Kriterien in Erwägung gezogen:

Bewertungskriterien

- *Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur-, Sachgüter,*
- *Einhaltung der Schutzbestimmungen.*

Im gesamten Plangebiet existieren keine Kultur- und Sachgüter.

Auch derartige Schutzgüter, Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, die besondere Schutzbedürftigkeit darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Beplanung eingeschränkt werden könnte, sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan kann somit ausgeschlossen werden.

2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter werden durch die planbedingten Auswirkungen nicht in einem erheblichen Maße betroffen sein.

Im Basisszenario sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die über die üblichen Ökosystem-Zusammenhänge (z.B. zwischen Boden – Vegetation – Klima) hinaus gehen.

3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Durchführung der Planung ermöglicht die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Funktionen einiger Schutzgüter wie Boden, akustische und lufthygienische Belastungssituation des Umfelds werden nicht erheblich beeinträchtigt. Andere wie das Landschaftsbild mit der Gliederung des Plangebietes werden verbessert. Zu den Umweltauswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kann auf der Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes von einer nicht erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung gesprochen werden.

Da insgesamt das Plangebiet erheblich vorbelastet ist, werden die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen (Lärm- und lufthygienische Beeinträchtigungen) als gering eingestuft. Entsprechend den dargelegten Bedingungen zur Anwendung des § 14 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen in dem Zusammenhang nicht erforderlich.

Aufgrund der Nutzung der Umgebung als Gewerbe- und Industriestandort sind im gesamten Plangebiet bereits derzeit Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig.

Mit der Nichtdurchführung der Planung würde sich eine ungeordnete Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des Einfügungsgebotes weiter fortsetzen. Die Freihaltung von Bebauung im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und die Durchführung von Pflanzmaßnahmen durch Pflanzbindungen wären damit nicht zu erreichen. In diesem Rahmen wäre auch mit weiterer Beeinträchtigung der Umweltfunktionen zu rechnen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet

Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen auslöst, wurden im Zusammenhang mit der Planung und aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen vorgenommen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern und gleichzeitig nachhaltig das Plangebiet aufzuwerten.

- Erhalt und Sicherung der Grünfläche im Bereich der Alten Kohlbeke zum Erhalt und zur Entwicklung von naturlandschaftlich geprägten Strukturelementen (Arten- und Biotopschutz),
- Sicherung von Wegebeziehungen/Gründurchwegungen in nordsüdlicher und in ostwestlicher Richtung im Plangebiet mit Verbindung in angrenzende Gebiete (Maßnahmen sind bereits realisiert),
- Schaffung der Voraussetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Gehölzen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen,
- Freihaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen von Garagen und Stellplätzen,
- Höhenbegrenzung der Gebäude,
- keine Überschreitung der Nutzungsobergrenze.
- Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691.

Unter der Berücksichtigung von Wechselbeziehungen wirken sich diese Maßnahmen auf die Schutzgüter positiv aus.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Sicherung und Qualifizierung des Standortes als Gewerbebestandort innerhalb des Gewerbeareals Marzahn entspricht sowohl dem Leitbild im Bereich der Wolfener Straße als auch den übergeordneten Planungszielen.

Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung sind auf Grund der vorzufindenden Gewerbenutzungen und der umgebenden Gewerbe- und Industrienutzungen keine anderen, städtebaulich vertretbaren Planungsmöglichkeiten gegeben. Mit der vorliegenden Planung wird dem städtebaulichen Leitbild entsprochen.

6. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht wurden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und Fachplänen berücksichtigt. Eine wichtige Grundlage ist u.a. das Landschaftsprogramm (LaPro).

Als weitere Grundlagen wurden hauptsächlich die Aussagen aus dem Berliner Umweltatlas verwendet und durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Natur- und Grünflächenamtes Marzahn (März 1999) und die Biotopeinschätzung der Unteren Naturschutzbehörde (Natur- und Umweltamt Marzahn-Hellersdorf / Dezember 2010) sowie Aussagen aus dem Altlastenkataster, aus dem Gutachten der Firma Akustik-Labor Berlin (Bericht NR. BIT 120510 / Mai 2010) sowie Aussagen aus dem schaltechnischen Bericht NR. 418069-01.01/Juli 2018 der KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH ergänzt. Diese so gewonnenen Daten wurden als ausreichend erachtet und gaben keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zunächst der gegenwärtige Umweltzustand beschrieben. Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wurden die Empfindlichkeiten der Schutzgüter abgeschätzt. Durch Vergleich des Bestandszustandes und der zulässigen baulichen Nutzung mit dem prognostizierten Zustand wurde festgestellt, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine Wertzunahme, Wertkonstanz oder Wertabnahme der Schutzgüter entsprechend dem Kenntnisstand zu erwarten ist. Es wurde geprüft, inwieweit Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Kompensation der betroffenen Funktionen geeignet sind.

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind, ist ein systematisches Monitoring nicht erforderlich. Im Fall der Geräuschkontingentierung kommt die DIN 45691 zur Anwendung. Sie fordert Geräuschimmissionsprognosen nach dem Verfahren der TA Lärm für den konkreten Betrieb, um die Einhaltung der Immissionskontingente nachzuweisen. Mit Anwendung dieses Verfahrens entfällt ein weiterer Prüfschritt zur Überwachung der Einhaltung der Immissionskontingente.

8. Zusammenfassung

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB bebaubar. Der Bebauungsplan setzt lediglich den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung fest und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbestandortes mit zusätzlich zusammenhängenden Freiflächen. Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet damit kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der im Bebauungsplan auszugleichen wäre.

Für die hier angestrebte Planung werden die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erheblich ausfallen. Die zu erwartende Erhöhung der Lärmbelastung wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Festsetzungen von Geräuschkontingenten nicht als erheblich eingeschätzt.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften als gering eingeschätzt. Der Bebauungsplan schafft Voraussetzungen zum Erhalt geeigneter Lebensräume für vorkommende Arten und trägt damit zum Schutz von Fauna und Flora bei. Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Bebauungsplanes sind die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Werden entsprechende Vorkommen festgestellt, so sind bei Nichteinhaltung der besonderen Schutzanforderungen (Tötung, Störung während der Fortpflanzung, Aufzucht, Überwinterung, Wanderung sowie die Beschädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten) Befreiungen bzw. Ausnahmen einzuholen.

Bezüglich des Schutzgutes Boden werden die Bodenfunktionen aufgrund der festgesetzten Nutzungsmaße, der Unterstützung zusammenhängender Freiflächen und der Sicherung der Grünvernetzung gegenüber einer Entwicklung nach § 34 BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Plangebiet in erheblichem Maße nicht zu erwarten. Die qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser gemäß § 36a Abs. 1 BWG verbieten die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser. Diese Anforderungen sind auch im Rahmen der Baugenehmigungen und bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima im Plangebiet in erheblichem Maße nicht zu erwarten. Die Ausweisung der Alten Kohlbeke als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz und die Grünvernetzungen stellen ein bioklimatisches Entlastungspotenzial im Plangebiet dar.

Zum Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild ist auf Grund der geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch die bereits realisierten Grünflächen und Grünzüge wurde eine Verbesserung und Verknüpfung der vorhandenen Grünräume ermöglicht. Das Plangebiet wurde städtebaulich mit den Grünbeständen qualitativ aufgewertet. Mit der Realisierung der Planung sind in der Gesamtbetrachtung überwiegend positive Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter existieren im gesamten Plangebiet keine derartigen Schutzgüter. Eine Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan ist auszuschließen.

Insgesamt werden die Schutzgüter durch die planbedingten Auswirkungen nicht in einem erheblichen Maße betroffen sein. Die Wahrnehmung des Plangebietes als Landschaftsraum (Landschafts-, Ortsbild) wird sich durch die Entwicklung von orthogonalen Grünvernetzungen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Durchführung von Pflanzbindungen positiv verändern. Verbesserungen für die Erholung werden durch ausgebaute, klar geführte Wegeverbindungen, die auch eine überörtliche Erschließungsfunktion übernehmen, zu spüren sein.

Für den Bebauungsplan ist insbesondere die Umsetzung der Emissionskontingente nach DIN 45691 im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XXI-3 dient vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung gewerblicher Nutzungen im Sinne des StEP Wirtschaft 2030 und des darin enthaltenen Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich.

Dementsprechend beinhaltet der Bebauungsplan gemäß dem Aufstellungsbeschluss und dem Leitbild folgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen mit dem Schwerpunkt Verarbeitung und Produktion in den Branchen Maschinenbau, Informations- und Kommunikationstechnik, Elektrotechnik;
- Sicherung und Schaffung der Voraussetzung für die erforderliche Erschließung des Plangebietes;
- Sicherung der naturnahen Umgestaltung der Alten Kohlbeke als kultur- und naturlandschaftlich geprägtes Strukturelement;
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in den nördlich angrenzenden Wohngebieten.

Zur Umsetzung der Ziele des StEP Wirtschaft 2030 sieht der Bebauungsplan XXI-3 den Ausschluss von Einzelhandel, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, sportlichen Anlagen und Vergnügungsstätten vor.

Diese Nutzungen entziehen den Flächen Potenziale für verarbeitendes und produzierendes Gewerbe. Ihre Ausschlüsse stehen in Einklang mit den Forderungen des StEP Wirtschaft 2030 und den damit verfolgten Zielsetzungen.

Des Weiteren soll durch die Sicherung der Alten Kohlbeke als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz im Sinne einer naturnahen Parkanlage sowie durch Pflanzbindung und Bepflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Durch die Sicherung der überörtlichen Vernetzungen und Grünverbindungen sollen für das Gebiet prägende Landschaftsteile erhalten werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem FNP

Die Festsetzung der Baugebiete entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die im FNP Berlin als gewerbliche Bauflächen mit übergeordneten Grünverbindungen dargestellten Flächen werden durch den Bebauungsplan mit Ausnahme der Biotopfläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Die übergeordneten Grünverbindungen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. Dies entspricht dem Punkt 5 der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) des Flächennutzungsplans Berlin.

3. Wesentliche städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Entsprechend den in § 2 Abs. 9 des Raumordnungsgesetzes formulierten Grundsätzen der Raumordnung soll die Planung zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur und zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen beitragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind erforderliche Flächen vorzuhalten und die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen aufzubauen.

Dem Leitbild entsprechend sind die Flächenanforderungen, die sich aus der angestrebten gewerblichen und industriellen Nutzungsstruktur ergeben, mit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des städtischen Raumes zu vereinbaren. Die Baugebiete sollen überwiegend als Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entwickelt werden und somit neue Arbeitsplätze schaffen, die auch zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Nähe der benachbarten Großsiedlungen beitragen können.

Eine klare orthogonale Struktur, die sich in der Ausrichtung der Erschließungsstraßen und der das Gebiet gliedernden Grünzüge äußert, soll dem Gebiet eine angemessene städtebauliche Ordnung geben. Die gliedernden Elemente sowie die Schaffung von begrünten Randbereichen auf den Bauflächen (nichtüberbaubare Flächen) dürfen dabei nicht so engmaschig sein, dass die Bauflächen zu klein werden, um den Flächenanforderungen der Betriebe des angestrebten Nutzungsspektrums zu entsprechen. Straßen und Grünverbindungen nehmen dabei vorhandene Anknüpfungspunkte und Ordnungsstrukturen der Umgebung auf.

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Wesentliche Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen in einem Gesamtvolumen von rd. 18,5 ha, die sich besonders für Betriebe und Anlagen des angestrebten Standortprofils eignen, d.h. insbesondere Beachtung der besonderen Anforderungen für verarbeitendes bzw. produzierendes Gewerbe und daraus resultierend der Ausschluss von bestimmten Nutzungen wie Einzelhandel, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, sportlichen Anlagen und Vergnügungsstätten;
- die Schaffung von Voraussetzungen zur Etablierung kleinräumiger Netzwerke aus Forschungseinrichtungen, Bildung und Lehre, Fertigungsbetrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungen im benachbarten Bereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee (Baufelder D1 und D2);
- Sicherung des Bestandes als Büro- und Verwaltungsstandort im Bereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee mit bis zu achtgeschossigen Bebauung;
- die Sicherung der Grünflächen auf den Flurstücken Nr. 7, 23, 95, 119, 453 (Alten Kohlbeke) als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz;
- die Sicherung der Erschließung und städtebaulichen Gliederung des Plangebietes durch ein orthogonales Erschließungssystem. Das orthogonale Erschließungssystem soll durch nicht überbaubare Grundstücksflächen unterstützt werden.
- Sicherung der Anforderungen an gesundes Wohnen in den bestehenden Wohngebieten nördlich des Seelgrabens (Bereich Dessauer Strasse) und östlich der Märkischen Allee durch Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691/16 für alle Teilgebiete des Bebauungsplans.

4. Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich und dem vom Senat beschlossenen StEP Wirtschaft 2030, den Aussagen des städtebaulichen Leitbildes sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist primär die Festsetzung von gewerblichen Baugebieten (GE) für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgesehen.

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Einschränkung "nicht erheblich belästigend" ist in Bezug auf den Bebauungsplan XXI-3 im Hinblick auf die vorhandenen Wohngebiete nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben und östlich der Märkischen Allee zu betrachten.

Gewerbegebiet (GE)

Im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes werden Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Ausschluss von bestimmten Nutzungen wie Einzelhandel, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungstätten festgesetzt.

Diese Flächen sind zum größten Teil schon heute mit Nutzungen belegt, die einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) bedürfen. Zur Sicherung dieser Nutzung wird daher die Festsetzung Gewerbegebiet (GE) getroffen. Damit wird nicht nur der Bestand, sondern auch die Möglichkeit der Entwicklung planungsrechtlich gesichert.

Textliche Festsetzung

Nr. 1 Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Entsprechend der textlichen Festsetzung werden die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für sportliche Zwecke, ausgeschlossen.

Nach dem Leitbild und den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 sind hier die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Gewerbegebieten unter besonderer Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn zu schaffen und zu sichern. Die Grundstücke sollen grundsätzlich dem verarbeitenden Gewerbe, den Baubetrieben und produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorgehalten werden. Es sollen damit neue Arbeitsplätze in der Verarbeitung geschaffen werden können.

Sportanlagen schränken die zur Verfügung stehenden produktionsbezogenen Flächen ein. Sie entziehen Flächenpotenzial für die Entwicklung des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass in den weiteren Standorten des Bezirks umfangreiche Flächen für die mögliche Ansiedlung von Anlagen für sportliche Zwecke zur Verfügung stehen. Sie können bei Bedarf in Anspruch genommen werden.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entspricht das Gewerbegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, da die wesentlichen Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind.

Textliche Festsetzung

Nr. 2 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre bleiben hiervon unberührt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Es werden im gesamten Plangebiet die ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausgeschlossen. Damit wird ebenfalls dem bereits oben beschriebenen Ziel der Sicherung des Gewerbebestandes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe unter besonderer Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn entsprochen.

Für die Versorgung mit derartigen Anlagen stehen Flächen des Bezirkes mit einer guten Erreichbarkeit an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zur Verfügung, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen aufnehmen zu können.

Trotz des o.g. Ausschlusses für diese Flächen wird der Gebietscharakter gemäß § 8 BauNVO und entsprechend dem FNP nicht in Frage gestellt.

Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals, insbesondere des CleanTech Business Park Berlin-Marzahn, mit neuen Technologien ist die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre von Bedeutung. Die Zulässigkeit von o.g. Anlagen soll entsprechend im Planungsgebiet gewährleistet werden. Gebäude und Anlagen in diesem Sinne werden von der Festsetzung zum Ausschluss nicht betroffen.

Textliche Festsetzung

Nr. 3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucherinnen und Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

In Bezug auf den StEP Wirtschaft 2030 sind Einzelhandelseinrichtungen in den hier geplanten Gewerbegebieten nicht zulässig. Für Lebensmittelmärkte und weitere Einzelhandelseinrichtungen liegen derzeit im Bereich des Gewerbeareals Wolfener Straße mehrere Anfragen vor.

Mit den Bebauungsplänen wird in dem gesamten Areal Wolfener Straße der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen angestrebt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist erforderlich, um die Flächen für das produktionsgeprägte Gewerbe freizuhalten und zu entsprechenden Preisen vorzuhalten. Hinsichtlich der Bereitstellung kostengünstiger Gewerbeflächen wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass konkurrierende Nutzungen, insbesondere aus dem Bereich Einzelhandel, auf das verfügbare Gewerbeflächenangebot und auf die Bodenpreise wirken.

Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig. Dieser bestimmte Anlagentyp soll ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart des Gewerbegebiets zugunsten von produktionsgeprägten Betrieben zu sichern und die Ansiedlung von ergänzenden Betrieben mit Ausrichtung auf den Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn im Sinne des städtebaulichen Leitbildes zu unterstützen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet kann gleichzeitig ein Beitrag zur Sicherung einer ausgewogenen, leistungsfähigen Nahversorgung in Wohnortnähe geleistet und dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der bestehenden Nahversorgungszentren gefolgt werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist ein Beitrag zur Stärkung des Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen und steht im Einklang mit den Grundsätzen aus den §§ 5 LEPro 2007, 4.8 Abs. 1 und 3 LEP B-B, dem StEP Zentren 2030 sowie dem StEP Wirtschaft 2030. Außerdem wird auch dem Einzelhandelskonzept des Bezirks entsprochen.

Die Sicherung der Versorgung der Arbeitsbevölkerung im Gewerbegebiet Marzahn ist darüber hinaus durch bestandsgeschützte Einzelhandelsbetriebe und die Möglichkeit der Einordnung in den Randbereichen außerhalb der Flächen des StEP Wirtschaft 2030 gegeben.

Die textliche Festsetzung sieht für die Gewerbegebiete ausnahmsweise einen Verkauf für am Standort hergestellte Waren an die Endverbraucherin/den Endverbraucher unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen, das sogenannte Handwerkerprivileg/Fabrikverkauf, vor.

Es sind Verkaufsstätten/-anlagen ausnahmsweise für im Plangebiet hergestellte oder handwerklich bearbeitete Waren eines ansässigen Handwerksbetriebes oder des produzierenden, verarbeitenden und reparierenden Gewerbes zulässig, die sich an letzte Verbraucherinnen und Verbraucher richten. Diese Verkaufsstätten/-anlagen müssen neben dem betrieblichen Zusammenhang auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Gewerbe oder Handwerk stehen.

Die dem eigentlichen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb räumlich-funktional zugeordnete Verkaufsstätte/-anlage muss in der Verkaufsfläche diesem Betrieb in Grundfläche und Baumasse insgesamt deutlich untergeordnet sein. Die Grundfläche und Baumasse sind nach Baunutzungsverordnung wie auch die deutliche Unterordnung im Rückgriff auf § 14 BauNVO bestimmbar. Die deutliche Unterordnung basiert auf einer untergeordneten ergänzenden sachlichen Bedeutung, die gleichzeitig einen geringen räumlichen Umfang einschließt. In der Rechtsprechung wird ein Anteil von 10 % als untergeordnet angesehen.

Damit wird gesichert, dass eine Einzelhandelsnutzung, die im Vordergrund vor der gewerblichen Nutzung steht, unzulässig und nicht genehmigungsfähig ist, andererseits aber Einzelhandelsnutzungen unter den o.g. einschränkenden Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Trotz der vorgenommenen Einschränkung entspricht das Gewerbegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, da die

Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind und die Einschränkungen im Sinne des städtebaulichen Leitbildes auf die notwendigen Bereiche und Anlagen begrenzt werden.

Textliche Festsetzung

Nr. 4 Im Gewerbegebiet (Baugebiet C2, Grundstück Wolfener Straße/Premnitzer Straße 3 /Flurstücke Nr. 598 und 601) sind Erneuerungen sowie bauliche Erweiterungen und Änderungen des vorhandenen Kfz-Einzelhandelsbetriebes nur ausnahmsweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Sortimentsänderungen sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 und 10 BauNVO

Im Bereich des Plangebietes befindet sich das Autohaus Arena im Baugebiet C2 (Grundstück Wolfener Straße/Premnitzer Straße 3 (Flurstücke Nr. 598 und 601)). Dieser bereits vorhandene Einzelhandelsbetrieb genießt dauerhaft Bestandsschutz. Um die Arbeitsplätze und die Wirtschaftlichkeit dieses konkreten Unternehmens am Standort nicht zu gefährden, wird der Bestandsschutz an diesem Standort ausnahmsweise im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO erweitert. Dementsprechend wird diesem Betrieb ein angemessener Spielraum zur Erweiterung eingeräumt bzw. gewährt. Damit wird auch das Risiko eines Planungsschadens vermieden, jedoch ohne die Ziele des StEP Wirtschaft 2030 in Frage zu stellen.

Für diesen vorhandenen Kfz-Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück Wolfener Straße/Premnitzer Straße 3 (Flurstücke Nr. 598 und 601) erfolgt mit der textlichen Festsetzung eine Einzelfallregelung unter Berücksichtigung einer am Bestand orientierten Planung. Hierzu wird das Flurstück Nr. 459 von der hier vorliegenden Regelung nicht betroffen. Mit der konkreten Benennung des Grundstückes in der textlichen Festsetzung im Bereich des Baufelds C2 wird das Grundstück abgegrenzt, um so zweifelsfrei die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz zu bestimmen. Mit dem vorgenommenen generellen Einzelhandelsausschluss (textliche Festsetzung 3) wäre der bestehende Kfz-Einzelhandelsbetrieb bauplanungsrechtlich nicht erneut zulassungsfähig oder erweiterungsfähig und allein auf den Bestandsschutz angewiesen. Deshalb ist eine anlagenbezogene Festsetzung erforderlich, um dem vorhandenen Kfz-Einzelhandelsbetrieb über den Bestandsschutz hinaus langfristig Planungs- und Investitionssicherheit in Form eines erweiterten Bestandsschutzes zu gewähren.

Der betroffene Bereich wurde bereits in den 90er Jahren als Autowerkstatt genutzt. In den darauffolgenden Jahren erweiterte sich die Nutzung um einen Kfz-Einzelhandel. Diese Nutzung (Kfz-Einzelhandel einschließlich Reparaturwerkstatt) hat sich mit den Aus- und Umbauten der vergangenen Jahre auf dem Grundstück Wolfener Straße/Premnitzer Straße 3 etabliert.

Im Gebäude wird – entsprechend den vorliegenden Bauakten - ein Drittel der Fläche für den Verkauf genutzt. Darüber hinaus befinden sich die für einen Autohandel typischen Ausstellungsflächen auf dem Grundstück, die durch die Kundin/den Kunden betreten werden können.

Mit der o.g. Ausnahmeregelung werden die Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 nicht in Frage gestellt. Der betroffene Autohandel stellt durch seinen untergeordneten Anteil innerhalb des überwiegend bebauten Plangebietes und des Gewerbegebietes Marzahn insgesamt das Planungsziel auch nicht in Frage. Im Interesse des Erhalts und der Sicherung der Arbeitsplätze, des genehmigten baulichen Nutzungsrechts und den privaten Belangen der Betroffenen wird deshalb eine anlagenbezogene Planung als Einzelfallregelung in Form einer Festsetzung aufgenommen.

Die Erneuerung beinhaltet die Wiedererrichtung des Bestandes (z.B. nach Zerstörung oder Beseitigung der Anlage), also der Neuerrichtung einer der Altanlage gleichenden Anlage an gleicher Stelle und mit gleicher Nutzungsart. Die bauliche Änderung, also Umgestaltung des vorhandenen Bestandes, und die Erweiterung, d.h. die Umgestaltung der baulichen Anlagen durch Anbauten, Ausbau, Vergrößerung und Verkleinerung, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Darüber hinaus ist das zulässige Maß der Nutzung zu berücksichtigen.

Die Einschränkungen für bauliche Erweiterungen und Änderungen beziehen sich nur auf den Kfz-Einzelhandelsbetrieb. Eine Beschränkung der Kfz-Reparaturwerkstatt ist nicht erforderlich, da diese im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig ist. Damit ist die Erweiterung der Reparaturwerkstatt unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin möglich.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf den Bestand (innerhalb und außerhalb der Gebäude) und der Ausschluss der Sortimentsänderung sind erforderlich, um die Zielsetzung des generellen Einzelhandelsausschlusses für das Plangebiet auch für den Teilbereich des Baufeldes C2 (Wolfener Straße/Premnitzer Straße 3) zu sichern. Im Verhältnis zu den anderen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, auf deren Grundstücken eine Einzelhandelsnutzung generell ausgeschlossen wird, ist eine derartige Beschränkung geboten.

In Bezug auf die Umsetzung des EpB bestehen gegen die derzeitigen Nutzungen durch Kfz-Handel mit Werkstattbereich und deren künftige Position im Gebiet seitens der damaligen Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen (heute Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe/SenWiEnBe) keine Bedenken.

Die städtebauliche Zielsetzung im Sinne des Leitbildes, die Sicherung und Erhaltung der Arbeitsplätze, der Erhalt des bestehenden baulichen Nutzungsrechts - insbesondere unter Berücksichtigung von Schadenersatzansprüchen – und die Belange der Betroffenen, also die schutzwürdigen Interessen aller Eigentümerinnen und Eigentümer, wurden gegeneinander und untereinander abgewogen und führen zu einer Beibehaltung dieser Einzelfallregelung.

Mit der vorgenommenen Regelung zum erweiterten Bestandsschutz für einen untergeordneten Teil des überwiegend bebauten Gebietes wird der Nutzungscharakter eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO nicht in Frage gestellt, da auch in diesem Teil des Gewerbegebietes die wesentlichen Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Nutzungsmaße GRZ und GFZ sowie die daraus abzuleitende BMZ wurden aus dem vorhandenen Bestand (ehemalige GSG-Gebäude) abgeleitet. Diese festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen dem nach § 34 BauGB zulässigen Maß und stehen in Übereinstimmung mit den Nutzungsmaßen aus dem städtebaulichen Leitbild. Sie berücksichtigen die gegenwärtige Bebauung und den angestrebten hallenartigen Charakter der zukünftigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Dadurch wird eine Dichte der Bebauung für die Baugebiete bzw. für das Plangebiet entsprechend dem Bestand und nach dem städtebaulichen Leitbild ermöglicht.

Mit Rücksicht auf den Bestand wird auch eine mögliche Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 (4) BauNVO zugelassen. Es bleibt ein Freiflächenanteil von mindestens 20 % auf den Baugrundstücken gewährleistet. Damit wird die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im geplanten Innenbereich gefördert. Mit dem Freiflächenanteil von 20 % bleibt jedoch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt. Dies steht in Einklang mit der Bodenschutzklausel i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB.

Geschossflächenzahl (GFZ), Bauhöhe und Baumassenzahl (BMZ)

Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 2,4 und einer zulässigen Höhe der Bebauung von max. 20,0 m über Geländeneiveau (OK = 76 m über NHN) wird eine Ausnutzung der Grundstücke für die Gewerbebetriebe entsprechend dem städtebaulichen Leitbild gewährleistet.

Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde generell zugunsten der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen aufgegeben. Im Gewerbegebiet ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht sinnvoll, da die Geschosshöhen bei Gebäuden für Betriebe aus dem Bereich Verarbeitung oder auch Produktion sehr unterschiedlich ausfallen können.

Im Zusammenspiel der festgesetzten GRZ mit der Höhe der Bebauung führt die Zulässigkeit der Gebäude mit einer Höhe von max. 20,0 m über Geländeneiveau zu einer Überschreitung der nach BauNVO zulässigen Baumassenzahl von 10,0. Die hier erreichte maximale Baumassenzahl von 12 leitet sich aus dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept und dem daraus resultierenden Bestand (ehemaliges GSG-Gelände) ab. Ziel des städtebaulichen Konzeptes war die Entwicklung eines städtebaulich wie architektonisch hochwertigen Gewerbebestandes unter Berücksichtigung eingeschränkter Flächenressourcen und einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen im Sinne des EpB. Ausgleichend für die kompakte Bebauung der Flächen wurde im Zusammenhang mit dem vorhandenen Biotop und der im FNP verankerten übergeordneten Grünverbindung bis zum Seelgraben öffentliche Freiflächen und Grünverbindungen geschaffen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Entsprechend Umweltbericht sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der nach BauNVO zulässigen Baumassenzahl von 10,0 würde zu einem Planungsschaden führen. Auch Regressansprüche wären in diesem Zusammenhang im Sinne des § 42 BauGB nicht zu vermeiden.

Im Bereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee soll für die GE-Gebiete zu den Baugebieten D1 und D2 jedoch abweichend zur Festsetzung der Höhe eine bis zu achtgeschossige Bebauung festgesetzt werden. Ziel ist die Sicherung des Bestandes als Büro- und Verwaltungsstandort und die städtebauliche Differenzierung des Plangebietes durch Stärkung des Eingangsbereiches des Gewerbegebietes zum S-Bahnhof mit Büronutzungen und die Entwicklung von weiteren kleinen Netzwerken wie Logistikunternehmen, Kanzleien, etc. im Umfeld des S-Bahnhofes, die die Entwicklung von Gewerbebetrieben unterstützen.

Textliche Festsetzung

Nr. 5 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsschächte oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Die zur Festsetzung vorgesehenen zulässigen Höhen der Bebauung orientieren sich am städtebaulichen Leitbild sowie an den Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebietes und

in den benachbarten Plangebieten. Mit der Festsetzung wird eine harmonische Höhenentwicklung der Gesamtsilhouette des Gewerbeareals im städtebaulichen Kontext zur Umgebung angestrebt. Angesichts der Nutzung des Gebietes für produktionsgeprägtes Gewerbe und entsprechend des Bestandes wird ermöglicht, dass technische Aufbauten auf Gebäuden die vorgegebene Oberkante überschreiten können. Die Errichtung solcher Anlagen mit größeren Höhen dient punktuell der Sicherung der Funktionalität des Betriebes und steht dem Ziel der Sicherung der Gesamtsilhouette der Bebauung in einer der Umgebung angemessenen Höhenentwicklung nicht entgegen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Hinblick auf eine möglichst hohe Flexibilität für Gewerbetreibende werden die Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Geh- und Radwegeverbindung und der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Somit werden nur städtebauliche Rahmenbedingungen gesetzt, soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich erscheint.

Auf weitergehende Festsetzungen, wie z.B. Baulinien, wurde aus Gründen der Flexibilität bewusst verzichtet. Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise (geschlossen/offen) wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung ebenfalls verzichtet, da dies innerhalb von Gewerbegebieten zu einer erheblichen Einschränkung hinsichtlich einer flexiblen Bebauung und einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit führen würde.

Mit Ausnahme einer 7 m breiten Fläche entlang der Wolfener Straße und 5 m breiten Flächen entlang der übrigen Straßen und der Grünflächen sind die Baugebiete überbaubar. Entsprechend dem Leitbild soll entlang der öffentlichen Straßenräume ein Grundstücksstreifen in einer Breite von mindestens 5 m freigehalten und bepflanzt werden (siehe Anhang 2: Pflanzliste). Ziel ist u.a. die Entwicklung eines gebietsprägenden Gestaltungselementes entlang des öffentlichen Straßenraumes, durch welches eine Grünprägung und die Abgrenzung der Straßenräume ermöglicht werden.

Um den vorhandenen Leitungsbestand im unmittelbaren Bereich des Straßenraumes von Bebauung freizuhalten und in das Straßenbild zu integrieren, beträgt die Breite der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Wolfener Straße 7 m. Im Rahmen der Umsetzung von Baumpflanzungen in den betroffenen Bereichen ist der vorhandene Leitungsbestand zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzung

Nr. 6 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Mit dieser textlichen Festsetzung werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen und auf die Einordnung in den sehr großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Damit soll u.a. die Voraussetzung für die qualitätsvolle Verbindung der angrenzenden Grünflächen, die dem Biotopverbund und –schutz dienen, unterstützt werden.

Die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich des ehemaligen Zollgeländes in der Wuhletalstraße befindlichen Anlagen genießen dabei Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten Baugrenzen lediglich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen fest. Die übrigen

Grundstücksflächen liegen innerhalb der Baugrenzen. Hier bestehen hinreichende Möglichkeiten zur Einordnung von Garagen und Stellplätzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden, um deren städtebauliche Wirkung – Gliederung und Begrünung des Gebietes – zu gewährleisten.

4.4. Grünfestsetzungen: Fassaden- und Stellplatzbegrünung

4.4.1 Fassadenbegrünung

Im Bereich des Gewerbeareals ist nicht nur die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes im Sinne des städtebaulichen Leitbilds, sondern auch die Wirkung der baulichen Anlagen im Sinne des LaPro und des StEP Klima von Bedeutung.

Zur Schaffung eines begrünten und hochwertigen Umfelds entsprechend der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms sowie als Maßnahmen zur Sicherung eines positiven Kleinklimas sollen Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt werden. Bäume bzw. Baumpflanzungen besitzen generell klimatisch lufthygienische Wohlfahrtswirkungen durch Temperaturabsenkungen, Erhöhung der Luftfeuchte und Bindung von Schadstoffen.

Textliche Festsetzung

Nr. 7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen aus der Pflanzliste A und Sträuchern aus der Pflanzliste B zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum und pro 10 m² ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten entlang der öffentlichen Straßen (Wolfener Straße, Premnitzer und Leunaer Straße sowie Hellersdorfer Weg und Wuhletalstraße). Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen sollen als nicht überbaubare Grundstücksflächen bestimmt werden und Bepflanzungen aufnehmen. Es soll eine städtebaulich prägende Grünstruktur entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Gründurchwegung und -flächen entwickelt werden. Im Ergebnis der Rechtsprüfung erfolgte hierzu eine Präzisierung der betroffenen Flächen.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 sollen die dort zum großen Teil geplanten Pflanzbindungen dazu beitragen, die Entwicklung von wesentlich gliedernden städtebaulichen Gestaltungselementen (Grünelementen) und die gestalterische Aufwertung der Baugebiete insbesondere entlang von öffentlichen Erschließungstrassen und von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zu ermöglichen. Das orthogonale Erschließungssystem und die Gliederung des Plangebietes wird damit unterstützt. Sie tragen auch zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen bei. Die geplanten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zur Bepflanzung entsprechen dem Duktus des städtebaulichen Leitbildes für das Planungsareal Wolfener Straße.

In dem Baugebiet D1 (nordwestlich des S-Bahnhofes Mehrower Allee) sowie in dem Baugebiet E (südwestlich des S-Bahnhofes Mehrower Allee) befinden sich Teilflächen in einer Breite von jeweils ca. 18 m, welche durch wertvolle Grünbestände geprägt sind. Diese

Teilflächen stellen eine sinnvolle Ergänzung zu den linearen Grünverbindungen entlang der S-Bahntrasse sowie innerhalb des Plangebietes dar.

Um diese wertvollen Grünbestände als wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente in die Planung zu integrieren und zu sichern, werden diese Teilflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. In diesem Zusammenhang wird im Baugebiet GE E die Pflanzbindung (Bereich eingrenzend an den südöstlichen linearen Grünverbindungen zur S-Bahntrasse) ergänzend zum benachbarten Plangebiet (festgesetzter B-Plan 10-58) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b aufgenommen.

Die Bebaubarkeit der hier betroffenen Gewerbegebiete D1 und E wird hierdurch nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt, weil die jeweilige Fläche weiterhin in die Nutzungsmaßberechnungen einfließt und außerhalb der bebaubaren Fläche liegt.

Zwischen den Baufeldern B1 und B2 werden nichtüberbaubare Grundstückflächen in einer Breite von 7 m x 2 (insgesamt 14 m) im Sinne des Erhalts der vorhandenen prägenden städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich gesichert. Die hier geplanten nichtüberbaubaren Grundstückflächen entsprechen dem Duktus des städtebaulichen Leitbildes für das Planungsareal Wolfener Straße.

Die Bebaubarkeit der hier betroffenen Gewerbegebiete B1 und B2 wird hierdurch nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt, weil die jeweilige Fläche weiterhin in die Nutzungsmaßberechnungen einfließt und außerhalb der bebaubaren Flächen liegt.

Es ist in dem Zusammenhang mit Entschädigungsansprüchen im Sinne des § 41 Abs. 2 BauGB nicht zu rechnen.

Zu diesem Bebauungsplan gehören als Bestandteil die folgenden Pflanzlisten (siehe Anhang 2: Pflanzlisten).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird das Anpflanzungsgebot verpflichtend. Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Die Pflanzungen überschreiten nicht das Maß der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Die Grundstücke werden in ihrer Funktionalität nicht eingeschränkt, da die Bepflanzung nur innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen soll. Auch ohne Bebauungsplan bestünde bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gem. § 8 BauO Bln eine Pflicht zur Begrünung.

Sollte die Gemeinde von ihrem Recht gem. § 178 BauGB nicht Gebrauch machen, sind die Vorgaben des Bebauungsplanes bei baulichen Veränderungen auf dem Baugrundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens maximal zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzung

Nr. 8 In den Gewerbegebieten sind Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Durch die Veränderung von Flächennutzungen, insbesondere durch die Planung baulicher Nutzungen, verändert sich der Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

Tiere und Pflanzen sind als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt auf der Grundlage des BNatSchG zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Mit der Festsetzung zur Fassadenbegrünung werden in diesem Sinne neue Lebensräume geschaffen.

Die Fassadenbegrünung verbessert außerdem die klimatische Funktion des Plangebietes im städtischen Kontext und bietet (Teil-) Lebensraum speziell für die Avifauna sowie Insekten und entspricht damit ebenfalls den Zielstellungen des STEP Klima. Nach dieser Festsetzung sind die Außenwände der Gebäude bei einer mehr als 10 m langen Außenwand zu mindestens 50 % ihrer Länge mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen zu begrünen.

4.4.2 Stellplatzbegrünung

Im Bereich des Gewerbeareals ist die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes im Sinne des städtebaulichen Leitbilds, des LaPro und des StEP Klima von Bedeutung.

Zur Schaffung eines begrünten und hochwertigen Umfelds entsprechend der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms sowie als Maßnahmen zur Sicherung eines positiven Kleinklimas sollen Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt werden. Bäume bzw. Baumpflanzungen besitzen generell klimatisch lufthygienische Wohlfahrtswirkungen durch Temperaturabsenkungen, Erhöhung der Luftfeuchte und Bindung von Schadstoffen.

Textliche Festsetzung

Nr. 9 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Die textliche Festsetzung dient der städtebaulichen Gliederung und Strukturierung sowie der Verminderung einer zu starken Aufheizung der Stellplatzanlagen und trägt zur Aufwertung der städtebaulichen Situation des Gewerbegebietes/-areals im Sinne des LaPro bei.

Die Pflanzfestsetzung dient somit auch der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung einer Mindestbegründung der Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet.

Eine bestimmte Pflanzqualität der Bäume (z.B. Stammumfänge) wird jedoch nicht festgesetzt, da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kein Ausgleich im Sinne einer Eingriffsbilanzierung mit bestimmten Wertermittlungen erfolgt, sondern lediglich die Umsetzung des städtebaulichen Ziels sichergestellt werden soll, welches auch mit Bäumen in geringeren Pflanzqualitäten und ggf. längeren Aufwuchszeiten auf Dauer erreicht werden kann.

Die Gliederung der Stellplatzflächen kann jedoch auch in der Art erfolgen, dass die zu pflanzenden Bäume auf zusammenhängenden Pflanzflächen flankierend zu den Stellplatzflächen oder zwischen Stellplatzeinheiten gesetzt werden.

Die zu pflanzenden Bäume können auf die im Rahmen der Fällgenehmigung zu ermittelnden Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung Berlin angerechnet werden. In diesem Fall sind jedoch die gemäß Anlage 1 der Baumschutzverordnung geforderten Pflanzqualitäten einzuhalten.

Mit den geplanten Grünfestsetzungen zur Fassaden- und Stellplatzbegrünung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB werden die betroffenen Grundstücke nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Mit den geplanten Nutzungsmaßen und durch die Aufwertung der betroffenen Grundstücke wird die Wirtschaftlichkeit der Grundstücke nicht in Frage gestellt. Damit sind diese Festsetzungen nicht entschädigungspflichtig im Sinne des § 41. Abs. 2 BauGB.

4.5 Öffentliche Grünflächen / Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz

Im Sinne des FNP Berlin, des LaPros, des StEPs Klima und in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen, die einerseits für Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel besonders relevant sind und andererseits zur Sicherung von wesentlichen Gestaltungselementen und zur Aufwertung des Plangebietes beitragen.

Zwischen dem GSG-Gelände/Baugebiet B1 und dem Baugebiet A (ehemaliges Zollgelände) im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich die Alte Kohlbeke. Folgende Biotopen befinden sich derzeit in diesem Bereich: Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen; Gewässerbegleitende Röhrichte; Standgewässer. Die Fläche der Alten Kohlbeke (Flurstücke Nr. 7, 23, 95, 119, 453) ist ein Biotop nach § 30a des Berliner Naturschutzgesetzes. Sie ist ein wesentliches städtebauliches Element und Bestandteil der Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes. Sie wird als Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz im Sinne einer naturnahen Parkanlage planungsrechtlich gesichert. Sie besitzt durch die Verknüpfung verschieden strukturierter Lebensräume ein hohes Artenschutzpotenzial. Sie ist im näheren Umfeld das letzte Relikt der ursprünglichen Kultur- und Naturlandschaft. Das betroffene Feuchtgebiet mit Röhrichtsbeständen wird als Vorrangfläche für den Arten- und Biotopschutz in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Hinweis: Die Regelung zu der „Alten Kohlbeke“ als „Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz“ soll lediglich eine kleine Biotopfläche innerhalb des Planungsgebietes schützen. Es handelt sich nicht um ein Vorranggebiet im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG).

Entlang der S-Bahntrasse werden die Flächen westlich des Bahndammes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier ist bereits eine Grünvernetzung mit Gründurchwegung entstanden. Diese Vernetzung stellt die östliche Erschließung des Gewerbegebietes in Nord-Südrichtung über den S-Bahnhof Mehrower Allee vor allem für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer dar. Der Anschluss an den nördlich gelegenen Landschaftsraum Seelgraben ist über die Wuhletalstraße hinweg gegeben.

In Ostwestrichtung, über das Plangebiet XXI-4 hinaus, ist eine überörtliche Grünvernetzung in einer Breite von 9 m mit einer Wegeverbindung bereits realisiert worden. Diese wird als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die hier realisierte Wegeverbindung dient der Erschließung des Gewerbegebietes für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer in westlicher Richtung. Sie dient auch der städtebaulichen Gliederung des Baugebietes.

Mit den innerhalb des Plangebietes gesicherten Grünvernetzungen wird den Anforderungen des FNPs, des Landschaftsprogramms und des Stadtentwicklungsplanes Klima entsprochen.

4.6 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen sind inzwischen realisiert. Das bereits realisierte orthogonale Erschließungssystem ist aus dem städtebaulichen Leitbild vom 1992 abgeleitet.

Die Breite der jeweiligen Straßen - Wolfener Straße 35 m, Premnitzer Straße 25 m, Leunaer Straße 25 m und Hellersdorfer Weg 20 m - entspricht dem Erschließungskonzept von 1993

(Bau- und Umweltplanung GmbH/LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG) und ist für das heutige Verkehrsaufkommen ausreichend. Die realisierten öffentlichen Verkehrsstrassen genügen den heutigen Anforderungen der geplanten Nutzung (Gewerbe- und Industriebetriebe mit dem Schwerpunkt Produktion bzw. Verarbeitung). Die festgesetzten Maße sind ausreichend zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Textliche Festsetzung

Nr. 10 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen die als öffentlichen Straßenland genutzten Flächen, die durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt sind. Bei der Abgrenzung der Straßen werden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr, einschließlich des ruhenden Verkehrs, die gestalterischen und ökologischen Belange durch straßenbegleitende Bepflanzungen berücksichtigt. Der Funktion der Wolfener Straße als örtliche Straßenverbindung mit Verbindungsfunktionsstufe III, zwischen Nordring und Bitterfelder Straße als Straße besonderer Bedeutung mit Verbindungsfunktionsstufe IV lt. Klassifizierung im Straßennetz Berlins, wird damit ebenfalls entsprochen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist gemäß der textlichen Festsetzung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie obliegt der öffentlichen Hand. Auch auf weitere Regelungen zur Gestaltung der Straßenräume wird verzichtet, da eine Selbstbindung des Landes für nicht erforderlich erachtet wird.

Im Planungshorizont bis 2025 wird der Abschnitt der Wolfener Straße zwischen Nordring und Bitterfelder Straße die Verbindungsfunktionsstufe III als örtliche Straßenverbindung erhalten.

4.7 Bahnfläche

Das Bebauungsplangebiet XXI-3 grenzt an die Bahnanlagen der S- und Fernbahn an. Auf der Flur 266 und nach aktuell vorliegender Katasterkarte bzw. Liegenschaftskarte befinden sich die Flurstücke 122, 211, 213, 215, 219, 223, 226. Diese Flurstücke liegen außerhalb der Bahntrasse und beherbergen technische Installationen der Bahn. Sie sind planfestgestellte Flächen und werden im Bebauungsplan als Bahnfläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

Da für diese Flächen ein baulicher Zugriff nicht möglich ist, werden die nicht überbaubaren Flächen zur Umsetzung des Duktus des städtebaulichen Leitbilds in diesem Bereich nur bis an die Grenze der o.g. genannten Bahnflächen geführt.

4.8 Sonstige Festsetzungen

Lärmschutz/Lärmkontingentierung

Für den Großteil der Flächen, die im StEP Wirtschaft 2030 als Entwicklungsgebiet für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) Nr. 34 „Marzahn Nord“ ausgewiesen sind, existieren rechtskräftige Bebauungspläne (10-56, 10-57, 10-58). Von diesen enthält nur der B-Plan 10-56 konkrete Vorgaben zum Schutz der Wohnnachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die von Anlagen im Geltungsbereich der TA Lärm ausgehen, indem er Geräuschkontingente nach DIN 45691 festsetzt.

Mit der Aufstellung der B Pläne XXI 3 und XXI 4 sollen die Gewerbe- und Industrieflächen beiderseits des mittleren und des nördlichen Abschnitts der Wolfener Straße überplant werden. Die Geltungsbereiche der genannten Bebauungspläne wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als Einheit betrachtet, weil die von ihnen ausgehenden Anlagengeräusche auf die gleichen Immissionsorte einwirken. Diese befinden sich im Nordosten an der Dessauer Straße und am Geraer Ring sowie südöstlich der Märkischen Allee.

Zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung für das geplante Gewerbegebiet wurde geprüft, ob aus der Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen in der Nachbarschaft Geräuschimmissionen resultieren können, die gemessen an den Vorgaben der TA Lärm zu Konflikten führen, deren Bewältigung entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen erfordert, oder ob diese entbehrlich sind, weil die Regelungen der TA Lärm allein ausreichen, um den angemessenen Schutz der Nachbarbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sicherzustellen.

Das Planungsgebiet XXI-3 stellt im Bestand eine historisch gewachsene Gemengelage dar. Bei Vorliegen einer Gemengelagesituation nach Nummer 6.7 der TA Lärm sieht die TA Lärm bei der Überschreitung der Immissionsrichtwerte auch im Sinne der Urteile / BVerwG 4 C.11, Urteil vom 29.11.2012, Beschl. v. 7.06.2012 – BVerwG 4 BN 6.12 5 BVerwG, Urt. v. 29.08.2007 – 4 C 2.07 Ausnahmen vor.

Die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte können auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Bestimmend für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes.

Nach vorliegender Untersuchung von Juli 2018 vom Büro Kötter Consulting Engineers und in Bezug auf die Nachbarbebauung im Bereich der Dessauer Straße und des Geraer Rings ist die Einhaltung der Planwerte ohne Berücksichtigung des Bestandsschutzes der vorhandenen Betriebe gegeben, sodass die Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert (Überschreitung der WA-Richtwerte von bis zu 3 dB(A)) ohne erhebliche negative Auswirkungen, angehoben werden können (siehe folgende Tabelle).

Berechnete Summen der Immissionskontingente aller Teilflächen an den Immissionsorten

| Immissionsort | Planwerte $L_{P,i,j}$ | | Immissionskontingente $\Sigma L_{IK,i,j}$ | | Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ | | Immissionskontingente $\Sigma (L_{IK,i,j} + L_{EK,zus,k})$ | | Differenz $\Sigma (L_{IK,i,j} + L_{EK,zus,k}) - L_{P,i,j}$ | |
|---------------|-----------------------|-------|---|-------|----------------------------------|-------|--|-------|--|-------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| | dB | | dB | | dB | | dB | | dB | |
| lo01 | 55 | 40 | 48,6 | 33,6 | 6 | 6 | 54,6 | 39,6 | -0,4 | -0,4 |
| lo02 | 55 | 40 | 48,7 | 33,7 | 6 | 6 | 54,7 | 39,7 | -0,3 | -0,3 |
| lo11 | 55 | 40 | 47,4 | 32,4 | 6 | 6 | 53,4 | 38,4 | -1,6 | -1,6 |
| lo12 | 49 | 34 | 48,4 | 33,4 | 0 | 0 | 48,4 | 33,4 | -0,6 | -0,6 |
| lo03 | 49 | 34 | 48,9 | 33,9 | 0 | 0 | 48,9 | 33,9 | -0,1 | -0,1 |
| lo13 | 49 | 34 | 48,2 | 33,2 | 0 | 0 | 48,2 | 33,2 | -0,8 | -0,8 |
| lo14 | 49 | 34 | 47,7 | 32,7 | 0 | 0 | 47,7 | 32,7 | -1,3 | -1,3 |
| lo04 | 49 | 34 | 45,2 | 30,2 | 3 | 3 | 48,2 | 33,2 | -0,8 | -0,8 |
| lo15 | 49 | 34 | 44,7 | 29,7 | 3 | 3 | 47,7 | 32,7 | -1,3 | -1,3 |
| lo05 | 49 | 34 | 41,2 | 26,2 | 5 | 5 | 46,2 | 31,2 | -2,8 | -2,8 |
| lo06 | 45 | 30 | 39,0 | 24,0 | 5 | 5 | 44,0 | 29,0 | -1,0 | -1,0 |
| lo07 | 45 | 30 | 39,2 | 24,2 | 5 | 5 | 44,2 | 29,2 | -0,8 | -0,8 |

| | | | | | | | | | | |
|------|----|----|------|------|---|---|------|------|------|------|
| lo08 | 45 | 30 | 41,0 | 26,0 | 2 | 2 | 43,0 | 28,0 | -2,0 | -2,0 |
| lo09 | 45 | 30 | 42,5 | 27,5 | 2 | 2 | 44,5 | 29,5 | -0,5 | -0,5 |
| lo10 | 49 | 34 | 46,2 | 31,2 | 2 | 2 | 48,2 | 33,2 | -0,8 | -0,8 |

Planwerte, Immissionskontingente und richtungsabhängige Zusatzkontingente.

Des Weiteren ergab die Analyse der Vorbelastung aus der Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen außerhalb des Plangebiets, dass die Betriebe und Anlagen in den Geltungsbereichen der B-Pläne XXI-3 und XXI-4 zusammen im nordöstlichen Bereich (Dessauer Straße/Geraer Ring) die gebietsbezogenen Richtwerte der TA Lärm, hier für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht, ausschöpfen können, weil die Vorbelastung insgesamt als im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm irrelevant anzusehen ist (6 dB Kriterium).

Anders stellt sich die Situation an der Wohnbebauung südöstlich der Märkischen Allee dar. Hier erreicht die Vorbelastung, der auch gewerbliche Anlagen an der Märkischen Allee zuzurechnen sind (Einzelhandel, Tankstellen), die WA Richtwerte bzw. überschreitet sie teilweise sogar, sodass die Zusatzbelastung (Plangebiete XXI 3 und XXI 4) ihrerseits das o.g. Irrelevanzkriterium erfüllen muss, wenn durch sie entstehende relevante Zunahmen der Immissionen von Anlagengeräuschen vermieden werden sollen. Bei Einhaltung dieser Randbedingung liegen die westlichen Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs der Zusatzbelastung gemäß Nr. 2.2 TA Lärm.

Gemäß BVerwG, Urt. V. 7.12.2017-4 CN 7/16 und im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO ist die im Sinne der DIN 18005 1 uneingeschränkte Nutzung der Gewerbe- bzw. Industrieflächen in den benachbarten Plangebieten (rechtskräftige Bebauungspläne 10-57 und 10-58) nachgewiesen. Die mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 65 dB (GI) bzw. 60 dB (GE) tags und nachts sind dort am Tage und in der Nacht mit den beschriebenen Vorgaben zu vereinbaren.

Diesbezüglich wird für alle Teilflächen des Planungsgebietes XXI-3 (Baugebiete) eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 gliedert Baugebiete in Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Emission (Schallabstrahlung in die Umgebung), die mit einer entsprechenden Immission (Geräuscheinwirkung auf die Wohnnachbarschaft) verknüpft ist. Planungsrechtlich handelt es sich um eine Gliederung „nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Festsetzung ist erforderlich, da angesichts der vorgesehenen Art der Nutzung und der Lage des Gebiets in einem städtischen Umfeld nicht durchgängig hinreichende Abstände zwischen den emissionsträchtigen und immissionsempfindlichen Nutzungen vorgesehen werden können.

Textliche Festsetzung

Nr. 11 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, Anhang A „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

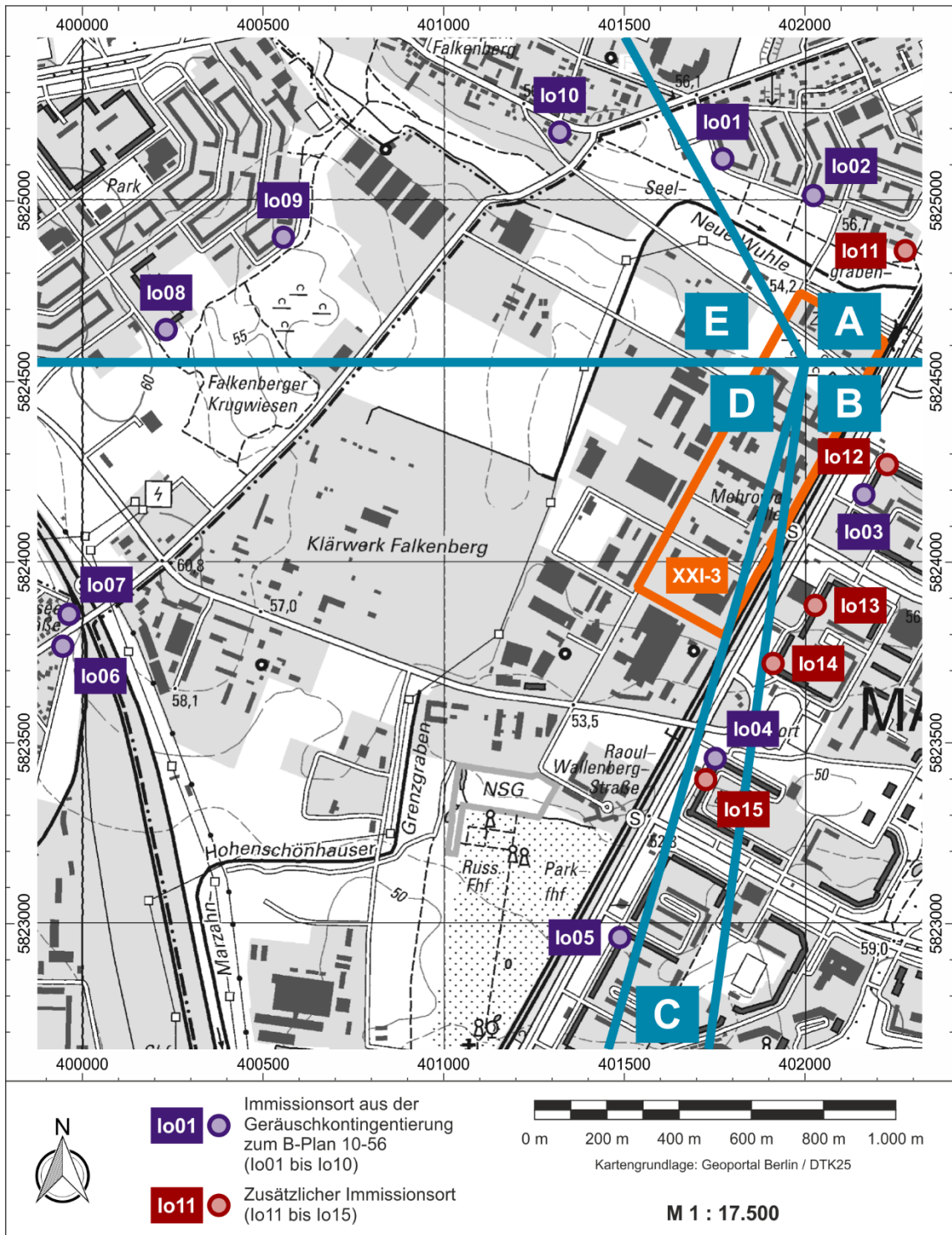
| Emissionskontingente L_{EK} in dB | | |
|--|----------------------------|------------------------------|
| Teilflächen | L_{EK}, Tag | L_{EK}, Nacht |
| GE A 1 , GE E | 55 | 40 |
| GE B1, GE B2, GE C1, GE C2, GE D1, GE D2 | 52 | 37 |

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

| Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt im System ETRS 89 / UTM 33 (4 02 000; 58 24 550) | | | | |
|--|------------|------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Richtungssektor | von | bis | L_{EK}, Tag, zus | L_{EK}, Nacht, zus |
| A | 331° | 90° | 6 | 6 |
| B | 90° | 188° | 0 | 0 |
| C | 188° | 196° | 3 | 3 |
| D | 196° | 270° | 5 | 5 |
| E | 270° | 331° | 2 | 2 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Abschnitt 5.

Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Skizze mit Darstellung der Richtungssektoren zum Bebauungsplans XXI-3

5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Belange der Wirtschaft

Das Vorkonzept zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-3 mit der Zielstellung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes für produktionsbezogene Betriebe ist der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange bereits in Dezember 1992 zum ersten Mal vorgestellt worden. Zu den Zielen, Zwecken und Auswirkungen der Planung wurden im Wesentlichen Anfragen hinsichtlich der Möglichkeiten der Baulandbereitstellung und der neuen Arbeitsplatzangebote, der potenziellen Investorinnen und Investoren und Investitionen gestellt. Es wurden Hinweise zu den ökologisch wertvollen Bereichen gegeben. Diese Hinweise wurden überprüft und in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen (FNP-Berlin, StEP Wirtschaft 2030, LaPro, etc.) in die Planung eingestellt.

Entsprechend dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich und dem vom Senat beschlossenen StEP Wirtschaft 2030, den Aussagen des städtebaulichen Leitbildes sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde die Festsetzung von Gewerbegebieten unter Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und von sensiblen Nutzungen angestrebt.

Mit den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den darauffolgenden Jahren und mit der derzeitigen geplanten Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energie im Bereich des benachbarten Plangebietes 10-56 wurden die Planungsziele diesbezüglich ergänzt und daraus resultierend wurde der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-3 überarbeitet. Es wurde ein Umweltbericht erforderlich. Mit der Entwicklung des Gebietes wird ein wesentlicher Beitrag einer Entwicklung von nachhaltigen Wirtschaftsstrukturen, der Unterstützung von Wirtschaftswachstum und Innovation in Übereinstimmung mit der Raumordnungsplanung geleistet. In diesem Sinne wurden wie im Punkt V dargestellt Nutzungen geprüft und eine Öffnung für Forschung und Lehre vorgenommen.

Belange des Umweltschutzes

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) und das Umwelt- und Naturschutzamt betrachteten die Alte Kohlbeke als Lebensräume vieler Vogelarten (Kiebitz, Rohrweihe, etc.) sowie des Feldhasen und von Insekten und es sollte erhalten bleiben. Im Sinn des Erhaltes für die hohe ökologische Wertigkeit des Gebietes sollten weitreichende und sinnvolle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Bezirk durchgeführt werden. Des Weiteren wurden Dach- und Fassadenbegrünung sowie eine Pflanzliste explizit gefordert.

Nach Abwägung wurden die Anregungen zum größten Teil in der weiteren Planung unter Berücksichtigung des LaPro und des FNP berücksichtigt. Die Flächen der Kohlbeke (Alte Kohlbeke) werden im Bebauungsplan als Vorrangflächen für Arten- und Biotopschutz planungsrechtlich gesichert. Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Pflanzliste mit gebietsheimischen Sträucher und großkronigen Laubbäume wurde erstellt.

Des Weiteren wurde im Zusammenhang mit dem LaPro die Festsetzung zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen als Belange des Naturschutzes aufgenommen. Diese dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der Belange des Naturschutzes.

Im Bereich des Gewerbeareals sind die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes im Sinne des städtebaulichen Leitbildes sowie auch die Wirkung der baulichen Anlagen im Sinne des LaPro und des StEP Klima von Bedeutung. Durch Maßnahmen zur Sicherung eines positiven Kleinklimas (Fassadenbegrünung) und Baumpflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll gleichzeitig ein begrüntes und hochwertiges Umfeld im Bereich

des gesamten Gewerbeareals geschaffen werden. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen an den öffentlichen Straßen und entlang der öffentlichen Grünflächen sollen als nicht überbaubare Grundstücksflächen Bepflanzungen aufnehmen und bei Abgang nachgepflanzt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen kann den Belangen des Naturschutzes unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Auswirkungen auf den Menschen

Die damalige Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV) regte an, im Sinne eines hinreichenden Schutzes sensibler Nutzungen in der Umgebung und zur Erhöhung der Planungssicherheit, eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das gesamte Gewerbegebiet erarbeiten zu lassen.

Auf der Grundlage einer Untersuchung von Juli 2018 vom Büro Kötter Consulting Engineers und in Bezug auf die Nachbarbebauung im Bereich der Dessauer Straße und des Geraers Rings wurde für alle Teilflächen des Planungsgebietes XXI-3 (Baugebiete) eine Lärmkontingentierung vorgenommen.

Die im Sinne der DIN 18005 1 uneingeschränkte Nutzung der Gewerbe im Planungsgebiet (Planungsareal Wolfener Straße) ist nicht mit der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar.

Um eine schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XXI-3 zu gewährleisten, werden für die bestehenden und geplanten gewerblichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches höchstzulässige Schallemissionskontingente nach DIN 45691 vergeben, die geeignet sind, unter Berücksichtigung der o.g. Vorbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft einzuhalten. Darüber hinaus sieht das Gutachten Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren vor. Nach Prüfung werden Rechte bestehender Betriebe dadurch nicht beeinträchtigt.

Auch wenn aus Sicht der Wirtschaft seitens der Industrie und Handelskammer/IHK die vorgenommenen Einschränkungen und Kontingentierungen hinsichtlich der Lärmemissionen generell kritisch gesehen werden, sollen diese im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den bestehenden benachbarten Wohngebieten erfolgen. Diese Festsetzung schränkt zwar die Entwicklung von sehr stark emittierenden Gewerbebetrieben innerhalb des Planungsgebietes ein, steht den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 aber nicht entgegen. Auch die Entwicklung im Sinne des EpB/Entwicklungsgebiets für den produktionsgeprägten Bereich wird damit nicht in Frage gestellt. Des Weiteren existieren bei der Ansiedlung von Unternehmen umfangreiche technische Maßnahmen die dazu beitragen können, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, Anhang A in den hier geplanten Gewerbegebieten eingehalten werden.

Umgang mit dem Regenwasser

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich grundsätzlich um die Sicherung des Bestandes. Für die Gewerbeflächen östlich und westlich der Wolfener Straße wurde zur damaligen Zeit auf der Grundlage des heute realisierten Entwicklungskonzepts Infrastrukturmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet geplant und realisiert. Es stehen diesbezüglich Entwässerungskanäle im Bereich der Wolfener Straße zur Verfügung und weisen Kapazitäten aus, welche die aus dem Bestand zu erwartenden Niederschlagswassermenge aufnehmen kann.

Da im Bereich des Planungsgebietes fast alle Grundstücksflächen bereits bebaut sind und lediglich mit Umbau bzw. Erweiterung zu rechnen ist, wird mit erheblichen Konflikten hinsichtlich der Einleitmenge in die vorhandene Kanalisation (Regenwasserkanaäle) im Sinne von Einleitbeschränkungen nach Vorgaben der Senatsverwaltung und damit der Funktionalität der gewerblichen Nutzungen nicht gerechnet. Der Bebauungsplan führt

gegenüber dem geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB zu keiner höheren Grundstücksausnutzbarkeit/Versiegelung.

Des Weiteren stehen den Eigentümerinnen und den Eigentümern umfangreiche technische Möglichkeiten der Regenentwässerung zur Verfügung, die dem Wasserhaushalt zugutekommen und eine optimale Bewirtschaftung des Regenwassers ermöglichen.

Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist prinzipiell unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen (dezentrale Maßnahmen) wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher möglich.

Mit dem Flurabstand von $5 > 10$ m sind wesentliche Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Wasser durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

IV Auswirkung der Planung

1. Eingriffsbetrachtung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall sind im Planungsgebiet bereits derzeit Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Die geplante Nutzung geht nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinaus. Für das bereits heute nach § 34 BauGB bebaubare Gebiet findet die Eingriffsregelung im Sinne des § 18 BNatSchG keine Anwendung, da hier ausschließlich eine städtebauliche Ordnung und eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen beabsichtigt sind. Für das Plangebiet werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

2. Auswirkungen auf Arbeitsstätten

Allgemeines Ziel ist in Übereinstimmung mit dem BauGB die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen gerecht wird und durch die Schaffung von Arbeitsplätzen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichert.

Mit der Errichtung der Großsiedlungen sollten in der Nähe zu den Wohngebieten Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen Arbeitsplätze bereitgestellt werden, so dass schon in den 70er und 80er Jahren ein großflächiges Gebiet für Industrieansiedlungen vorbereitet und grob erschlossen wurde. Insbesondere der Bereich der Wolfener Straße wurde für die Ansiedlung von Arbeitsstätten vorgesehen.

Diese deutliche Trennung von Wohnen und Arbeiten wird durch die dazwischen liegenden Verkehrsanlagen (Bahnanlagen und Märkische Allee/B 158) unterstützt. Somit besteht gerade auf Grund der Größe des Marzahner Gewerbe- und Industriegebietes und der Entfernung zu den Wohngebieten die Möglichkeit, Nutzungen mit unterschiedlichen Störintensitäten sowie in dem benachbarten B-Plan 10-56 (wo Störfallbetriebe im Sinne der Seveso III-Rechtlinien zu erwarten sind) auf der Stufe der Bebauungsplanung einander so zuzuordnen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

In Übereinstimmung mit den angrenzenden Bebauungsplänen des Gewerbebestandes Marzahn, dem FNP und dem StEP Wirtschaft 2030 wird das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt, langfristig gesichert und so die günstige großräumig-funktionale Mischung erhalten. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Zukunftssicherung des produzierenden Sektors in der Stadt geleistet.

3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Die Flächen des Geltungsbereiches (Gewerbeflächen) befinden sich zum größten Teil im Eigentum des Landes Berlin. Sie wurden der Berliner Immobilienmanagement GmbH/BIM (damals Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG) zur Veräußerung übertragen. Das Gelände der Onco-Gewerbesiedlungsgesellschaft (ehemalige GSG) und das Gelände des Autohauses Arena sind private Flächen.

Der Bau der Wolfener Straße, der Premnitzer Straße, der Leunaer Straße und des Hellersdorfer Weges sowie die Durchführung der Ost-West- bzw. Nord-Süd-Grünvernetzungen mit Durchwegung und die Realisierung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes wurden aus GA-Mitteln „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ finanziert. Weitere finanzielle Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

4. Verkehrliche Auswirkungen

Alle Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes sind bereits abgeschlossen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen (Wolfener Straße, Premnitzer Straße, Leunaer Straße und Wuhletalstraße) sind so ausreichend dimensioniert, dass der heutige und der im Plangebiet zu erwartende Gewerbeverkehr problemlos abgewickelt werden kann. Negative verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5. Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Trotz der Festsetzung von Geräuschkontingenten im B-Plan XXI-3 bzw. XXI-4 werden die zulässigen Höchstwerte sowohl an der Märischen Allee als auch im nordwestlichen Bereich der angrenzenden Wohnbebauung aufgrund der bereits existierenden Vorbelastung überschritten (siehe Bericht Nr. 418069-01.01/Kötter Consulting Engineers vom Juli 2018, Kapitel 7.2.2). Dies ist vor allem auf den genehmigten und bereits vorhandenen Bestand zurückzuführen. Die Richtwertüberschreitungen bestehen demnach vor allem aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage. Durch die Festsetzung der Geräuschkontingente im B-Plan XXI-3 sowie im benachbarten B-Plan XXI-4 werden diese zumindest implizit verfestigt. Zur Begründung sei angeführt, dass die Festsetzungen die heutige Situation nicht substantiell verändern, sondern nur erhalten, die durch Einzelgenehmigungen für die Betriebe im Plangebiet entstanden ist, von denen einige zu einer Zeit erteilt wurden, zu der die 1998 eingeführte TA Lärm mit ihrer Bezugnahme auf die Gesamtbelastung noch nicht galt. Sowohl die TA Lärm (1968) als auch die VDI 2058 Blatt 1 stellten bei der Beurteilung von Geräuschimmissionen auf die einzelne Anlage ab, ohne eine Gesamtbewertung vorzunehmen. Dem Nachteil der Festschreibung der nicht konfliktfreien Ist-Situation steht der Vorteil gegenüber, dass die Geräuschkontingentierung aus schalltechnischer Sicht einen festen Rahmen für die künftige Entwicklung des Plangebiets vorgibt. Durch die Lärmkontingentierung können langfristig in den nördlich des Plangebietes und östlich der Märkischen Allee bestehenden Wohngebieten entsprechend der gutachterlichen Aussage eingehalten werden.

V. Verfahren

1. Einleitung

Das damalige Bezirksamt Marzahn hat mit Beschluss Nr. 139/92 vom 01.6.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-3 beschlossen. Die Aufstellung ist am 06.11.1992 im Amtsblatt für Berlin 42. Jahrgang Nr. 57 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 22.07.1992 hat die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mitgeteilt, dass gegen die Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung XXI-3 keine grundsätzlichen Bedenken nach den geltenden Richtlinien zur Durchführung von Bebauungsplanverfahren bestehen. Nach dem Abschnitt I. Nr. 2 und 3 der geltenden Richtlinien wurden Hinweise zu den textlichen und plangraphischen Unterlagen gegeben. Diese Hinweise sind in die weitere Planung eingeflossen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes XXI-3 mit der Zielstellung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes für produktionsbezogene Betriebe ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 und 7 AGBauGB vom 23.11.1992 bis einschließlich 04.12.1992 der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgestellt worden. Während dieser Beteiligung haben sich insgesamt 15 Bürgerinnen und Bürger über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert. Im Wesentlichen wurden Anfragen hinsichtlich der Möglichkeiten der Baulandbereitstellung, zu neuen Arbeitsplatzangeboten potenzieller Investorinnen und Investoren und Investitionen sowie zur Firma Harry Brot, zum Klärwerk, zur Grundwert GmbH gestellt.

Der Auswertungsvorschlag des Stadtplanungsamtes (ohne Abwägungsbeschluss) bildete die Grundlage zur frühzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet nach § 125 BauGB.

Am 22.02.1994 hat das damalige Bezirksamt Marzahn die Genehmigung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen bei der ehemaligen Senatsverwaltung für Bau und Wohnen (SenBauWohn) beantragt. Die Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB wurde von SenBauWohn am 10.05.1994 erteilt.

Mit der Realisierung der o.g. Erschließungsanlagen erfolgten einige Gewerbeansiedlungen im Bereich des Plangebietes (u.a. die GSG-Gewerbeansiedlungen).

Mit den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den darauffolgenden Jahren und mit der derzeitigen geplanten Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energien im Bereich des Plangebietes 10-56 wurden die Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-3 fachlich geprüft und ergänzt. Die Prüfung erfolgte hinsichtlich des Bestehens der Erforderlichkeit der Sicherung von gewerblichen Bauflächen mit dem Schwerpunkt Verarbeitung und Produktion in den Branchen Maschinenbau; Informationstechnik; Kommunikationstechnik und Elektrotechnik im Bereich des Plangebietes unter Ausschluss von kulturellen und sozialen Einrichtungen, sportlichen Anlagen, Vergnügungsstätten und Einzelhandel. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Sicherung dieser Nutzungen auch unter Berücksichtigung veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen im Sinne der Entwicklung ausgewogener räumlicher Strukturen

weiter erforderlich ist. Dies wurde in dem Bebauungsplan entsprechend mitgetragen. In Ergänzung wurde außerdem die Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energien als weiteres Ziel im Bebauungsplan aufgenommen.

Daraus resultierend wurde der Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend überarbeitet. Dabei wurde auch ein Umweltbericht erforderlich.

In dem Zusammenhang wurde eine nochmalige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.03.2011 bis 29.04.2011 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 24.02.2011) mit Begründung und Umweltbericht wurde in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Das Abwägungsergebnis mit Beschlussfassung Nr. 0031/VI vom 20.12.2011 zur Beteiligung der Öffentlichkeit führte zu keiner Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (TÖB-Beteiligung)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 4 BauGB im Zeitraum vom 07.10.2011 bis 08.11.2011 statt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wies die Übereinstimmung der Ziele des Bebauungsplanes XXI-3 mit den Zielen der Raumordnung aus.

Sie bemängelte jedoch die fehlende Benennung der aktuellen Beurteilungsgrundlagen (Landesentwicklungsprogramm 2007/LEPro 2007 und Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg/LEP B-B vom 31. März 2009) in der Begründung.

Im Rahmen der Überarbeitung der Begründung erfolgte eine redaktionelle Ergänzung über aktuelle Beurteilungsgrundlagen zur Raumordnung.

Die Leitungsunternehmen (Gasversorgung, Fernwärmeanlagen, Wasser und Abwasser, 380-kV-Freileitung, etc.) wiesen auf

bestehende und stillgelegte Leitungsbestände sowie Ver- und Entsorgungsleitungen hin, die ausgebaut oder umgelegt werden können. Hinweise zum Umgang mit den bestehenden Leitungen wurden gegeben. Für die Neubebauung der Grundstücke, einschließlich eventuell nötiger Umverlegungen bestehender Leitungen und Anlagen sowie die Einhaltung von Abständen, ist der/die jeweiligen Eigentümer/in bzw. Bauherr/in verantwortlich. Teilweise wurde angeregt, die bestehenden Leitungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Leitungen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sie innerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegen oder es sich um Hausanschlussleitungen handelt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis der Sicherung von Hausanschlussleitungen oder stillgelegten Leitungen auf privaten Grundstücken. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, die Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen anzuschließen. Die mit den Leitungsträgern innerhalb der privaten Baugrundstücke zu vereinbarenden Leitungsrechte sind privatrechtliche Regelungen und fallen in die Verantwortung der Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Hinweis zum Umgang mit Leitungsbestand wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) meldeten zum Planverfahren keine Bedenken an. Sie gaben Hinweise zu den im Planbereich verkehrenden Omnibuslinien. Im Zusammenhang mit eventuell durchzuführenden Baumaßnahmen, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen können.

Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH (DB) wies darauf hin, dass die vorhandenen, an den Bebauungsplan angrenzenden Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn (u.a. nicht elektrifizierte Fernbahnstrecke 6072 Bln. Lichtenberg – Ahrensfelde, zweigleisige S-Bahnstrecke 6011, S-Bahnhaltepunkt Mehrower Allee) und das Fernmelde-Bahnhofskabel/FB 09422 im Bereich des Plangebietes als planfestgestellte Bahnanlagen gem. Artikel 5 § 18 ENeuOG gelten. Der Überplanung der betroffenen Flächen wurde seitens der DB nicht zugestimmt. Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Für die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen und für den Umgang mit den vorhandenen Leitungen und Kabeln gelten die Richtlinien der DB Services Immobilien GmbH.

Die im Plangebiet befindlichen Liegenschaften der DB im Bereich des Hellersdorfer Weges 39 (u.a. das Fernmelde-Bahnhofskabel/FB 09422) wurden im Bebauungsplan als Bahnflächen ausgewiesen. Diese wurden als planfestgestellte Flächen im Sinne des Artikels 5 § 18 ENeuOG nachrichtlich übernommen.

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) führten aus, dass sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen befinden. Das Planungsgebiet wird durch Hausanschlüsse versorgt, welche an die Hauptleitung DN 400 in der Wolfener Straße angebunden sind. Innere Erschließungen können entsprechend der jeweiligen Erfordernisse vorgenommen werden. Die im Geltungsbereich vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Für öffentlich gewidmete Straßenflächen erfolgt keine Einleitbeschränkung. Bei den Entwässerungsanlagen, die sich im Bereich der einzelnen Baufelder befinden, handelt es sich um private Grundleitungen. Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Erschließungsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen.

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung von Leitungen fest, so dass kein städtebauliches Erfordernis für die Belastung von Privatgrundstücken besteht. Darüber hinaus können Leitungsrechte privatrechtlich gesichert werden. Für die Neubebauung der Grundstücke, einschließlich eventuell nötiger Umverlegungen oder den Ausbau stillgelegter Leitungen und Anlagen, ist der/die jeweilige Eigentümer/in bzw. Bauherr/in verantwortlich. Hier handelt es sich um privatrechtliche Regelungen. Ein allgemeiner Hinweis hierzu wurde in die Begründung aufgenommen.

Seitens des Landesamtes für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) wurden keine Einwände angebracht.

Es liegen keine konkreten Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte vor.

Die ehemalige Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV) wies darauf hin, dass

das Plangebiet nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liege und die Belange der verkehrsbedingten Immissionen nicht betroffen sind. Das Einwirken auf die Ansiedlung von Betrieben, die mehr oder weniger Geräusche emittieren, durch interne Strukturierung und unterschiedliche Gebietsausweisungen wurde begrüßt. Im Sinne eines hinreichenden Schutzes sensibler Nutzungen in der Umgebung und zur Erhöhung der Planungssicherheit regte das Referat II C jedoch an, eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das gesamte Gewerbegebiet erarbeiten zu lassen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-3 mit Stand 24.02.2011 wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die umliegenden Wohngebiete aufgrund der Vorbelastung nicht gesehen. In dem Umweltbericht und nach Abwägung wurde zum damaligen Zeitpunkt dargelegt, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-3 keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen/Biotope, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Landschaftsbild zu den benachbarten Wohngebieten (Dessauer Straße und östlich der Märkischen Allee) zu erwarten sind. Von einer Lärmkontingentierung wurde abgesehen.

Es wurde eingeschätzt, dass sich die vorhandenen Wohngebiete östlich der Märkischen Allee und nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben in einer Entfernung zu den geplanten Gewerbegebieten befinden, die Nutzungskonflikte in Bezug auf die gewerbliche Nutzung nicht erwarten lassen (Gliederung des Plangebietes nach Nutzungsarten).

Für die Menschen in dem betroffenen Wohngebiet östlich der Märkischen Allee werden durch die aus dem Plangebiet entstehenden Lärm-, Abgas- und Schadstoffimmissionen gegenüber den derzeitigen Belastungen durch die Bahnanlage und die sehr stark befahrene Märkische Allee keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Seelgraben mit der angrenzenden gestalteten Grünfläche in einer Breite von ca. 200 m. Diese Grünfläche bildet einen Pufferbereich zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen Wohnnutzung im Norden. Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen wurden an dieser Stelle nicht für erforderlich gehalten.

Der Fachbereich II C von ehemaliger SenGUV wies des Weiteren darauf hin, dass

sich in dem Plangebiet keine Störfallbetriebe ansiedeln sollen, da andernfalls eine Kollision mit dem Bebauungsplan 10-56 (Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn) auftreten würde, da dort eine ausdrückliche Ansiedlung von Störfallbetrieben ermöglicht werden soll. Sollte sich entgegen dieser Annahme gleichwohl konkret ein angemessener Abstand bzw. eine Schutzfläche nach Art. 12 Seveso-II-Richtlinie bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstrecken (z.B. im Fall nicht ausreichender Abstände zum benachbarten Plangebiet 10-56), wäre es zwingend erforderlich, das Plangebiet zu gliedern und in der entsprechenden Schutzfläche sämtliche in Frage kommende schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen.

Gemäß der geplanten Art der Nutzung nach § 8 BauNVO dient das Plangebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aus den Bereichen Verarbeitung bzw. Produktion. Die Ansiedlung von Störfall- bzw. Seveso-III-Betrieben ist somit nicht zulässig.

Auf der Grundlage des Gutachtens zur gesamten Entwicklung für das Gewerbeareal Wolfener Straße (städtebauliches Leitbild/Büros BAASNER; Januar 1992) und im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Areals wurde das gesamte Plangebiet um die Wolfener Straße nach möglichen Nutzungsarten und möglichem Störgrad bereits gegliedert, so dass nun sämtliche in Frage kommenden schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind in Bezug auf die Ansiedlung von Seveso-III-Betrieben im Plangebiet 10-56 bereits innerhalb des Geltungsbereiches 10-56 ausreichende Abstände berücksichtigt worden (ca. 200 m), so dass eine weitere Ausweisung von freizuhaltenen Schutzflächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach der Seveso-III-Richtlinie bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Die Abteilungen II D und II E von ehemaliger SenGUV wiesen darauf hin, dass das Plangebiet im Einzugsgebiet der Wuhle liege. Für die Wuhle gilt nach der Europäischen Wasserrahmen-Richtlinien (EU-WRRL) das Verschlechterungsverbot. Der gute ökologische Zustand ist nach der Richtlinie 2000/60/EG § 4 zu erreichen.

Für die Wuhle und ihre Nebengewässer wurde seitens SenGUV, II E, in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV Brandenburg) eine vorbereitende Maßnahmenplanung (VMP) zur Zielerreichung nach EU-WRRL erarbeitet. Folgende Schwerpunkte waren Bestandteil:

- Strukturverbessernde Maßnahmen in der Wuhle und ihren Nebengewässern;
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept zur Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt.

Aufgrund der im Umweltbericht festgestellten Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden hoch und die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gering. Von SenGUV wurde empfohlen, die Möglichkeit zur Versickerung über die belebte Bodenzone entsprechend § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) zu nutzen. Da laut Umweltbericht ein Teil der vorhandenen Freiflächen zur Regenwasserversickerung genutzt werden könnte, sollten im Plangebiet Flächen für diesbezügliche Maßnahmen ausgewiesen werden. Es wurde des Weiteren empfohlen, neben den im Umweltbericht aufgeführten gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen die Europäische Gemeinschaft Wasserrahmen-Richtlinien (EG-WRRL), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Berliner Wassergesetz (BWG) zu berücksichtigen.

In Bezug auf diese Anregung war anzumerken, dass im Bereich des Plangebietes eine Trennkanalisation vorhanden ist. Regen- und Schmutzwasser werden bereits derzeit getrennt abgeleitet. Auf Grund der Nutzungsstruktur und der anstehenden Bodenverhältnisse ist diese Ableitung des Regenwassers erforderlich.

Die Gewerbegrundstücke sind an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Der größte Teil des Regenwassers wird bereits derzeit über Privatleitungen zum Trennkanal in den öffentlichen Straßen geführt und in den Seelgraben entwässert. Ein weiterer Teil fließt in die Kohlbeke. Darüber hinaus versickert ein geringer Teil im Plangebiet. Gemäß § 36a Abs. 1 BWG (Berliner Wassergesetz) ist aufgrund der qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in die Gewässer wie z.B. die Wuhle verboten. Diese Anforderungen werden im Rahmen der Baugenehmigung und bei der Objektplanung zu berücksichtigen sein. Eine weitere Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Hierzu stehen der Wasserbehörde auch eigene fachgesetzliche Möglichkeiten, unabhängig vom Bebauungsplan, zur Verfügung.

Im Übrigen ist nochmals festzustellen, dass prinzipiell die Möglichkeit besteht, Niederschlagswasser in den Freiflächen des Plangebietes zu versickern. Die

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Bereich des Plangebietes ist gering (Flurabstand von 5 bis 10 m unter Geschiebemergel).

Von der Möglichkeit der Festsetzung von Maßnahmenflächen zur Niederschlagsentwässerung/-rückhaltung im Bebauungsplan wurde 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 waren aufgrund der bestehenden Lösungsmöglichkeiten nicht gerechtfertigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde 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.

Die ehemalige Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologien und Frauen (SenWTF) begrüßte ausdrücklich das Bebauungsplanverfahren XXI-3.

Das Verfahren entspricht den wirtschaftspolitischen und handelsstrukturellen Zielen der SenWTF.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung X, meldete weder Hinweise noch Einwendungen an.

Die ehemalige Abteilung VII B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wies darauf hin, dass

die Wolfener Straße zwischen Märkischer Allee und Nordring sowie der Nordring örtliche Straßenverbindungen mit Verbindungsfunktionsstufe III sind. Die Wolfener Straße ist zwischen Nordring und Bitterfelder Straße als Straße besonderer Bedeutung mit Verbindungsfunktionsstufe IV im übergeordneten Straßennetz Berlins klassifiziert. Im Planungshorizont bis 2025 wird der Abschnitt der Wolfener Straße zwischen Nordring und Bitterfelder Straße ebenfalls die Verbindungsfunktionsstufe III als örtliche Straßenverbindung erhalten. Das Gebiet des Bebauungsplanes XXI-3 grenzt an die Bahnanlagen der S- und Fernbahn an. Für den Straßenbahnnetzanschluss zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde ist eine Trasse in der Mittellage der Wuhletalstraße und in deren geradliniger Verlängerung Richtung Westen freizuhalten. Westlich der Wolfener Straße ist dafür eine Trasse von bis zu 15 m Breite freizuhalten. Im Gewerbegebiet westlich der Wolfener Straße könnte dies durch eine Fläche besonderer Zweckbestimmung für eine in Aussicht gestellte Straßenbahntrasse oder eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche erreicht werden. Im nördlichen Grünbereich des Baufeldes A 1 (Plangebiet XXI-4) könnte die Trasse dann weitergeführt werden. Da es sich um eine längerfristige Flächenfreihaltung handelt, ist gemeinsam zu besprechen, wie die Freihaltung für den Zwischenzeitraum bis zur Realisierung der Straßenbahntrasse sinnvoll möglich ist. Ansonsten gab es in straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine Bedenken.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden Hinweise zur Klassifizierung der örtlichen Straßenverbindungen im Planungsareal der Wolfener Straße und zur angrenzenden Bahnfläche eingearbeitet.

In Bezug auf die langfristige Freihaltung von Flächen für die Trasse der Straßenbahn im Bereich der Wuhletalstraße bestand für den Bebauungsplan XXI-3 kein sofortiger Handlungsbedarf, da die südliche Straßenbegrenzungslinie der Wuhletalstraße gleichzeitig die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XXI-3 ist und die betroffene Verkehrsfläche der Wuhletalstraße sich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze befindet. Des Weiteren ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung. Die o.g. Hinweise werden Berücksichtigung im Bebauungsplan XXI-4 finden.

Auf der Grundlage der Abwägung der Stellungnahmen der TÖB erfolgte keine grundsätzliche Änderung der Planung (siehe BA-Beschluss Nr. 0079/IV vom 13.03.2012). Hinweise redaktioneller Art oder Klarstellungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand vom 16. Juli 2012 bis einschließlich 17. August 2012 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung statt. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 28 vom 06.07.2012 und in der Berliner Zeitung vom 06.07.2012 wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen.

Seitens der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) wurde auf die Stellungnahme zum Planungskonzept vom 1992, hinsichtlich des Charakters der „Alten Kohlbeke“ hingewiesen.

Dort wurden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen:

1. da der Grundwasserspiegel des Gebietes gefallen ist, muss die Kohlbeke abgedichtet werden, um das eingeleitete Wasser zurückzuhalten und die Amphibienpopulation der Kohlbeke erhalten zu können. Das unmittelbar an die Kohlbeke angrenzende Baufeld sollte nicht für eine Bebauung zweckbestimmt werden,
2. sämtliche „Parkplatzabwasser“ sollten über Ölabscheider auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Bei den Dach-Abwassern ist zu prüfen, ob die Möglichkeit einer direkten Einleitung bzw. einer Einleitung über den Seelgraben in die Kohlbeke besteht. Der Seelgraben ist in seinem alten Zustand wiederherzustellen und als Einfluss in die Kohlbeke zu gestalten,
3. Schaffung eines Grünzuges von der Kohlbeke bis in das Dorf Falkenberg,
4. die Wuhletalstraße sollte in ihrem jetzigen Zustand belassen werden,
5. wo es an den künftigen Gebäuden möglich ist, sollte eine Fassaden-, bzw. Dachbegrünung vorgenommen werden,
6. der nördlich des Hellersdorfer Weges gelegene Teil des Baufeldes (angrenzend an der Kohlbeke) sollte als naturnahe Grünfläche gestaltet werden.

Es wurde des Weiteren betont, dass die Schaffung des Grünzuges entlang des Hellersdorfer Weges eine immense Bedeutung für die Vernetzung der Kohlbeke mit den Brachflächen südlich des Dorfes Falkenberg besitzt.

Die Anregungen wurden zum größten Teil in der Planung berücksichtigt. Die Flächen der Kohlbeke (Alte Kohlbeke) werden als ein nach § 30a des Berliner Naturschutzgesetzes wertvolles Biotop (Verlandungsbereiche stehender Gewässer) betrachtet und im Bebauungsplan als Vorrangflächen für Arten- und Biotopschutz festgesetzt. Damit werden die Flächen der Alten Kohlbeke als wichtiger Lebensraum für geschützte Arten sowie Amphibienpopulation, Insektenfauna und Vogelarten planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung der Alten Kohlbeke als Vorrangflächen für Arten- und Biotopschutz resultiert aus der ökologischen Qualität der betroffenen Grundstücksflächen mit wertvollen Grünbeständen. Die Aufnahme der Festsetzung in den Bebauungsplan ist nicht das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 18 BNatSchG als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Alte Kohlbeke ist ein wesentliches städtebauliches Grünelement und ist Bestandteil der Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes. In diesem Zusammenhang werden auch die südöstlich des Hellersdorfer Weges gelegenen Teilflächen (angrenzend an den Flächen der Alten Kohlbeke) in die hier genannte Festsetzung als Vorrangflächen für Arten- und Biotopschutz einbezogen, zur Unterstützung

der naturnahen Gestaltung der Gründurchwegung entlang des Bahndammes, vom Plangebiet bis zum Seelgraben.

Die Schaffung eines Grünzuges von der Alten Kohlbeke bis in das Dorf Falkenberg geht über die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XXI-3 hinaus. Die o.g. Zielstellung wird in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild und den Vorgaben des Landschaftsprogramms/LaPro durch die geplante Festsetzung von Grünflächen innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne wie auch im Bebauungsplan XXI-3 unterstützt. Damit wird den Forderungen der BLN zur Schaffung eines Grünzuges innerhalb des Bebauungsplanes XXI-3 entsprochen.

Die Maßnahmen zur Abdichtung der Alten Kohlbeke, die Wiederherstellung des Seelgrabens in seinen alten Zustand, seine Gestaltung als Einfluss in die Alte Kohlbeke sowie der Erhalt der Wuhletalstraße in ihrem jetzigen Zustand sind Durchführungsmaßnahmen und können durch das jeweilige betroffene Fachamt im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt werden. Hierzu zu treffende Regelungen sind innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Mit Bezug auf den Stadtentwicklungsplan Klima und im Sinne der Unterstützung des Kleinklimas innerhalb des Planungsgebietes wurde die Festsetzung zur Fassadenbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Versickerung von Niederschlag- und Dachabwassern auf den Grundstücken wurde wie folgt Stellung genommen:

Im Bereich des Plangebietes ist eine Trennkanalisation vorhanden. Regen- und Schmutzwasser werden bereits getrennt abgeleitet. Aufgrund der Nutzungsstruktur und der anstehenden Bodenverhältnisse ist diese Ableitung des Regenwassers erforderlich. Die Gewerbestandstücke sind an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Der große Teil des Regenwassers wird über Privatleitungen zum Trennkanal in den öffentlichen Straßen geführt und in den Seelgraben bzw. in die Kohlbeke entwässert. Nur ein sehr geringer Anteil des Niederschlagswassers versickert in den Freiflächen des Plangebietes.

Es ist festzustellen, dass prinzipiell die Möglichkeit besteht, Niederschlagswasser in den Freiflächen des Plangebietes zu versickern, da die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Bereich des Plangebietes (Flurabstand von 5 bis 10 m unter Geschiebemergel) gering ist. Die Erforderlichkeit der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zur Regenwasserversickerung wurde im Bereich des Bebauungsplanes XXI-3 nicht gesehen. Von der Möglichkeit der Festsetzung von Maßnahmenflächen zur Niederschlagsentwässerung/-rückhaltung im Bebauungsplan wurde 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 waren aufgrund der bestehenden Lösungsmöglichkeiten nicht gerechtfertigt.

Es wurde des Weiteren hingewiesen, dass der Bebauungsplan vor 20 Jahren aufgestellt wurde. Etwa ein Drittel des Geltungsbereiches südlich des Hellersdorfer Weges war unbebaut. Die planerische Beurteilung des Planungsgebietes musste sich nach der Situation bei Aufstellung des Planes 1992 richten. Die nicht bebauten Teile des Geltungsbereiches waren im damaligen Gebiet nach § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten. Zur notwendigen Bewertung des nicht bebauten o.a. nördlichen Teilbereichs nach § 35 BauGB als Außenbereich wurde auf den Bebauungsplan 10-56 mit einer ähnlichen Flächenkulisse verwiesen. Für alle Bebauungsplanungen dort sind folglich die Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen ebenso wie die daraus folgenden Vermeidungs- und Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen. Ferner ist ein Umweltbericht zu erstellen. Dies betrifft insbesondere das Baugebiet B1/GE. In der Stellungnahme zur Planung 1992 wurde auf die hohe ökologische Wertigkeit dieses Teilgebietes hingewiesen und Vorschläge zur Durchführung weitreichender und sinnvoller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemacht.

Es ist richtig, dass der Bebauungsplan vor 20 Jahren eingeleitet worden ist. Es ist auch richtig, dass sich die Auswertung der Umweltbelange im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes zu richten hat.

Bei der Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan XXI-3 lag ein Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB nicht vor, auch wenn hier große zusammenhängende Freiflächen vorhanden waren. Bereits vor 1990 wurde z.B. durch die Bebauung auf dem Zollgelände (Bereich Wolfener Straße/Wuhletalstraße) die gewerbliche Nutzung für diese Flächen eingeleitet. Mit dem damaligen Ausbau der Wolfener Straße wurde der gesamte Geltungsbereich und somit das Baugebiet B1/GE für den Gewerbeverkehr ausreichend erschlossen. So entwickelten sich die Anlagen der Gewerbeentwicklungsgesellschaft/GSG auf der Grundlage des Einfügungsgebotes. Die erteilten Baugenehmigungen basierten auf der Grundlage des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Mit der gesicherten Erschließung der Wolfener Straße und dem Einfügen der baulichen Nutzungen in die maßgebliche Umgebung waren die Voraussetzungen nach § 34 BauGB erfüllt.

Entsprechend den geltenden rechtlichen Regelungen nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 3 BauGB wurde eine Bilanzierung des Eingriffes vorgenommen. Der hierzu erarbeitete landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde für das gesamte Planungsgebiet im März 1999 vom Natur und Grünflächenamt erstellt und in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB eingestellt. Für das Plangebiet wurden jedoch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, da im Planungsgebiet bereits Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig waren. Die geplanten Nutzungen gehen nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinaus. Für das bereits heute nach § 34 BauGB bebaubare Gebiet findet die Eingriffsregelung im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) damit keine Anwendung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB dennoch in das Verfahren eingestellt.

Mit dem novellierten und seit dem 20.07.2004 gültigen Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Damit war für das Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht zu erarbeiten. Dieser führte im Bebauungsplan XXI-3 zu folgendem Ergebnis:

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind u.a. aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der Beeinträchtigungen der Schutzgüter insgesamt als nicht erheblich zu betrachten. Die Wahrnehmung von Teilbereichen des Plangebietes als Landschaftsraum wird sich durch den Erhalt der Alten Kohlbeke, die Entwicklung von orthogonalen Grünverbindungen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Durchführung von Pflanzbindungen positiv verändern. Verbesserungen für die Erholung werden durch ausgebaute, klar geführte Wegeverbindungen entsprechend dem städtebaulichen Leitbild, die auch eine überörtliche Erschließungsfunktion übernehmen, zu spüren sein.

Entsprechend dem städtebaulichen Leitbild wurde eine Mindestgeschosszahl von 3 Geschossen angestrebt. Es stellt sich die Frage, welche ist die Höchstgeschosszahl im Bebauungsplan?

Anders als im städtebaulichen Leitbild werden im Bebauungsplan keine Mindestgeschosszahl, sondern maximal zulässige Höhen bzw. maximale Geschosshöhen festgesetzt. In Anlehnung an den Bestand im Planungsgebiet setzt der Bebauungsplan XXI-3 eine zulässige Höhe der Bebauung von max. 20,0 m über Geländeneiveau (OK = 76 m über NHN) fest. Nur im Bereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee (Baugebiete D1 und D2) wird abweichend davon eine bis zu achtgeschossige Bebauung festgesetzt.

Die hier betroffenen Bestandsgebäude sind bereits achtgeschossig. Es sind Büro- und Verwaltungsgebäude. Mit Rücksicht auf diesen Bestand und zur städtebaulichen Differenzierung des Planungsgebietes durch Stärkung des Eingangsbereiches des Gewerbegebietes zum S-Bahnhof mit Büronutzungen und zur Unterstützung der Entwicklung von weiteren kleinen Netzwerken so wie Logistikunternehmen, Kanzlei, etc. im Umfeld des S-Bahnhofes, ist die Festsetzung eine Höchstgeschosszahl von 8 Geschossen in diesem Eingangsbereich beabsichtigt.

Es wurde des Weiteren folgende Forderung gestellt:

- Festsetzung eines mindestens 15 m breiten Streifens zum Anpflanzen von Bäumen im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Dieser muss mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit versehen werden,
- Ergänzung der Planungsunterlagen durch eine Pflanzliste für gebietsheimische Sträucher und ebensolche großkronige Laubbäume,
- Aufnahme von Festsetzungen zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken,
- Bei der Anlage von Parkplätzen auf den Grundstücksflächen muss je 4 Parkplätze ein Baum gepflanzt werden,
- Aufnahme von Festsetzungen für den Einbau insektenfreundlicher Leuchtmittel in den Außenanlagen sowie zum Ausschluss von hellen und flimmernden Werbeanlagen im Außenbereich.

Den Anregungen wurde zum Teil gefolgt:

Im Bebauungsplan XXI-3 wird im Süden des Geltungsbereichs, gegenüber der Forderung der BLN ein 5 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB planungsrechtlich gesichert. Es handelt sich um private Grundstücksflächen, die in die Berechnung der Ausnutzung des Grundstückes (GRZ) einfließen. Die hier betroffenen Flächen sollen zur Entwicklung eines wesentlichen städtebaulichen Gestaltungselementes bepflanzt werden, welches das orthogonale Erschließungssystem unterstützt. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Pro 50 m² sind ein Baum und pro 10 m² ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Zur Umsetzung der geplanten Grünmaßnahmen (Bäume und Sträucher) im Planungsgebiet wurde in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt eine entsprechende Pflanzliste erstellt.

Mit der Festsetzung des o.g. 5 m breiten Streifens wird die Funktionalität der betroffenen Grundstücke nicht in Frage gestellt und es tritt dabei keine Wertminderung der Grundstücksflächen im Sinne des § 41 Abs. 2 BauGB ein.

Die Entwicklung eines mindestens 15 m breiten Streifens im Süden des Geltungsbereichs zum Anpflanzen von Bäumen mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit würde die bauliche Nutzung der betroffenen Grundstücksflächen jedoch so einschränken, dass eine Wertminderung der Grundstücksflächen im Sinne des § 41 Abs. 2 BauGB nicht mehr auszuschließen wäre. Auch im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit würden Übernahmeverpflichtungen nach § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bzw.

Entschädigungsansprüche nach § 41 Abs. 2 BauGB unter Umständen zu erwarten sein. Es könnte auch dazu führen, dass die Funktionalität der angrenzenden Grundstücke in Frage gestellt wird.

Schlussfolgernd daraus wurde ein 5 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in diesem Bereich gesichert. Die Erforderlichkeit von Gehrechten im Sinne einer ausreichenden Erschließung besteht nicht. Hier sollen Prioritäten auf die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes gelegt werden.

Bezüglich der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken wird auf die Ausführungen zum Punkt 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes werden besonders wertvolle Landschaftsräume erhalten und durch zusätzliche Pflanzbindungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB unterstützt. Darüber sollen keine weiteren Einschränkungen der Bauflächen durch Festsetzungen zur Gestaltung von Anlagen von Parkplätzen mit Bäumen im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke getroffen werden.

Der Einbau insektenfreundlicher Leuchtmittel in den Außenanlagen bzw. Ausschluss von hellen und flimmernden Werbeanlagen im Außenbereich ist nicht bebauungsplanrelevant, da der bodenrechtliche Bezug fehlt. Dies ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX D wies im Zusammenhang mit der Anregung zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung darauf hin, dass

die Fläche des Bebauungsplanes Teil eines großen zusammenhängenden Gewerbegebietes ist und alle vom gesamten Gebiet ausgehenden Geräuschimmissionen, unabhängig von zur Verfügung stehenden Baupotentialen in Summe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen. Es wurde bekräftigt, dass die vorgeschlagene Geräuschkontingentierung ein geeignetes dem Stand der Technik der Lärmbekämpfung entsprechendes Werkzeug zur Konfliktvermeidung darstellt und die Rechtssicherheit der sich ansiedelnden bzw. schon vorhandenen Betriebe stärkt. Gegen eine Ausweisung eines derart großen Gewerbegebietes in Nachbarschaft zu einem Wohngebiet ohne Kontingentierung werden erhebliche Bedenken angemeldet.

Die Anregungen wurden im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz/SenGUV, II C, im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut geprüft bzw. behandelt.

Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die umliegenden Wohngebiete aufgrund der Vorbelastung wurde weiter nicht gesehen. Da mit dem Bebauungsplan XXI-3 im Wesentlichen eine Sicherung des Bestandes beabsichtigt ist, d.h. nur in geringfügigem Umfang zusätzliche Baupotenziale zur Verfügung stehen, wurde mit einem erheblichen Anstieg der Lärmimmissionen insgesamt nicht gerechnet. Von einer Lärmkontingentierung wurde erneut abgesehen.

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) verwiesen auf ihre Stellungnahme mit Schreiben GI-G/Pa vom 07.11.2011 im Rahmen der Behördenbeteiligung (siehe Punkt 4 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB).

Die Hinweise wurden bereits in die Planung berücksichtigt.

Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH gibt erneut bekannt, dass

sich Mittel- und Niederspannungsanlagen im Bereich des Planungsgebietes befinden. Dieser Hinweis fand bereits Berücksichtigung in der Planung.

Die Bundesnetzagentur (BNetzA) wies erneut darauf hin, dass Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Hinweis zu den Betreibern von im Plangebiet befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkanlagen wurde gegeben. Für neue Bauwerke mit Bauhöhen ab 20 m sollten die Äußerungen der betroffenen Netzbetreiber zur Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken eingeholt werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

In das Bebauungsplanverfahren wurde die Festsetzung von Höchstmaßen unter Beachtung des baulichen Bestandes aufgenommen. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wurde mit Ausnahme der Baugebiete D 1 und D 2 mit 20 m (OK = 76 m über NHN) festgesetzt. Für Bauwerke mit Bauhöhen von max. 20 m werden nach Einschätzung der Bundesnetzagentur keine Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Auf der Grundlage der Abwägung der Stellungnahmen der erfolgten öffentlichen Auslegung (BA-Beschluss Nr. 0423/IV vom 04.06.2013) wurden die wesentlichen Planungsinhalte beibehalten. Als Ergänzung wurden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Pflanzliste für gebietsheimische Sträucher und großkörnige Laubbäume wurde erstellt. Hinweise redaktioneller Art oder Klarstellungen wurden in der Begründung und in der Planzeichnung berücksichtigt. Mit Bezug auf die o.g. Ergänzungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-3 überarbeitet und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde erforderlich.

6. Erste erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (vom 14.01.2013 bis einschließlich 15.02.2013)

Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit dem 1. Deckblatt vom 17. Dezember 2012 wurde die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 14.01.2013 bis einschließlich 15.02.2013 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung durchgeführt. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 04.01.2013 und in der Berliner Zeitung vom 04.01.2013 wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist zu den geänderten Planinhalten vorzubringen.

Seitens der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) wurde die Aufnahme zusätzlicher Grünfestsetzungen (Dach- und Fassadenbegrünung) in die Planung begrüßt. Zu den Pflanzlisten A und B wurde auf folgendes hingewiesen:

Es soll in der Baum-Artenliste die Angabe „Crataegus spec“ (Weißdorn) auf Crataegus monogyna (eingrifflicher Weißdorn) aus zertifiziert regionaler Herkunft spezifiziert werden, da andere Crataegus-Sippen mehr oder weniger gefährdet sind und die Gewährleistung ihrer zertifizierten regionalen Herkunft unsicher ist. Allgemein sollten die Titel der Pflanzlisten mit dem Zusatz „aus zertifiziert regionaler Herkunft“ versehen werden. Weiterhin sollte die eingeschränkte Verwendung einiger in den Listen aufgeführter Gehölzarten auf bestimmten Sonderstandorten wie z.B. von Anus glutinosa, Betula pubescens und Viburnum opulus in Feuchtgebieten gekennzeichnet werden. Wegen der Ulmenkrankheit sollte die Flatter-Ulme nicht als Alleebaum verwendet werden.

Die o.g. Hinweise sind redaktionelle Art und wurden nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt in den Pflanzlisten berücksichtigt.

Die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt/SenStadt Um, IX C, wies auf ihre Stellungnahme vom 17. August 2012 zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes hin.

Dort wurden erhebliche Bedenken im Hinblick auf den Verzicht der Lärmkontingentierung für das Planungsgebiet XXI-3 geäußert. Diese Bedenken wurden aufrechterhalten.

Die Anregungen wurden im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV), II C, im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut geprüft mit dem gleichen Ergebnis (siehe Punkt 5 - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die umliegenden Wohngebiete wurde aufgrund der Vorbelastung weiter nicht gesehen. Da mit dem Bebauungsplan XXI-3 im Wesentlichen eine Sicherung des Bestandes beabsichtigt ist, d.h. nur in geringfügigem Umfang zusätzliche Baupotenziale zur Verfügung stehen, wurde mit einem erheblichen Anstieg der Lärmimmissionen insgesamt nicht gerechnet. Von einer Lärmkontingentierung wurde erneut abgesehen.

Eingegangenen Hinweise und Anregungen seitens des Straßen- und Grünflächenamts/SGA zur Erschließung des Gewerbegrundstückes Hellersdorfer Weg 39 (Flurstücke 212 und 214) und zur Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes (Flur 257, Flurstücke 187 und 194) führten zu einer Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes wurde in dem Zusammenhang erforderlich um die Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Bereich des Grundstückes Harry Brot zu ermöglichen. Die Fläche zum Anpflanzen südwestlich des Baugebietes E wurde im Sinne der Funktionalität und dem Erhalt sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen entsprechend gestrichen.

Auch wenn damit an dieser Stelle der Duktus des Leitbildes hinsichtlich der Bepflanzung durchbrochen wurde, ist das Gesamtkonzept nicht in Frage gestellt.

Aufgrund der o.g. Änderungen wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

7. Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (vom 24.03.2014 bis einschließlich 28.04.2014)

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit den Deckblättern Nr. 1 vom 17. Dezember 2012 und Nr. 2 vom 26. Februar 2014 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 24. März 2014 bis einschließlich 28. April 2014 durchgeführt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden erneut in das Verfahren einbezogen.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung XC, wurden keine Einwendungen oder Hinweise gegeben. Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung wurde die verfolgte Zielsetzung zur Festsetzung von Gewerbegebieten im Sinne des Stadtentwicklungsplanes Industrie und Gewerbe ausdrücklich unterstützt.

Vom IT-Dienstleistungszentrum Berlin/ITDZ sowie von der Bundesnetzagentur/BNetzA wurden keine Einwände bzw. Bedenken erhoben.

Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und die vorhandene 2-zügige Trasse der ITDZ befindet sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche.

Von Vattenfall Europe/Wärme AG wurde auf die Stellungnahme vom 25.10.2011 zur Beteiligung der TÖB hingewiesen. Die genannten Hinweise zu vorhandenen Fernwärmeanlagen und zur Beachtung von Richtlinien bzw. Schutzabständen sind bereits in die Planung eingeflossen.

Seitens der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGesUmV), Abt. IX C, wurde auf die Stellungnahme vom 26.10.2011 und 24.07.2012 hingewiesen. Dort wurde auf die Erforderlichkeit der Erstellung einer Geräuschkontingentierung für das geplante Gewerbegebiet erneut hingewiesen.

Die Anregungen wurden im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV), II C, im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut geprüft mit dem gleichen Ergebnis (siehe Punkt 5 - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB. Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die umliegenden Wohngebiete wurde aufgrund der Vorbelastung weiter nicht gesehen.

Seitens der Fachabteilung Wirtschaftsförderung wurde angeregt,
zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals insbesondere des Clean Tech Business Parks Berlin Marzahn und mit Rücksicht auf dem Bestand die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für Wissenschaft, Lehre und Forschung sowie die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden innerhalb des Planungsgebietes zu ermöglichen.

Der Anregung der Wirtschaftsförderung im Zusammenhang mit dem geplanten Ausschluss von kulturellen Anlagen im Bebauungsplan folgend wurde die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für Wissenschaft, Lehre und Forschung im Planungsgebiet überprüft.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 sollen (mit dem Planungsstand vom Februar 2014) im gesamten Planungsgebiet die ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausgeschlossen werden.

Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals insbesondere des Clean Tech Business Park Berlin Marzahn/CPB ist jedoch die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre von Bedeutung. Bildungs-, Wissenschafts- und Forschungsanlagen sollen die Entwicklung von neuen Technologien und wissenschaftlichen Innovationen im Gewerbegebiet unterstützen. Dies wird auch entsprechend im Planungsgebiet explizit gewährleistet.

Gebäude und Anlagen für Wissenschaft, Lehre und Forschung werden zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals von dem hier geplanten Ausschluss nicht betroffen sein. Daraus resultierend wurde die geplante textliche Festsetzung Nr. 2 wie folgt ergänzt:

„Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre bleiben hiervon unberührt“.

Es ist anzumerken, dass die Zulässigkeit von Gebäude und Anlagen für Wissenschaft, Lehre und Forschung als kulturelle Einrichtungen zwar zur Reduzierung der potenziellen Gewerbeflächen führt und im Widerspruch zum Entwicklungskonzept für den produktionsbezogenen Bereich/EpB steht, aber unterstützend wirkt für die Entwicklung von Betrieben aus dem Bereich der Produktion.

Zum Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden innerhalb der Baugebiete A, B1, B2, C1, C2 und E und zur Erweiterung der bereits ansässigen Nutzungen sowie das Zollamt (Hellersdorfer Weg 35), die Econopark-Gewerbehöfe der ORCO-GSG und die landeseigenen Verwaltungsgebäude Bitterfelder Str. 12 und Premnitzer Str. 4 wurde auf die bereits erfolgte Entwicklung im Bestand hingewiesen. Diese Gebiete beinhalten jetzt neben Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes auch verschiedene Büros und Verwaltungseinrichtungen. Wären diese Nutzungen in Zukunft ausgeschlossen, könnten sich z.B. Ingenieur- und Architekturbüros, Unternehmensberatungen, Rechts- und Steuerberatungen, die ggf. auch im Rahmen der Entwicklung des CBP tätig sein möchten, nicht hier niederlassen. Eine Erweiterung der bestehenden Büros wäre nicht zulässig. Insofern sollten breitere Nutzungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet an der Wolfener Straße vorgesehen werden.

Mit Rücksicht auf die Bestandssituation entfiel die Festsetzung zum Ausschluss bzw. zu Einschränkungen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Bereich des Bebauungsplanes. Entsprechend der Festsetzung Nr. 1 werden die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für sportliche Zwecke, ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen zu den Ausschlüssen werden explizit definiert und dargestellt.

Die geplanten Nutzungsausschüsse (textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2) stehen in Einklang mit den Forderungen des StEP Wirtschaft 2030 und den damit verfolgten Zielsetzungen als Entwicklungsbereich für die Produktion bezogenen Betriebe.

Nach dem Leitbild und den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 sind hier die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Gewerbegebieten unter besonderer Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park zu schaffen und zu sichern. Die Grundstücke sollen grundsätzlich dem verarbeitenden Gewerbe, den Baubetrieben und produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorgehalten werden. Es sollen damit neue Arbeitsplätze in der Verarbeitung geschaffen werden können.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entspricht das Gewerbegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, da die wesentlichen Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind.

Die Baugebiete D1 und D2 befinden sich im Eingangsbereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee. Als städtebauliche Auftaktsituation und zum Erhalt des bestehenden Nutzungscharakters im unmittelbaren Bereich des S-Bahnhofes wurde der Ausschluss von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden in diesen Baugebieten nicht vorgenommen, da mit derartig genutzten achtgeschossigen Gebäuden eine räumliche Fassung und eine Betonung des Eingangsbereiches zum Gewerbeareal Wolfener Straße unterstützt wird. Die hier betroffenen Flächen sind schon heute mit selbständigen Büro- und Verwaltungsgebäuden belegt. Auf diesen Bauflächen werden Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO ebenfalls unter Ausschluss von bestimmten Nutzungen festgesetzt. Ein besonderer Schwerpunkt in diesem Bereich ist die Sicherung von Büronutzungen und die Schaffung von Voraussetzungen für die Ansiedlung von unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Grundsätzliches Ziel in diesem Bereich ist die städtebauliche Stärkung des Eingangsbereiches des Gewerbegebietes zum S-Bahnhof mit Büronutzungen, die fußläufig erreichbar sind und die Entwicklung von weiteren kleinen Netzwerken sowie Logistikunternehmen, Kanzleien etc., die die Entwicklung von Gewerbebetrieben im Umfeld des S-Bahnhofes unterstützen.

Die Sicherung von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Ansiedlung von ergänzenden Nutzungen und Diensten auf diesen Baugebieten, stellt die gesamten Entwicklungsziele nach dem Leitbild und den Vorgaben des StEP StEP Wirtschaft 2030 für das Gewerbe Areal Wolfener Straße nicht in Frage.

Außerdem wurde bezüglich der Forderung nach Fassadenbegrünung darauf verwiesen, dass Außenwandflächen von mehr als 10 m Breite zu mindestens 50 % ihrer Länge mit

schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu begrünen wären. Diese Forderung wird in keinem anderen Bebauungsplan des Industrie- und Gewerbegebietes erhoben. Der Bereich des XXI-3 ist ein sehr dicht bebautes Gebiet. Dominierend sind die ORCO-Gewerbehöfe, deren Bebauung abgeschlossen ist. Auch auf den weiteren Grundstücken des Planungsgebietes sind kaum noch Neubauvorhaben zu erwarten. Entwicklungsgrundstücke sind der Hellersdorfer Weg 39 und der Bereich südlich des ehem. Verwaltungsgebäudes Premnitzer Str. 4 bis zur Grundstücksgrenze der Firma Harry-Brot. Damit sind die Möglichkeit und der Effekt einer Fassadenbegrünung ohnehin sehr begrenzt und die Forderung sollte wegfallen.

Die vorliegenden Anregungen der Wirtschaftsförderung zur Fassadenbegrünung wurden zur Kenntnis genommen. Nach erneuter Prüfung der textlichen Festsetzung Nr. 8 sowie in Bezug auf die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.06.2013 (Abwägungsbeschluss Nr. 0423/IV) wurde den Belangen des Klimaschutzes weiter Priorität eingeräumt. Des Weiteren wird mit der Begrünung der Fassade auch eine Gliederung der Außenwandflächen beabsichtigt.

Es werden nur bestimmte Fassaden betroffen und zwar Außenwandflächen von mehr als 10 m Breite. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Unternehmen nicht in Frage gestellt. Die geplante textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung bleibt diesbezüglich Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wurde jedoch verzichtet, da die Festsetzung zur Dachbegrünung eine Unverhältnismäßigkeit in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit bei der Ansiedlung von Unternehmen erzeugt.

Auf der Grundlage der Abwägung der Stellungnahmen der erfolgten zweiten erneuten öffentlichen Auslegung (BA-Beschluss Nr. 0985/IV vom 04.06.2015) wurde der Entwurf des B-Planes erneut überarbeitet. Dies führte zu einer Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes in seinen Grundzügen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde erneut erforderlich.

8. Dritte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016)

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit den Deckblättern Nr. 1 vom 17. Dezember 2012, Nr. 2 vom 26. Februar 2014 und Nr. 3 vom 20. August 2015 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016 durchgeführt. Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen die:

1. Notwendigkeit der Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/EpB.
2. Forderung zum Streichen der textlichen Festsetzungen Nr. 8 zu Fassadenbegrünung und Nr. 6 sowie Nr. 7 zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen.
3. Forderung zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung für das geplante Gewerbegebiet.

Seitens der Industrie und Handelskammer (IHK)/Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung und SenWiTech Forsch, IV A 11, wurden folgende Einwendungen gegeben.

Die Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Nutzungen im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre ist zu befürworten, nur insofern ausreichende Abstände zu produzierenden Betrieben eingehalten werden und die o.g. Anlagen sich nur auf vor Ort ansässigen Betrieben im Zusammenhang mit dem CleanTech Business Park Berlin-Marzahn beziehen. Dabei wird die Zustimmung für klassische kulturelle Einrichtungen in Form von Tanzschulen, Kino, Theater etc. abgelehnt.

Zu den hier betroffenen Gewerbegebieten und nach der textlichen Festsetzung werden klassische kulturelle Einrichtungen in Form von Tanzschule, Kino, Theater etc. ausgeschlossen. Dies wird explizit in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Ausnahmen sollen Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre bilden.

Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals insbesondere des CleanTech Business Park Berlin-Marzahn mit neuen Technologien ist die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre von Bedeutung. Bildungs-, Wissenschafts- und Forschungsanlagen sollen die Entwicklung von neuen Technologien und Wissenschaftlichen Innovationen im Gewerbegebiet unterstützen.

Dies soll auch entsprechend im Planungsgebiet explizit gewährleistet werden. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen lassen sich diese Anlagen ohne erhebliche Konflikte innerhalb des Planungsgebietes integrieren.

Zwischen Forschung und Entwicklung von Betrieben entstehen Synergien und dabei wird den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 im Bereich des Gewerbeareals Wolfener Straße entsprochen.

Es wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 8 zur Fassadenbegrünung und Nr. 6 sowie Nr. 7 zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen gestrichen werden sollen.

Zur Fassadenbegrünung ist eine schlingende und klimmende Bepflanzung wirtschaftlich nicht darstellbar und hemmt die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe. Des Weiteren schränken die Festsetzungen zur Pflanzbindung in erheblichen Maße die Entwicklungsfähigkeit der ansässigen Betriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ein. Erforderliche Betriebsflächen werden durch die Festsetzungen reduziert. Es findet eine höhere Gewichtung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 gegenüber § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB für das Plangebiet statt.

Mit den Bebauungsplänen im Bereich des Gewerbeareals Wolfener Straße (B-Pläne XXI-3 und XXI-4) wird die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen sowie die Entwicklung von prägenden Grünstrukturen nach dem Rahmenplan/Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße, BAASNER/01/1992 angestrebt. Belangen des Naturschutzes wird damit im Sinne des LaPro auch Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wird mit der Festsetzung Nr. 8 zur Fassadenbegrünung, das Mikro-Klima im Bereich des Gewerbeareals unterstützt. Die textliche Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und Wirkung der baulichen Anlagen und trägt zur Aufwertung der städtebaulichen Situation des Gewerbegebietes/-areals bei. Die Fassadenbegrünung verbessert außerdem die klimatische Funktion des Plangebietes im städtischen Kontext und bietet (Teil-)Lebensraum speziell für die Avifauna sowie Insekten und entspricht damit ebenfalls den Zielstellungen des STEP Klima. Nach dieser Festsetzung sind die Außenwände der Gebäude bei einer mehr als 10 m langen Außenwand zu mindestens 50 % ihrer Länge mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen nichtüberbaubare Grundstücksflächen

in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert.

Mit den geplanten Festsetzungen geht es prinzipiell um die städtebauliche Aufwertung des Plangebietes durch Bepflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 25a BauGB zur Schaffung prägender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher und weitere Grünmaßnahmen) entlang von Erschließungs- und Grünachsen entsprechend den Vorgaben des LaPro. Diese prägenden Grünstrukturen finden nach dem städtebaulichen Grundkonzept Berücksichtigung, auch in den angrenzenden Bebauungsplangebietes XXI-4, 10-56 (CleanTech Business Park Berlin-Marzahn), 10-57 und 10-58.

In Bezug auf die nach § 17 BauNVO geplanten Nutzungsmaße werden die erforderlichen Betriebsflächen durch die hier betroffenen Festsetzungen nicht reduziert. Auch hinsichtlich der Abwägung aller Belange findet keine höhere Gewichtung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 gegenüber § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB für das Plangebiet statt.

Von der ehemaligen SenWiTech Forsch, IV A 11 wurde darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Plangebiet zu Befürworten ist, nur insofern der Ausschluss der o.g. Anlagen aufgrund der bereits vorhandenen tatsächlichen Nutzungen vor Ort (GSG-Gebäude, etc.) planungsrechtlich nicht mehr durchsetzbar sei.

Zur möglichen Umsetzung der Vorgaben des EpB in vorliegendem Planungsgebiet war grundsätzlich u.a. der Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden Ziel der Planung. In Bezug auf den heutigen Bestand ist das Gewerbeareal im Bereich der Wolfener Straße von gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden stark geprägt (ehemaliges Zollamt/Hellersdorfer Weg 35, Econopark-Gewerbehöfe der ORCO-GSG, landeseigene Verwaltungsgebäude in der Premnitzer Straße 4, achtgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude im Bereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee).

Die Umsetzung des Zieles zum Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden war nach erneuter Prüfung der Zielsetzungen der Planung nicht mehr realistisch. Die angestrebte Festsetzung zum Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden wird auf Dauer obsolet.

Mit Rücksicht auf das vorhandene Nutzungsspektrum sowie auf den Bestand und aufgrund der aktuell veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist auch dafür Sorge zu tragen, dass die Existenzgrundlagen der vorhandenen Betriebe nicht gefährdet werden. Diesbezüglich und ohne auf den Grundsatz der Entwicklung der hier betroffenen Baugebiete als Bereich für die Produktion orientierten Betriebe im Sinne des StEP Wirtschaft 2030 zu verzichten, empfiehlt sich, den Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im o.g. Planungsareal nicht mehr anzustreben.

Bemerkung:

Mit der Qualifizierung bzw. Aufwertung des Plangebietes durch den Bebauungsplan und mit den für die wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Grundstücke geplanten Nutzungsmaßen ist anzumerken, dass mit den Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8 weder eine unzumutbare Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung verursacht bzw. erkennbar wird. Die hier geplanten Festsetzungen führen zu keiner Unverhältnismäßigkeit auf den betroffenen Grundstücken, da mit den geplanten Grundstückszuschnitten und Nutzungsmaßen (GRZ 0,6 und GFZ 2,4) die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Grundstücke nicht in Frage gestellt wird. Auch die Erschließung des jeweiligen Grundstückes wird nicht eingeschränkt.

Die für die Entwicklung von Gewerbegebieten ausgewiesenen Baufenster sind im Bereich des Plangebietes so großzügig geschnitten, dass eine große Variabilität der Nutzung des Grundstückes gewährleistet ist.

Die Belange der Wirtschaft werden im Sinne des § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt. Eine höhere Gewichtung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 gegenüber § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB für das Plangebiet findet nicht statt.

Mit Verweis auf die Stellungnahmen vom 26.10.2011 und 24.07.2014 wies SenStadtUm, Abt. IX C, auf die Erforderlichkeit der Erstellung einer Geräuschkontingentierung für das geplante Gewerbegebiet erneut hin.

Zur Lärminderungsplanung lassen die Ausführungen der Begründung zur Abwägung der Einwendung in den Stellungnahmen vom 26.10.2011 und 25.04.2014 nicht erkennen, dass sie einer sachgerechten Prüfung unterzogen wurden. Die dargelegten Argumente zur Abweisung der Einwendung widersprechen fachlichen Erwägungen.

Die in der Begründung dargelegten Argumente beruhen auf der Aussage einer schalltechnischen Untersuchung der Firma Akustik-Labor Berlin (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010), die für das benachbarte Plangebiet (Bebauungsplan 10-56/Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn) erarbeitet wurde. Danach sind unzumutbare Beeinträchtigungen aus den im Bebauungsplan XXI-3 geplanten Gewerbegebieten für die zur Disposition stehenden Wohngebiete nördlich des Seelgrabens und östlich der Märkischen Allee nicht zu erwarten.

Die erneute Prüfung des Sachverhaltes führt auch zu keinem anderen Ergebnis.

Die im Bereich des B-Planes geplanten Gewerbegebiete sollen gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Stark emittierende industrielle Nutzungen sind somit im Wesentlichen im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Des Weiteren wird mit dem B-Plan die Sicherung des Bestandes beabsichtigt (es stehen im Planungsgebiet nur in geringfügigem Umfang zusätzliche Baupotenziale zur Verfügung). Da auch das Planungsgebiet bereits durch die Bahnanlage und die stark befahrene Märkische Allee sehr stark belastet ist, wird mit einem erheblichen Anstieg der Lärmimmissionen insgesamt nicht gerechnet. Daraus resultierend wird die Erstellung einer Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan XXI-3 als nicht erforderlich betrachtet.

In Bezug auf die Stellungnahmen der Abteilung Bürgerdienste und Facility Management, FM OM wurde angeregt,

die Flurstücke Nr. 212 und 214 im Bereich des Hellersdorfer Wegs 39 zusammenhängend als Gewerbeflächen darzustellen.

Es wurde des Weiteren vorgeschlagen, das Flurstück 192 östlich der Premnitzer Straße 12 als Gewerbegebiet auszuweisen. Die o.g. Grundstücksflächen sollen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/BIM zur Vermarktung übertragen werden.

Die Flurstücke Nr. 212 und 214 werden im Sinne einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit zusammenhängend als Gewerbeflächen mit max. 5 m Pflanzbindung zur Bahnfläche (Erschließungsweg) dargestellt. Es handelt sich um eine Änderung im Zusammenhang mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Grundstückes Hellersdorfer Weg 39. Die Berücksichtigung dieser Änderung erfolgte in der Planzeichnung.

In Bezug auf das Flurstück 192 im Bereich der Premnitzer Straße 12 sah der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-3 vom 20.08.2015 eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche vor. Diese Ausweisung als öffentliche Grünfläche resultierte aus der Aussage der gefertigten fachgutachterlichen Stellungnahme zu den Belangen des Artenschutzes vom 24.09.2011 zum südlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-58. Für die östlichen Grünbereiche des B-Planes 10-58 sowie für die hier betroffenen Flächen des Flurstückes 192 entlang der gebauten Gründurchwegung (Fuß- und Radweg) wurde die Vermutung der Ansiedlung der Haubenlerche geäußert.

Die betroffene Fläche ist bereits stark verbuscht und durch einen Zaun von dem östlich angrenzenden Weg einer öffentlichen Grünanlage abgetrennt. Diesbezüglich ist der Erhalt dieser betroffenen Grundstücksfläche als öffentliche Grünfläche im Sinne des Artenschutzes nicht mehr erforderlich. Geplant ist nunmehr die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Flurstücke Nr. 191, 194, 187 und 88 im Zusammenhang mit 192 (Flur 257) als Gesamtpaket.

Vom Erwerber sollte ein zusammengelegtes bebaubares Grundstück gebildet werden. Im Sinne der Entwicklung einer städtebaulichen Raumkante wurde die bestehende Baugrenze beibehalten. Es empfahl sich das Flurstück 192 als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung in einer Breite von 5,0 m planungsrechtlich zu sichern. Damit wird das städtebauliche Grundkonzept nicht geändert bzw. modifiziert. Der Entwurf des B-Planes XXI-3 wurde an der Stelle entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der dritten erneuten öffentlichen Auslegung erfolgten lediglich Grenzkorrekturen im Bereich des Hellersdorfer Wegs 39 (Deckblatt Nr. 4/Blatt 1 vom 28.06.2017) und der Premnitzer Straße 12 (Deckblatt Nr. 2/Blatt 3 vom 28.06.2017). Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt. Eine erneute Beteiligung wurde diesbezüglich nicht erforderlich.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1294/IV vom 06.09.2016 wurde dem Abwägungsergebnis zur Auswertung der dritten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB zugestimmt. Der Bebauungsplan XXI-3 und seine Begründung zur Festsetzung vom April 2017 sowie der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des B-Planes XXI-3 wurden dem Bezirksamt zur Bestätigung vorgelegt.

Mit der Beschlussfassung des Entwurfes durch das Bezirksamt (Beschluss Nr. 0134/V vom 18.07.2017) wurde das erforderliche Anzeigeverfahren wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 AGBauGB am 14.09.2017 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgenommen.

Aufgrund von verfahrensrechtlichen Gründen wurde das Anzeigeverfahren jedoch formell zurückgezogen. Seitens SenStadtWohn, II C, erfolgten mit Schreiben vom 21.11.2017 Hinweise zur Überarbeitung des Bebauungsplans. Auf der Grundlage der o.g. Hinweise folgte eine Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit folgenden Deckblättern:

Blatt 1

1. Deckblatt vom 17. Dezember 2012
2. Deckblatt vom 26. Februar 2014
3. Deckblatt vom 20. August 2015
4. Deckblatt vom 28. Juni 2017
5. Deckblatt vom 29. März 2018

Blatt 2

1. Deckblatt vom 26. Februar 2014

Blatt 3

1. Deckblatt vom 26. Februar 2014
2. Deckblatt vom 28. Juni 2017
3. Deckblatt vom 29. März 2018

Zur Bewältigung der Lärmschutzproblematik wurde die Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691 erforderlich (siehe Deckblatt Nr. 6 vom 24. April

2019). Die Grundzüge der Planung wurden dabei berührt und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 wurde erforderlich.

9. Vierte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 durchgeführt.

Die vierte erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit den dazu gehörenden Deckblättern mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Schallschutzgutachten sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz erfolgte auch im Internet. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden parallel beteiligt.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen die/den:

1. Umgang mit der Alten Kohlbeke im Zusammenhang mit den dort befindenden Populationen sowie Lurche/Amphibia; Moorfrösche.
2. Problematik des Anstiegs des Wasserspiegels der Neuen Wuhle im Zusammenhang mit den Flächen der Alten Kohlbeke als Grünfläche.
3. Übernahme der Kosten des eventuellen Einleitungsumbaus (Folgeverpflichtung) durch Eigentümer soweit die Einleitung des Niederschlagswassers (Entwässerung) in den Einleitungsbauwerken der Neuen Wuhle erfolgt.
4. Bahnflächen im Umfeld des Planungsgebietes.
5. Bedenken zur Einschränkung des Planungsgebietes durch die Festsetzung von Lärmkontingenten.

Seitens der BLN / Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. wurde darauf hingewiesen, dass

die Alte Kohlbeke ein isolierter Lebensraum für Lurche (Amphibia) ist. Darunter befindet sich der streng geschützte Moorfrosch (*Rana arvalis*). Isolierte Populationen einer Art brauchen für ihr Überleben eine Mindestgröße (genetische Vielfalt) sowie einen ausreichend großen, vielfältigen Lebensraum, in dem sie bei schwankenden Lebensbedingungen, wie im gegebenen Klimawandel überleben können. Zusätzlich benötigen, zumindest kleinere Populationen aus diesem Grund einen guten Verbund zu anderen Teilpopulationen der jeweiligen Art. Für die Lurche der Alten Kohlbeke ist zu wenig Grünfläche, für einen vielfältigen und gedeckten Land-Lebensraum ausgewiesen worden (vgl. die mehr als doppelt so große Fläche in Krone und Kitzmann 2008). Moorfrösche können sich bis zu mehrere hundert Meter von den Laichgewässern entfernen (siehe Krone und Kitzmann 2008).

Wenn die Randbebauung einmal abgerissen werden sollte, dann sollte eine eventuelle Neubebauung nicht mehr so dicht heranrücken dürfen. Außerdem sind die Lurche durch die Verkehrswege und Bebauungen in der Umgebung der Alten Kohlbeke relativ isoliert worden, so dass ihre Überlebens-wahrscheinlichkeit im Klimawandel sinkt.

Wie kann der Biotopverbund zur Neuen Wuhle, über welche diese Gebiete besser erreichbar wären, ausreichend verbessert werden?

Die nächsten Moorfrosch-Vorkommen befinden sich im LSG „Falkenberger Krugwiesen“ von Lichtenberg und im Wuhletal. Wie können die Lurche der Kohlbeke gedeckt und sicher diese Gebiete erreichen?

Vorliegende Hinweise wurden bereits in der Begründung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan greift nicht in den Lebensraum der Lurche ein. Durch seine Festsetzung wird der hier betroffene Lebensraum im Bereich der Alten Kohlbeke geschützt. Mit der Festsetzung der Alten Kohlbeke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz sowie mit der Ausweisung einer öffentlichen Gründurchwegung entlang der Bahnanlagen hin zum Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“ wird im B-Plan XXI-3 ein wichtiger Beitrag geleistet. Damit wird der Biotopverbund zur Neuen Wuhle verbessert.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Falkenberger Krugwiesen“ selbst befindet sich außerhalb des Plangebietes XXI-3. Zum Planungsgebiet stellt die Wuhletalstraße eine Barriere zum LSG dar. Um die überörtliche Gründurchwegung bzw. Biotopverbindung von der Alten Kohlbeke entlang der Bahnanlagen bis zum Landschaftsschutzgebiet/LSG „Falkenberger Krugwiesen“ zu gewährleisten, sind entsprechende Grünmaßnahmen durch das zuständige Naturschutzamt in Abstimmung mit den Straßenverkehrsbehörden Straßen- und Grünflächenamt/SGA und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima/SenUVK im Bereich der Wuhletalstraße durchzuführen. Erst dann können die Lurche der Kohlbeke gedeckt und sicher das LSG Gebiete erreichen. Dies überschreitet jedoch die Regelungsmöglichkeiten dieses Bebauungsplanes. Überdies greift der Bebauungsplan weder in den Lebensraum noch in den Bewegungsraum im Verbund zu anderen Biotopen – hier konkret zu den „Falkenberger Krugwiesen“ – ein.

Bei den Randbereichen der Alten Kohlbeke im Bereich des Planungsgebietes handelt es sich um private Bauflächen, bei denen die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Grundstücksflächen nach den Zielen des Bebauungsplanes im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbeflächen in Übereinstimmung mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich/EpB vollzogen wird.

Sollte diesbezüglich die Randbebauung der alten Kohlbeke abgerissen werden, ist mit einer Erweiterung der Alten Kohlbeke als Grünfläche nicht zu rechnen, da die betroffenen Bauflächen nach dem geltenden Baurecht weiter bebaubare Flächen bleiben. Eine Ausweisung der hier betroffenen privaten Bauflächen als Grünflächen würde zu erheblichen Entschädigungsansprüchen führen. Darüber hinaus stünden eine solche Einschränkung der bestehenden Bau- und Nutzungsrechte grundrechtlich geschützte Belange der betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber, die nicht von vornherein als geringerwertig einzuschätzen sind, als die geäußerten naturfachlichen Belange.

Es wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass

es im gegebenen Klimawandel zu immer stärkeren Dürreperioden kommt. Gleichzeitig wird die sandige Niederung des Tales des südlichen Seelgrabens, in welcher die Alte Kohlbeke liegt, durch die tief eingeschnitten verlaufende Neue Wuhle entwässert. Dieses Problem könnte durch einen ausreichenden Anhub des Wasserspiegels der Neuen Wuhle an einer dafür geeigneten Stelle behoben werden. In der genannten Niederung sind aber Häuser gebaut worden, darunter auch im B-Plangebiet XXI-3, welche einen Anhub des Wasserspiegels der Neuen Wuhle erschweren dürften. Wie kann dieses Problem längerfristig behoben werden?

Vorliegende Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Das mögliche Anheben des Wasserspiegels der Neuen Wuhle ist nicht Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes. Die hierzu erforderlichen Lösungen für das Beheben dieses Problems werden derzeit auf der Ebene der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima/SenUVK vorbereitet. Seitens der Senatsverwaltung laufen derzeit in dieser Hinsicht Untersuchungen, die dazu beitragen werden, geeignete Maßnahmen zu definieren, damit das o.g. Problem behoben wird. Nach vorliegender Stellungnahme SenUVK, Abt. V F ist gemäß vorbereitender Maßnahmenplanung im Einzugsbereich der Wuhle (VMP) aus 2014 die Neue Wuhle gem. EG Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

auszubauen. Unter Federführung von SenUVK, II B, wird dazu die Vorplanungsunterlage (VPU) erstellt. Daraus resultierend werden auch erforderliche bzw. geeignete Maßnahmen zum möglichen Anhub des Wasserspiegels der Neuen Wuhle definiert und festgelegt.

Hinweis: Die Alte Kohlbeke als ehemaliges Nebental der Wuhle, das in der Vergangenheit vom Südlichen Seelgraben durchflossen und gespeist wurde, ist aufgrund der abgeschnittenen Wasserzufuhr (S-Bahntrasse, Wolfener Straße, angrenzende Versiegelung) kein grundwasserabhängiger Lebensraum mehr. Sie gilt heute nur als Regenwassersammelteich ohne weitere nennenswerte Funktion hinsichtlich der Grundwasserneubildung und Grundwasserbeschaffenheit.

Aus Sicht SenUVK, Abt. V F, wurde auf folgendes hingewiesen:

Beim Schutzgut Wasser werden die B-Plan-Flächen bei Niederschlag über die Trennkanalisation zur Neuen Wuhle hin entwässert bzw. das Regenwasser wird versickert. Da der B-Plan zum großen Teil bereits gewerblich genutzte Flächen umfasst, wird deshalb empfohlen, dass bestehende oder geplante Anlagen zur Regenwasserversickerung mit der Bedingung verknüpft werden, dass zuvor geeignete, unbelastete Bodenverhältnisse nachgewiesen werden müssen.

Soweit Einleitungsbauwerke vom B-Plan-Bereich in die Neue Wuhle zur Entwässerung bestehen bzw. vorgesehen sind, sind diese mit einer Folgeverpflichtung zu versehen. Der Betreiber soll beim Wuhle-Ausbau die Kosten des eventuellen Einleitungsumbaus übernehmen oder die Einleitung auf seine Kosten umbauen und die Einleitung damit den neuen Bedingungen anpassen.

Vorliegende Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Vorliegende Empfehlungen sollen im Rahmen der Bauausführung Berücksichtigung finden. Zum Umgang mit der Einleitung des Niederschlagswassers in die Neue Wuhle wird auf den § 36a Niederschlagswasserbewirtschaftung im Abschnitt III des Berliner Wassergesetzes/BWG unter der Überschrift „Besondere Bestimmungen für das Grundwasser“ verwiesen. § 36a BWG enthält Regelungen für Grund- und Oberflächengewässerbenutzungen, wie eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erfolgen soll. Weitere Regelungen im Bereich des vorliegenden B-Plans sind diesbezüglich nicht erforderlich. Gesetzliche Grundlagen und Fachplanungen sowie das BWG im Zusammenhang mit dem Verschlechterungsverbot des Bodens (Hinweis zur EU-WRRL und zu § 4 der Richtlinie 2000/60/EG) sind damit zu beachten.

Eine Übernahme der Kosten des eventuellen Einleitungsumbaus (Folgeverpflichtung) durch Eigentümerinnen und Eigentümer soweit die Einleitung des Niederschlagswassers/Entwässerung) in den geplanten Einleitungsbauwerken der Neuen Wuhle erfolgt, ist möglich mit dem jeweiligen Eigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung zu den jeweiligen Baumaßnahmen zu regeln und ist nicht Bestandteil des B-Planes. Weitere Regelungen in diesem B-Plan sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Zum allgemeinen Umgang mit dem Regenwasser im Bereich des vorliegenden Planungsgebietes und in Bezug auf das Rundschreiben der o.g. Senatsverwaltung wird auf Folgendes hingewiesen:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich grundsätzlich um die Sicherung des Bestandes. Für die Gewerbeflächen östlich und westlich der Wolfener Straße wurden zur damaligen Zeit auf der Grundlage des heute realisierten Entwicklungskonzepts (Rahmenplan für das Gewerbegebiet Wolfener Straße) Infrastrukturmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet geplant und realisiert.

Es stehen diesbezüglich Entwässerungskanäle im Bereich der Wolfener Straße zur Verfügung und weisen Kapazitäten aus, das aus dem Bestand zu erwartende Niederschlagswasser aufnehmen zu können.

Da im Bereich des Planungsgebietes fast alle Grundstücksflächen bereits bebaut sind und lediglich mit Umbau bzw. Erweiterung zu rechnen ist, wird mit erheblichen Konflikten hinsichtlich der Einleitmenge in die vorhandene Kanalisation (Regenwasserkanäle) im Sinne von Einleitbeschränkungen nach Vorgaben der Senatsverwaltung nicht gerechnet. Der Bebauungsplan führt gegenüber dem geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB zu keiner höheren Grundstücksausnutzbarkeit/Versiegelung.

Des Weiteren stehen den Eigentümerinnen und Eigentümern umfangreiche technische Möglichkeiten (dezentrale Maßnahmen), wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher zur Verfügung, um die Bewirtschaftung des Regenwassers im Planungsgebiet optimal zu realisieren.

Seitens der Industrie und Handelskammer/IHK wird aus Sicht der Wirtschaft folgende Anmerkung geltend gemacht:

Die vorgenommenen Einschränkungen und Kontingentierung hinsichtlich der Lärmemissionen werden generell kritisch gesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Gewerbeflächen, die auch im aktuellen Stadtentwicklungsplan Wirtschaft als sog. Entwicklungsgebiet für den produktionsgeprägten Bereich gekennzeichnet sind. Gerade in diesen (in Berlin immer knapper werdenden Flächen) muss es Unternehmen möglich sein, auch im 24-Stunden-Betrieb ohne erhebliche Einschränkungen, z.B. produzierend tätig zu sein.

Vorliegende Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage eines schalltechnischen Berichts (Kötter Consulting Engineers) vom Juli 2018 zur Beurteilung der Geräuschsituation in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XXI-3 und XXI-4 (Gewerbegebiete östlich und westlich der Wolfener Straße) wurde die Festsetzung von Lärmkontingenten im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes erforderlich. Diese Festsetzung schränkt zwar die Entwicklung von sehr stark emittierenden Gewerbebetrieben innerhalb des Planungsgebietes ein, steht den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 aber nicht entgegen. Auch die Entwicklung im Sinne des EpB/Entwicklungsgebiet für den produktionsgeprägten Bereich wird damit nicht in Frage gestellt.

Bei der Ansiedlung von Unternehmen existieren umfangreiche technische Maßnahmen die dazu beitragen können, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, in den hier geplanten Gewerbegebieten eingehalten werden.

Zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung für das geplante Gewerbegebiet wurde geprüft, ob aus der Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen in der Nachbarschaft Geräuschimmissionen resultieren können, die gemessen an den Vorgaben der TA Lärm zu Konflikten führen, deren Bewältigung entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen erfordert, oder ob diese entbehrlich sind, weil die Regelungen der TA Lärm allein ausreichen, um den angemessenen Schutz der Nachbarbebauung (z.B. im Bereich der Dessauer Straße) vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sicherzustellen. Das Ergebnis des schalltechnischen Berichts (Kötter Consulting Engineers) vom Juli 2018 führte zum Erfordernis einer Festsetzung von Lärmkontingenten im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses und in Abstimmung mit dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt wurden die Planzeichnung (siehe Deckblatt Nr. 6 vom 24. April 2019) und die Begründung zum B-Plan in der vorliegenden Fassung überarbeitet bzw. angepasst.

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der vierten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte keine Änderung des Bebauungsplanes. Hinweise und redaktionelle Änderungen wurden in die Begründung eingearbeitet.

Eine Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum B-Plan wurde erarbeitet. Der Bebauungsplan XXI-3 und seine Begründung sowie der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des B-Planes XXI-3 wurden im Sinne des Artikel 4 Satz 2 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) erneut dem Bezirksamt am 10.03.2020 zur Bestätigung vorgelegt (Beschluss Nr. 0842/V). Anschließend erfolgte am 07.05.2020 die Anzeige des Verfahrens bei der zuständigen Genehmigungsbehörden SenStadtWohn, Abt. II C.

Nach rechtlicher Überprüfung des B-Planes auf Grundlage des § 6 Abs. 2 AGBauGB durch die Genehmigungsbehörden SenStadtWohn, Abt. II C, und nach dem vorliegenden Rechtsprüfungsergebnis kann der vorliegende Bebauungsplan nach Einarbeitung von gegebenen redaktionellen Hinweisen (siehe Schreiben SenStadtWohn II C 35-6142/XXI-3 vom 25.06.2020) festgesetzt werden.

Die mit Schreiben SenStadtWohn, II C, 35-6142/XXI-3 vom 25.06.2020 eingegebenen Hinweise sind in der vorliegenden Planzeichnung (siehe Blatt 1 (7. Deckblatt vom 29.09.2020), Blatt 2 (2. Deckblatt vom 29.09.2020) und Blatt 3 (4. Deckblatt vom 29.09.2020)) zum Bebauungsplan XXI-3 und in der Begründung vom August 2020 eingearbeitet.

10. Bezirksamtsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat den Bebauungsplan XXI-3 und die Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XXI-3 am 15.12.2020 beschlossen (Beschluss Nr. 1100/V vom 15.12.2020).

12. Beschluss über die Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf hat den Bebauungsplan XXI-3 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am 21.01.2021 beschlossen und gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-3 entschieden.

13. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung (konstitutiver Beschluss)

Der Bezirksamtsbeschluss Nr.1100/V vom 15.12.2020 (siehe Punkt 10) wirkt nach seiner Beschlussfassung durch die BVV gleichzeitig als konstitutiver Beschluss zur Festsetzung der Rechtsverordnung.

14. Verkündung

Die Verkündung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. _____ vom _____ auf Seite _____.

VI Rechtsgrundlagen

Gemäß § 245 C BauGB wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des aktuell geltenden BauGB i.V.m. Artikel 4 Satz 2 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) geführt. Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird dementsprechend nicht Gebrauch gemacht.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist".

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist; zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist; zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** – NatSchGBln) vom 29. Mai 2013 (GVBl.S.140), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl.S.612) geändert worden ist

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683).

Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm, Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

Aufgestellt: Berlin, den Januar 2021
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin,
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt,
Fachbereich Stadtplanung

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Auslegungsvermerk

Die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz haben mit dem Bebauungsplan XXI-3 vom 28. Juni 2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Juli 2012 bis einschließlich 17. August 2012 öffentlich ausgelegen.

Die erste erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit 1. Deckblatt vom 17. Dezember 2012 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14. Januar 2013 bis einschließlich 15. Februar 2013 stattgefunden.

Die zweite erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit 3 Deckblättern (Deckblatt 2 auf Blatt 1, Deckblatt 1 auf Blatt 2 und Deckblatt 1 auf Blatt 3) vom 26. Februar 2014 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz hat nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24. März 2014 bis einschließlich 28. April 2014 stattgefunden.

Die dritte erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit dem Deckblatt 3 auf Blatt 1 vom 20. August 2015 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz hat nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016 stattgefunden.

Die vierte erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Schallschutzgutachten sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz hat nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 stattgefunden.

Blatt 1

1. Deckblatt vom 17. Dezember 2012
2. Deckblatt vom 26. Februar 2014
3. Deckblatt vom 20. August 2015
4. Deckblatt vom 28. Juni 2017
5. Deckblatt vom 29. März 2018
6. Deckblatt vom 24. April 2019
7. Deckblatt vom 29. September 2020

Blatt 2

1. Deckblatt vom 26. Februar 2014
2. Deckblatt vom 29. September 2020

Blatt 3

1. Deckblatt vom 26. Februar 2014
2. Deckblatt vom 28. Juni 2017
3. Deckblatt vom 29. März 2018
4. Deckblatt vom 29. September 2020

Berlin, den Januar 2021

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal
und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

- 1. Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- 2. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre bleiben hiervon unberührt.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- 3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucherinnen und Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- 4. Im Gewerbegebiet (Baugebiet C2, Grundstück Wolfener Straße/Premnitzer Straße 3 /Flurstücke Nr. 598 und 601) sind Erneuerungen sowie bauliche Erweiterungen und Änderungen des vorhandenen Kfz-Einzelhandelsbetriebes nur ausnahmsweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Sortimentsänderungen sind nicht zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 und 10 BauNVO

- 5. Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsschächte oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 6 BauNVO

- 6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

- 7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen 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 bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten entlang der öffentlichen Straßen (Wolfener Straße, Premnitzer und Leunaer Straße sowie Hellersdorfer Weg und Wuhletalstraße). Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 8. In den Gewerbegebieten sind Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

- 9. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

- 10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 11. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, Anhang A „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

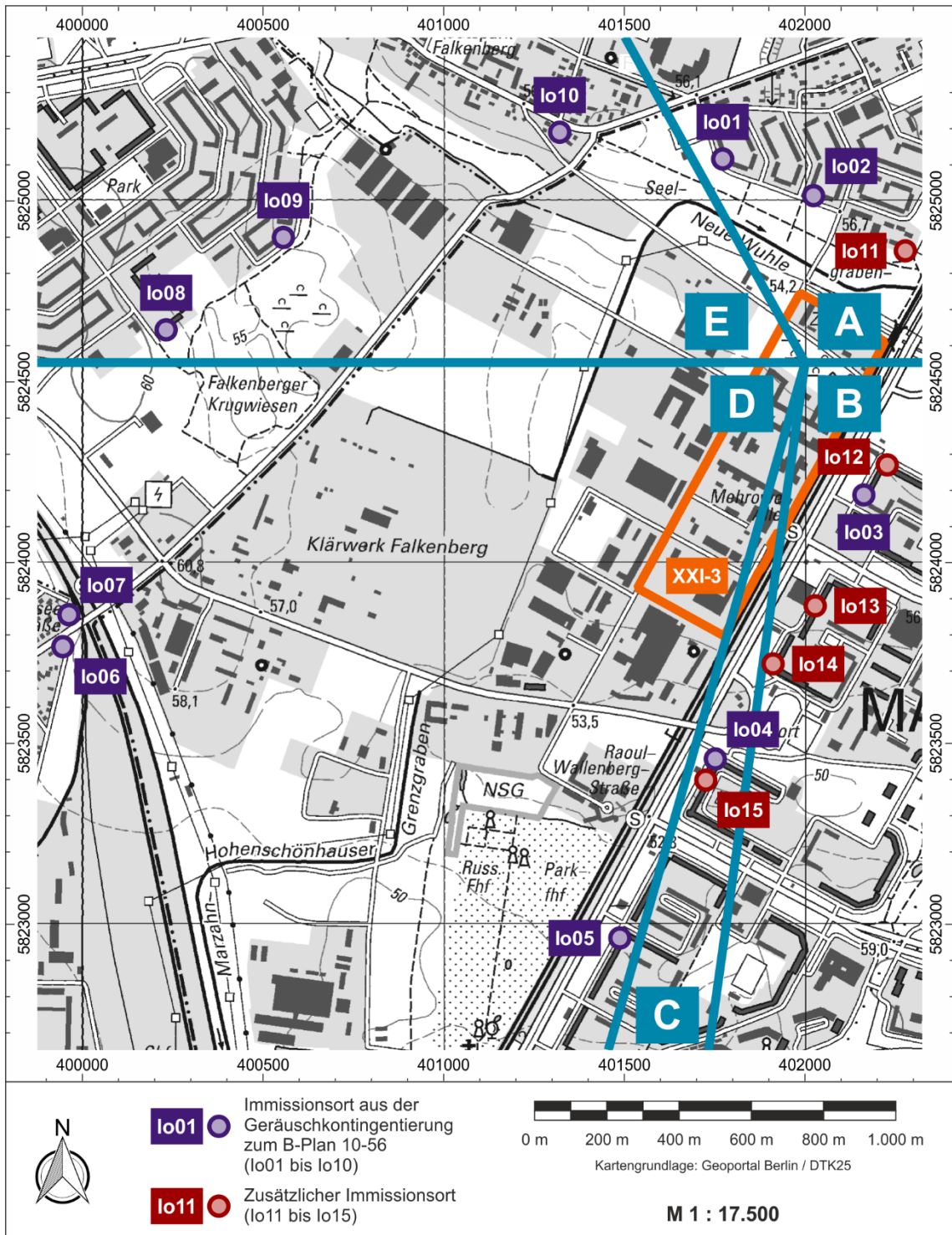
| Emissionskontingente L _{EK} in dB | | |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Teilflächen | L _{EK} , Tag | L _{EK} , Nacht |
| GE A 1, GE E | 55 | 40 |
| GE B1, GE B2, GE C1, GE C2, GE D1, GE D2 | 52 | 37 |

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

| Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt im System ETRS 89 / UTM 33 (4 02 000; 58 24 550) | | | | |
|--|------|------|----------------------------|------------------------------|
| Richtungssektor | von | bis | L _{EK} , Tag, zus | L _{EK} , Nacht, zus |
| A | 331° | 90° | 6 | 6 |
| B | 90° | 188° | 0 | 0 |
| C | 188° | 196° | 3 | 3 |
| D | 196° | 270° | 5 | 5 |
| E | 270° | 331° | 2 | 2 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Anhang A, Abschnitt 5.

Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Darstellung der Richtungssektoren zum Bebauungsplans XXI-3.

Anhang 2: Pflanzliste**Pflanzliste A – Bäume (18/20 cm STU)**

| | |
|--------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| <i>Betula pubescens</i> | Moor-Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Crataegus spec.</i> | Weißdorn |
| <i>Fraxinus exelsior</i> | Gemeine Esche |
| <i>Populus tremula</i> | Zitter-Pappel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Ulmus laevis</i> | Flatter-Ulme |

Pflanzliste B - Sträucher

| | |
|--------------------------------|------------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus mas</i> | Hartriegel, Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel, Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Genista tinctoria</i> | Färber-Ginster |
| <i>Ligustum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Philadelphus coronarius</i> | Pfeifenstrauch |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus catharticus</i> | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Gewöhnlicher Faulbaum |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Die vorliegenden Pflanzliste A und B sind Bestandteil des Bebauungsplan XXI-3