

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Begründung

zum

Bebauungsplan XXI-11

für eine Teilfläche des Geländes südlich Bitterfelder Straße zwischen der Bitterfelder Straße, den Bitterfelder Teichen, der Fernwärmsockelleitung und den östlichen Grenzen der Grundstücke Gehrenseestraße 43, 43a und Bitterfelder Straße 29 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil .Marzahn.

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
A Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1. Geltungsbereich	4
2.2. Bestand und Umgebungsnutzung	4
2.2.1 Nutzungsstruktur	5
2.2.2 Naturhaushalt.....	6
2.2.3 Topographie, Geologie, Baugrund.....	6
2.2.4 Grund- und Oberflächenwasser	6
2.2.5 Altlasten	7
2.2.6 Erschließung	7
2.2.7 Technische Infrastruktur.....	8
2.2.8 Eigentumsverhältnis.....	9
2.3 Planerische Ausgangssituation/ Übergeordnete Planungen.....	9
2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)	9
2.3.2 Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP)/ Strukturkonzept	9
2.3.3 Aussagen des Landschaftsprogramms.....	10
2.3.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbe.....	10
2.3.5 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)	10
2.3.6 Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße.....	10
2.3.7 Angrenzende Bebauungspläne.....	11
B. Planinhalt	11
1. Entwicklung der Planüberlegungen.....	11
2. Intention des Planes	11
3. Herleitung aus der übergeordneten Planung	12
4. Wesentliche Planinhalte und Begründung einzelner Festsetzungen	12
4.1 Art der Nutzung:	12
4.1.1 Gewerbegebiet (GE)	13
4.1.2 Industriegebiet (GI)	13
4.2 Maß der Nutzung	15
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Verkehrsflächen, Belange der Verkehrserschließung	16
4.5 Grünfestsetzungen/ Eingriffs- und Ausgleichsproblematik	18
4.5.1 Grünfestsetzungen zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes	18
4.5.2 Sonstige Grünfestsetzung	19
4.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	20
4.7 Immissionsschutz	21

4.8	Leitungsrechte	21
C.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	22
1.	Auswirkungen auf die Grundstücksneuordnung	22
2.	Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung	22
3.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	22
3.1	Eingriffsbetrachtung	22
3.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	23
4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung	23
5.	Planungsrechtliche Auswirkungen	23
D.	Verfahren/ Abwägung	24
1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	24
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25
3.	Genehmigungen nach § 125 BauGB	26
4.	Zustimmung zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	26
5.	Öffentliche Auslegung	27
6.	Fazit des Abwägungsprozesses zur öffentlichen Auslegung	28
6.1	Eingriffsproblematik/ Eingriffsbewältigung	28
7.	Abwägungsbeschluss	29
8.	Verordnung zur Festsetzung	29
9.	Beschluss zur Festsetzung	29
10.	Entscheidung der Genehmigungsbehörde über die Festsetzung des B-Planes	29
11.	Inkrafttreten des B-Planes	29
E.	Rechtsgrundlagen	30
F.	Abkürzungsverzeichnis	31
Anhang		
	Pflanzliste	32
	Textliche Festsetzungen	34

A Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-11 (BA- Beschluss Nr. II/236/93) war die beabsichtigte bessere Ausnutzung zum großen Teil brachliegenden Gewerbeflächenpotentials innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Ziele des 1992 beschlossenen Industrieflächensicherungskonzeptes. Für Berliner Betriebe mit Erweiterungs- und Umsiedlungsabsichten soll innerhalb des Stadtgebietes ein attraktiver Standort entwickelt werden.

Darüber hinaus soll durch die Bebauungsplanaufstellung eine Erhöhung des Nutzungsmaßes gesichert werden. Ein weiterer Anlass für die Planaufstellung war die Absicht, die Straßenverkehrsflächen der Bitterfelder Straße zu erweitern und für weitere Bereiche des Plangebietes die Erschließung zu sichern.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Zielsetzung des Bezirks jedoch in verschiedenen Punkten an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu den 21 Schwerpunktbereichen, für die der Senat von Berlin am 10.11.92 die Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen beschlossen hat.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-11 sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet geschaffen werden, da mit den Planersatzbestimmungen des § 34 BauGB die städtebauliche Entwicklung nur unzureichend lenkbar ist. Zudem sind die ungenutzten Flächen so groß, dass sie nicht von der bebauten Umgebung geprägt werden.

Des weiteren entspricht die derzeitige Nutzung weitestgehend nicht der angestrebten Gewerbenutzung vorwiegend durch Betriebe der Bereiche Verarbeitung und Produktion.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil des Konzeptes zur Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes südlich der Bitterfelder Straße.

Es umfasst eine Teilfläche des Geländes südlich Bitterfelder Straße zwischen der Bitterfelder Straße, den Bitterfelder Teichen, der Fernwärmsockelleitung und den östlichen Grenzen der Grundstücke Gehrenseestraße 43, 43a und Bitterfelder Straße 29. Das Plangebiet umfasst ca. 13 ha.

Im Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen Marzahns gehört der Geltungsbereich zum größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandort Berlins.

2.2 Bestand und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet ist stadträumlich geprägt durch niedrigere Gebäude mit gewerblichen Nutzungen. Das Plangebiet als Eingangsbereich zum Gewerbegebiet südlich der Bitterfelder Straße wird durch die Tankstelle-Nutzung betont.

Nördlich der Bitterfelder Straße befindet sich das Klärwerk Falkenberg, das aufgegeben worden ist. Hier befindet sich der Bebauungsplan XXI-21a im Verfahren, der neben der Festsetzung des Abwasserstandortes die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie öffentlicher Grünflächen vorsieht.

In der Verlängerung der Bitterfelder Straße nach Westen bilden die Freileitungstrassen mit den darunter liegenden Grünflächen wie auch das Reichsbahngelände eine Zäsur, so dass kein stadträumlicher Zusammenhang mit den Nutzungen westlich und nordwestlich des Bahngeländes besteht.

Im Süden und Osten des Plangebietes schließen sich gewerblich genutzte Flächen und Freiflächen innerhalb der Bebauungspläne XXI-10 und XXI-12 an.

2.2.1 Nutzungsstruktur

Die Grundstücke sind heute durch gewerbe- und industriegebietstypische Nutzungen belegt. Die Ausnutzungen der Grundstücke ist gering. Kleinere Schuppen und Gebäude stehen zum Teil leer, ein Teil der Flächen wird nur zu Lagerzwecken genutzt.

Angrenzend an diesen Bebauungsplan wurde an der Ecke Hohenschönhauser / Bitterfelder Straße eine Tankstelle und ein Betriebsgebäude für ein Reifencenter errichtet.

Westlich angrenzend wird das dreigeschossige Bürogebäude auf dem Flurstück 7028 durch ein Ingenieurbüro genutzt. Die angrenzende ca. 10 m hohe Halle auf dem Flurstück 7030 dient dem Ingenieurbüro als Montagehalle und wird von einer Hebebühnenvermietung als Lagerfläche genutzt. Die Freifläche vor der Halle ist teilweise versiegelt und dient als Kundenparkplatz und Ausstellungsfläche für Hebebühnen.

Neben dieser Halle befindet sich von der Bitterfelder Straße nach Südwesten abgehend eine Privatstraße der Berliner Wasserbetriebe, die der Erschließung der südlich liegenden Grundstücke dient. Im Südwesten führt die Straße der Berliner Wasserbetriebe auf den Wartungsweg der Fernwärmesockelleitung.

Westlich und südlich der Halle befinden sich Schuppen, die derzeit nicht genutzt werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Privatstraße nutzen die Berliner Wasserbetriebe, Abt. Kanalbetrieb ein zweigeschossiges Bürogebäude und die angrenzende langgestreckte Halle.

Östlich davon wird ein überdachter Lagerplatz, wie auch die südlich angrenzende Freifläche von einem Baubetrieb als Lagerfläche genutzt. Vorwiegend Baucontainer sind hier abgestellt. Im Süden, angrenzend an die Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanes XXI-12, wird auch Sand und Kies gelagert. An der Grenze der Flurstücke 7010 und 7047 wird die eingeschossige Baracke ebenfalls zu Lagerzwecken genutzt.

In diesem Bereich wird der Geltungsbereich von einer Hochspannungsleitung überquert (s.u.). Ein Maststandort dieser Leitung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches an der Grenze zum Bebauungsplan XXI-12.

Die Fläche unter der Hochspannungsleitung zwischen dem Wartungsweg der Fernwärmesockelleitung und dem Grundstück der Berliner Wasserbetriebe (Flurstück 7020) liegt derzeit brach.

An der Bitterfelder Straße wird das an das Grundstück der Berliner Wasserbetriebe angrenzende zweigeschossige Bürogebäude von einem Planungs- und Vermessungsbüro sowie einem Prüflabor genutzt.

Neben dem Bürogebäude befindet sich die Einfahrt zu einem Betrieb der Betonherstellung bzw. dem Betonrecycling.

Das Maß der ausgeübten Nutzung auf den Gewerbegrundstücken ist derzeit gering. Vor allem die bestehende bauliche Nutzung bietet Raum für eine Verdichtung. Die geringe bauliche Nutzung zeigt sich an den derzeitigen niedrigen Baumassenzahlen, die zwischen ca. 0,6 und knapp 3 liegen.

2.2.2 Naturhaushalt

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich keine wertvollen Biotopflächen. Die bestehenden Freiflächen sind mehrfach überformt und werden derzeit zum überwiegenden Teil als Lagerflächen genutzt.

Die derzeit ungenutzten Flächen sind als Bauland nach § 34 BauGB zu bewerten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit kein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet. Bilanziert wird nur das vorgesehene höhere Maß der baulichen Nutzung, in diesem Falle die zulässige größere Höhe der Gebäude.

2.2.3 Topographie, Geologie, Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände von Westen nach Osten hin relativ kontinuierlich ab. An der Bitterfelder Straße beträgt das Niveau an der Nordwestgrenze knapp 60 m über MHN. Im Osten, an der Grenze zum Bebauungsplan XXI-12 beträgt es an der Bitterfelder Straße nur noch knapp 57 m. In nordsüdlicher Richtung fällt das Gelände dagegen nur wenig ab, der Niveauunterschied beträgt hier weniger als 2 m.

Das gesamte Gelände wurde zur Rieselfeldnutzung und zur Vorbereitung der späteren Bebauung mehrfach überformt. Derzeit gibt es keine nennenswerten Erhebungen oder Einschnitte.

Das Gelände des Bebauungsplanes XXI-11 „...liegt auf der nach Südwesten einfallenden Abdachung der Geschiebemergelhochfläche des Barnim, eine ebene Grundmoräne aus der Weichseleiszeit.

Der Geschiebemergel erreicht im Untersuchungsgebiet Mächtigkeiten bis zu 10 m. Oberflächennah wird er von Geschiebelehm (entkalkter Geschiebemergel) und / oder Decksanden überlagert.“ (MÜLLER, Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Berlin, 1995, S. 4 ff) Die Decksande erreichen bis zu 2 m Mächtigkeit. (MÜLLER, Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Berlin, 1995, S. 6 f)

2.2.4 Grund- und Oberflächenwasser

Das Grundwasser besteht aus einem oberflächennahen Schichtwasserleiter und einem durch geringdurchlässige Gesteinsschichten geschütztes, tiefer liegendes und permanent Wasser führendes Grundwasserstockwerk. Beide stehen überwiegend nicht in hydraulischen Kontakt.

Der Schichtwasserspiegel liegt bei ca. ein bis zwei Meter an und kann bei Starkregenereignissen bis an die Oberfläche treten. Der Grundwasserleiter liegt bei ca. 10 m an.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Geschiebelehms nicht problemlos möglich. Als Ergebnis des Gutachtens zur Untersuchung von Möglichkeiten für eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Teilen der Großsiedlung Marzahn und im Bereich Rüsternweggrabens (DR. LAUSCH, Berlin 1994) wird die Versickerung des Regenwassers über ein Mulden-Rigolen System vorgeschlagen.

Durch Mulden-Rigolen könnte ein Teil der Niederschläge versickert, der Überschuss könnte zeitlich verzögert in den Vorfluter, den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben (MHG) oder in das Feuchtgebiet am Graben 14 innerhalb des Bebauungsplanes XXI-12 zum Abfluss gebracht werden.

2.2.5. Altlasten

Das gesamte Gelände ist Altlastenverdachtsfläche (Nr. 1483) ehemaliger Standort Rieselfelder. Das Ergebnis des oben angeführten Gutachtens zu diesem Standort lautet:

„Untersuchungen im Umfeld des Gewerbegebietes ergaben laut Umweltbericht Marzahn keine oberhalb der in der Berliner Liste enthaltenen Eingreifwerte für kontaminierte Standorte liegenden Schwermetallkonzentrationen. Zum gleichen Ergebnis führten unsere Untersuchungen auf dem Gewerbestandort. ...

Eine Gefährdung für das Schutzgut Boden bzw. Grundwasser sowie für die menschliche Gesundheit kann somit weitestgehend ausgeschlossen werden.“ (Bau- und Umweltplanung GmbH, Berlin Februar / März 1995)

Eine Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan XXI-11 ist deshalb nicht erforderlich.

2.2.6. Erschließung

Über die Bitterfelder Straße und die bereits realisierte Klettwitzer Straße ist der Geltungsbereich mit den weiteren Marzahner Gewerbe- und Industriegebieten angebunden.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Gehrenseestraße, der von der Ecke Hohenschönhauser / Bitterfelder Straße weniger als 200 m entfernt ist, sowie den Buslinien 154 und 192 auf der Bitterfelder Straße sind die Baufelder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-11 sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Alle Grundstückszugänge sind nicht weiter als 300 m von den Bushaltestellen entfernt. Die größte fußläufige Entfernung zum S-Bahnhof Gehrenseestraße beträgt 600 m. Es besteht deshalb keine Erforderlichkeit zur Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist derzeit genügend. Die Grundstücke an der Bitterfelder Straße sind gut erschlossen. Die von der Bitterfelder Straße abgehende geplante Erschließungsstraße, „die Klettwitzter Straße“, ist inzwischen realisiert und genügt in ihrem Zustand den Anforderungen an eine öffentliche Straße. Sie verfügt über Geh- und Radwege. Die Bitterfelder Straße ist als Teil der tangentialen Verbindung Nord ausgebaut werden.

2.2.7. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird von mehreren überörtlich bedeutsamen Ver- und Entsorgungsleitungen gequert bzw. tangiert.

Fernwärme

An der Südwestgrenze des Gebietes durchläuft ein Abschnitt der Fernwärmesockelleitung den Geltungsbereich. Die Leitung soll inklusive Wartungsweg durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Die Breite des hierfür benötigten Streifens wurde mit der zuständigen Stelle der VEAG abgestimmt.

Wasser / Abwasser

Die Berliner Wasserbetriebe haben in ihrer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange auf die Notwendigkeit der Sicherung verschiedener Frisch- und Abwasserleitungen hingewiesen. Die erforderliche Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Bitterfelder Straße verlaufen mehrere Wasser und Abwasserleitungen. Parallel zur Bitterfelder Straße verläuft eine Abwasserleitung DN 250, durch die Erweiterung der Straße wird sie in Zukunft innerhalb des Straßenraumes, d. h. außerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegen.

Ca. 25 m südlich der Bitterfelder Straße liegt eine Frischwasserleitung DN 100. Von Westen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-10 kommend verläuft sie nördlich der bestehenden Gebäude und endet ca. 50 m vor Erreichen der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Leitung besitzt durch den Einigungsvertrag Bestandsschutz bis zum Jahre 2010. Eine Sicherung im Bebauungsplan ist für diese Leitung nicht erforderlich, da sie ausschließlich ein Grundstück betrifft. Ein öffentliches Interesse an der Sicherung der Leitung ist damit nicht vorhanden. Westlich des Flurstückes 7011 wurde diese Leitung tot gelegt, eine Sicherung ist hier ebenfalls nicht erforderlich.

Eine Abwasserdruckleitung DN 100 befindet sich 2 m neben der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Von der Bitterfelder Straße ausgehend reicht diese Leitung ca. 180 m in das Baugebiet 2. Diese Leitung dient ebenfalls lediglich der Entsorgung eines Einzelgrundstückes, eine Sicherung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist hier deshalb ebenfalls nicht erforderlich.

An der Nordostgrenze befindet sich ein weitere Abwasserdruckleitung (DN 1.400), die nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft. Durch den erforderlichen Sicherheitsabstand, der bei dieser Leitung mit jeweils 6 m von der Leitungsachse aus bemessen ist, wird auch dieser Bebauungsplan tangiert. Es verbleibt die Notwendigkeit zur Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in Form zweier Dreiecke auf den Flurstücken 7028 und 7030.

Parallel zur Fernwärmesockelleitung befindet sich ein Regenwasserkanal in Planung. Die Fläche zur Sicherung der Fernwärmesockelleitung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde deshalb aufgeweitet. Die erforderliche Breite wurde mit den Berliner Wasserbetrieben und der VEAG abgestimmt.

Elektrizität

An der Westgrenze des Geltungsbereiches befindet sich eine 110-kV Freileitung der BEWAG. Sie verläuft in einem Abstand von ca. 36 m fast parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese Leitung soll durch eine neue 380 kV Leitung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-12 ersetzt werden. Die Leitung besitzt durch den Einigungsvertrag Bestandsschutz bis zum Jahr 2010, eine Sicherung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

Gas

Südlich der Bitterfelder Straße befindet sich ein druckloser Rest einer Gasleitung 100. Eine Sicherung durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die GASAG hat in ihrer Stellungnahme gegen die geplanten Festsetzungen keine Bedenken erhoben.

Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der Telekom entlang der Bitterfelder Straße. Sie sind im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in den öffentlichen Straßenraum verlegt worden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die Telekom keine Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen geäußert. Die Stellungnahme enthält lediglich die Bitte um rechtzeitige Benachrichtigung vor Beginn der Baumaßnahme. Im unterirdischen Straßenprofil ist ausreichend Platz für Fernmeldeeinrichtungen vorgesehen.

Die Festsetzung von Leitungsrechten für Anlagen der Deutschen Telekom ist nicht erforderlich.

2.2.8. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 7045, 7046, 7047 und 7028 befinden sich im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe, alle übrigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches gehören Privateigentümern.

2.3. Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines in nord-westlicher Richtung verlaufenden Gewerbebandes und ist laut Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 94, Stand April 2005) ausschließlich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

2.3.2. Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Grundlagen Marzahn/ Strukturkonzept

Die BEP stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-11 als Gewerbegebiet mit dem Schwerpunkt Dienstleistung und Verwaltung dar.

2.3.3. Aussagen des Landschaftsprogramms

Landschaftsbild: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-11 ist ausschließlich „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-11 sind als „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Für die Bebauungsplanung ist hier vor allem die Förderung der flächensparenden Bauweise von Belang.

Biotop- und Artenschutz: Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-11 sind ausschließlich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt.

Erholung und Freiraumnutzung: Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung enthält für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches XXI-11 ausschließlich die Darstellung „sonstige Flächen außerhalb von Wohngebieten“ mit folgenden Maßnahmen:
Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
Entwicklung von Wegeverbindungen,
Schutzpflanzungen bei angrenzender Erholungsnutzung,
Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

2.3.4. Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan wurde am 14. September 2000 vom Senat beschlossen und gemäß Berichtsauftrag dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vorgelegt. Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe stellt eine sektorale Vertiefung des FNP dar. Für den Geltungsbereich sieht der Stadtentwicklungsplan Gewerbe eine gewerbliche Nutzung mit den Schwerpunkten verarbeitendes Gewerbe, Baubetriebe und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe vor.

2.3.5. Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe hat zusammen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Flächensicherungskonzept zu dem o.g. Entwicklungskonzept weiterentwickelt. Insbesondere das Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten wurde dabei deutlich ergänzt. Während nach dem Industrieflächensicherungskonzept von 1992 auf diesen Flächen nur verarbeitendes Gewerbe zugelassen werden sollte, soll nunmehr der gesamte produktionsgeprägte Bereich zugelassen werden können. Für den Bereich 32 – Marzahn-Nord, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört, werden als Zielgruppe Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, das Bauwesen, Logistik sowie sonstige produktionsorientierte Dienste genannt. Bezüglich der Tätigkeit/ Funktionen werden Fertigung, Vertrieb und Service genannt. Bei den Betriebstypen werden größere Betriebe sowie Betriebe mit ebenerdiger Produktion aufgeführt.

2.3.6. Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße

Die Aussagen des Ende 1991 mit dem Bezirk abgestimmten Gewerberahmenplans „Heinrich-Rau-Straße“ sehen im Wesentlichen Folgendes vor:
Für die Bauflächen westlich der Klettwitzer Straße sind Gewerbeflächen mit mittleren und geringem Störungsgrad und einem Grünanteil von 15% bis 25% und östlich und südlich der Straße gewerbliche Nutzung mit hohem Störungsgrad und einem Grünanteil bis 15% dargestellt.

2.3.7. Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich zwei Bebauungsplanverfahren in Aufstellung.

Der B-Plan XXI-12 im Osten und der B-Plan XXI-10 im Südwesten.

Mit Ausnahme des B-Planes XXI-10 hat der Bebauungsplan XXI-12 eine im Wesentlichen gewerbliche Entwicklung nach den Vorgaben der EpB zum Ziel.

B. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Schon vor der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands sollten die ehemaligen Rieselfelder südlich der Bitterfelder Straße als Arbeitsstättengebiet entwickelt werden. Für die Bewohner der Großsiedlungen Marzahn und Hohenschönhausen sollte im näheren Einzugsbereich ein Arbeitsplatzangebot geschaffen werden.

Nach der Wende wurde die Planung konkretisiert durch den „Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße“ den Bereichsentwicklungsplan Marzahn und den FNP.

Für das gesamte Gelände südlich der Bitterfelder Straße hat der Bezirk ein „Vertiefendes Gutachten für das Gewerbegebiet Bitterfelder Straße zur Vorbereitung der Bebauungsplanung in Berlin Marzahn“ (BAASNER et.al., Berlin, Dezember 1992) in Auftrag gegeben. Ein Teil des Ergebnisses dieses Gutachtens waren Bebauungsplanentwürfe, die die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes XXI-11 vom 18.05.1993, wie auch der Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne XXI-12 vom 18.05.1993, XXI-13 vom 15.06.1993 und XXI-14 vom 08.06.1993 bildeten.

Die Entwürfe für Bebauungspläne sehen als Ergebnis des Gutachtens die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, Grünflächen, Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen zur Abwasserbeseitigung und öffentlicher Straßenverkehrsflächen vor.

Im Bebauungsplanentwurf XXI-11 sind ein Gewerbegebiet und ein Industriegebiet sowie Straßenverkehrsflächen zur Festsetzung vorgesehen.

Das Gebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße (die Bitterfelder Straße) und eine Nebenerschließung (die Klettwitzer Straße) erschlossen.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XXI-11 dient vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung gewerblicher und industrieller Nutzungen im Sinne des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB).

In diesem Zusammenhang beinhaltet der Bebauungsplan gemäß des Aufstellungsbeschlusses von 1993 folgende Ziele:
Sicherung und Entwicklung von gewerblichen und industriellen Bauflächen mit dem Schwerpunkt Verarbeitung und Produktion,
Sicherung und Schaffung einer geordneten Erschließung des Plangebietes,

Den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll durch Pflanzbindung und Bepflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Inhalte des Bebauungsplanes XXI-11 ergeben sich zum einen aus der planungsrechtlichen Umsetzung der „planerischen Ausgangssituation“, zum anderen aus der „Entwicklung der Planungsüberlegungen“ beschriebenen Sachlage.

3. Herleitung aus der übergeordneten Planung

Die Inhalte des Bebauungsplanes leiten sich in ihren Grundzügen aus den Inhalten der übergeordneten Planung ab und entsprechen den generellen Zielen der gesamtstädtischen Planung. Der FNP für Berlin räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraums ein.

Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der Stadt befriedigt werden, um im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Ausweisung der Baugebiete entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche).

Die Veränderungen und Präzisierung der Zweckbestimmung sind entwickelbare Grenzkorrekturen im Rahmen der Konkretisierung der Planung entsprechend der Planungshierarchie. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4. Wesentlicher Planinhalt / Begründung einzelner Festsetzungen

4.1. Art der Nutzung: Gewerbe- /Industriegebiete

Entsprechend dem vom Senat beschlossenen „Konzept zur Industrieflächensicherung“, den Aussagen des Gewerberahmenplanes und der Bereichsentwicklungsplanung Marzahn sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung von einem Industrie- und einem Gewerbegebiet vorgesehen.

Die Eingangssituation zum Gewerbegebiet "südlich Bitterfelder Straße" soll entsprechend der hohen Lagegunst städtebaulich aufgewertet werden. Ziel des Bezirkes ist es hier ein hochwertiges Gewerbegebiet mit den Nutzungen Verwaltung und Dienstleistungen zu entwickeln. Durch eine relativ hohe Bebauung soll der Eingang zum Gewerbegebiet südlich der Bitterfelder Straße betont werden.

Auf den derzeit schon gewerblich genutzten Flächen soll eine bessere Ausnutzung ermöglicht werden, die sich nicht nur durch Einzelentscheidungen nach § 34 BauGB herbeiführen lässt. Die derzeitige Nutzung durch ausgedehnte Lagerflächen mit niedriger Bebauung ermöglicht nicht die beabsichtigte bessere Ausnutzung des Industriegebietes und die Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen Verarbeitung und Produktion auch mit mehrgeschossigen Gebäuden.

Das Gewerbegebiet und das Industriegebiet südlich der Bitterfelder Straße sollen entsprechend den oben genannten Planungen vorwiegend den Bereichen Verarbeitung und Produktion dienen. Da auch die Ansiedlung von Betrieben mit Mehrschichtbetrieb angestrebt wird, ist eine Festsetzung von Industriegebieten erforderlich.

Westlich der Klettwitzer Straße ist aufgrund der Eignung für Dienstleistungen und Verwaltung die Festsetzung eines Gewerbegebietes geplant.

Die Entwicklung westlich des Gebietes mit hochwertigen Bürogebäuden kann so sinnvoll ergänzt werden. Insbesondere können hier produktionsorientierte Dienstleistungen für die Nutzer der Industriegebiete entwickelt werden. Die übrigen Bauflächen östlich der Klettwitzer Straße sind zur Festsetzung als Industriegebiet vorgesehen.

Die Art der Nutzung wird im Sinne der EpB durch textliche Festsetzungen konkretisiert, indem Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Im Industriegebiet werden reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht zu einem anderen im Industriegebiet zulässigen Betrieb gehören und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Hierdurch werden den wirtschaftlich-politischen Zielsetzungen der Senatsverwaltung in Einklang mit den städtebaulichen Erwägungen bzw. Zielen des Bezirkes zur Realisierung eines Gewerbe- und Industriegebietes Rechnung getragen.

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)

An der westlichen Seite der Klettwitzer Straße soll entsprechend der hohen Lagegunst ein Gewerbegebiet (Baugebiet 1) entwickelt werden. Ziel des Bezirkes ist es hier, Nutzungen aus dem Bereich Verwaltung und Dienstleistung anzusiedeln.

4.1.2 Industriegebiet (GI)

Für das Baugebiet 2, östlich der Klettwitzer Straße wird die Festsetzung eines Industriegebietes geplant. Die betroffenen Flächen sollen der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen. Hier soll auch Mehrschichtbetrieb ermöglicht werden. Teilweise sind die Flächen schon heute mit Nutzungen belegt, die einer Ausweisung als Industriegebiet bedürfen.

Die Ausweisung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet wird im Bebauungsplan mit Nutzungseinschränkungen untersetzt (Hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1 bis 3). Die genannten Nutzungseinschränkungen entsprechen den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Hierdurch werden den wirtschaftlich-politischen Zielsetzungen der Senatsverwaltung in Einklang mit den städtebaulichen Erwägungen bzw. Zielen des Bezirkes zur Realisierung eines Gewerbe- und Industriegebietes Rechnung getragen.

Mit dem Konzept für den produktionsgeprägten Bereich wird zum einen sichergestellt, dass auch künftig genügend Flächen für Industrie und produzierendes Handwerk zur Verfügung stehen. Zum anderen wird die Ansiedlung unternehmensnaher Dienstleister in unmittelbarer Nähe der Fertigungsbetriebe ermöglicht.

Das EpB- Konzept steht in einem engen Kontext zu dem Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe) und verknüpft die wirtschaftspolitischen Ziele mit den Zielen der räumlichen Planung.

Textliche Festsetzungen:**1. Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.**

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

Begründung:

Ziel des Bezirkes ist hier die Entwicklung von Gewerbegebieten, in denen die (noch zu bildenden) Grundstücke dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorgehalten werden sollen.

Diese Zielsetzung deckt sich auch mit den Maßgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB) und dem von ehemaliger SenSUT und SenWuB gemeinsam erarbeiteten, im Nov. 1992 vom Senat beschlossenen „Konzept zur Industrieflächensicherung“ (ISK). Der Bereich „südlich Bitterfelder Straße“ ist hier Bestandteil des Schwerpunktbereiches 32 „Marzahn Nord“. Selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude stehen dieser Zielsetzung entgegen (siehe auch Pkt 4.1).

Hinweis: Die Redaktionelle Berichtigung der o.g. textlichen Festsetzung (siehe Deckblatt Nr.2) resultiert aus dem Ergebnis des Anzeigeverfahrens zum B-Plan XXI-12 mit dem gleichen Festsetzungsinhalt.

2. Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

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

Begründung:

Ziel des Bezirkes ist auch hier die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten, in denen die (noch zu bildenden) Grundstücke dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorgehalten werden sollen.

Diese Zielsetzung deckt sich auch mit den Maßgaben des EpB und dem von der ehemaligen SenSUT und SenWuB gemeinsam erarbeiteten, im Nov. 1992 vom Senat beschlossenen „Konzept zur Industrieflächensicherung“. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen dieser Zielsetzung entgegen (siehe auch Pkt 4.1).

3. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

Begründung:

Ziel des Bezirkes ist hier die Entwicklung von Gewerbegebieten, in denen die (noch zu bildenden) Grundstücke dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorgehalten werden sollen.

Diese Zielsetzung deckt sich auch mit den Maßgaben des EpB und dem von der ehemaligen SenSUT und SenWuB gemeinsam erarbeiteten, im Nov. 1992 vom Senat beschlossenen „Konzept zur Industrieflächensicherung“. Vergnügungsstätten stehen dieser Zielsetzung entgegen (siehe auch Pkt 4.1).

4. Entfällt

Begründung: (Festsetzung führt zu einer rechtswidrigen Regelung in der Abwägung).

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Rechtsprüfung zum Anzeigeverfahren des benachbarten Bebauungsplanes XXI-12 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde die o.g. textliche Festsetzung Nr. 4 von der Genehmigungsbehörde (Stellungnahme SenStadt II C 22-6142/XXI-12.1 vom 19.07.2005) beanstandet.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 (**Im Industriegebiet können Anlagen im Freien und Lagerplätze nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von der Betriebs- bzw. Anlagenart keine erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten öffentlichen Grünfläche „Arten- und Biotopschutzfläche“ im Bebauungsplan XXI-12 durch Luftverunreinigungen oder Lärm verursacht werden**) schränkt die Entwicklung eines Industriegebietes in seiner Gebietsart ein und steht damit den planerischen Zielvorstellung entgegen. Ziel des Bebauungsplanes am o.g. Standort ist und bleibt die Realisierung bzw. die Entwicklung eines attraktiven Industriegebietes im Sinne des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich.

Einschränkungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr.4 lassen diese Entwicklung nicht zu und führen lediglich zur Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Diesbezüglich wurde nach interner Abstimmung innerhalb der Abteilung Ökologische Stadtentwicklung (Stadtplanungsamt und Natur- und Umweltamt) und nach weiterer Abwägung die geplante textliche Festsetzung nr. 4 ersatzlos gestrichen (siehe Deckblatt Nr.2).

Die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen Arten- und Biotopschutzfläche und der naturnahen Ufer- und Parkanlage in den benachbarten Gebieten durch die zukünftigen angrenzenden Nutzungen wird mit § 26a - Schutz bestimmter Biotope und § 29 - Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen - des Berliner Naturschutzgesetzes gewährleistet.

4.2. Maß der Nutzung

Die festgesetzten Nutzungsmaße berücksichtigen die gegenwärtige Bebauung und den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das Maß der Nutzung wird mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 2,4 und einer zulässigen Höhe der Gebäude bis zu 80 m über NHN im Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Industriegebiet beträgt das Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,5, Baumassenzahl 6,0 und Höhe der Gebäude bis zu 74 m über NHN.

Dadurch wird eine angemessene dichte der Bebauung für das Baugebiet ermöglicht und eine unversiegelte Fläche von 25 % gesichert.

Begründung:

Innerhalb der Baufenster wird die zulässige Überbauung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 geregelt. Auch mit Überschreitung dieses Maßes entsprechend § 19 (4) BauNVO ist somit ein Freiflächenanteil von 25 % auf den Baugrundstücken gewährleistet. Dadurch wird noch eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt. Ein geringeres Maß der Nutzung führte nur zu entsprechendem Bedarf und Versiegelung an anderer Stelle und widerspräche somit der Bodenschutzklausel.

Auf die Festsetzung einer höheren GRZ als 0,5 wird verzichtet, um eine Durchgrünung der Baugebiete zu sichern. Die gewählte Nutzungsdichte erlaubt es, den Flächenverbrauch gemäß § 1 Abs. 5 BauGB möglichst gering zu halten.

Das Maß der Nutzung wird durch eine Baumassenzahl von 6,0 und die zulässige Höhe von 74 m bzw. 80 über NHN bestimmt. Hierdurch wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke sowohl für das Gewerbegebiet als auch für die Industriegebiete gewährleistet. Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde zugunsten der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen aufgegeben. Insbesondere im Industriegebiet ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht sinnvoll, da die Geschosshöhen bei Gebäuden für Betriebe aus dem Bereich Verarbeitung und Produktion sehr unterschiedlich ausfallen können.

Die zur Festsetzung vorgesehenen zulässigen Höhen von 74 m (Industriegebiet) und 80 m (Gewerbegebiet) über NHN orientieren sich an einer Gebäudehöhe von 17 m bzw. 23 m. Der höchste Punkt im Gelände liegt bei 57 m über NHN, so dass gewährleistet ist, dass überall Gebäude mit einer Höhe von max. 17 m im GI und max. 23 m GE errichtet werden können. Innerhalb der Geländeschwankungen sind auch geringfügig höhere Gebäude möglich. Dies widerspricht nicht der planerischen Absicht der Höhenfestsetzung, die eine sinnvolle Nutzung auf den Grundstücken ermöglichen und gleichzeitig städtebaulich nicht vertretbare Gebäudehöhen ausschließen soll.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch weitgefasste Baugrenzen bestimmt, da die zukünftigen Nutzer der Baugebieten derzeit nicht bekannt sind. Mit Ausnahme eines 5 m breiten Streifens entlang der Straßen und der Grünflächen und dem Feuchtgebiet westlich des B-Planes XXI-12 (Arten- und Biotopschutzfläche) sind die vorhandenen und noch zu bildenden Baugrundstücke in ganzer Tiefe überbaubar. Die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksstreifen von 5 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entspricht dem üblichen Maß laut Bauordnung Berlin und ist sowohl zur abwechslungsreichen Gestaltung, als auch zur Fassung des Straßenraumes bzw. zur Trennung des öffentlichen vom privaten Raum notwendig und ausreichend.

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde aus Gründen der Flexibilität bewusst verzichtet. Ebenfalls wurde auf die Festsetzung einer „offenen“ bzw. „geschlossenen“ Bauweise verzichtet, da beide Bauweisen innerhalb eines Gewerbe- / Industriegebietes zu einer erheblichen Einschränkung hinsichtlich einer flexiblen Bebauung führen würden und auch städtebaulich keinen Sinn machen.

4.4. Verkehrsflächen, Belange der Verkehrserschließung

Durch den Bebauungsplan soll eine ausreichende Erschließung des zu entwickelnden Gewerbe- und Industriegebietes sichergestellt werden. Das Erschließungssystem soll auf das notwendige Maß beschränkt bleiben, um das Verhältnis von erschlossener Gewerbefläche zum Erschließungsaufwand zu optimieren. Die Zerschneidung von Grünflächen durch Straßen soll soweit nicht unabwendbar vermieden werden. Ferner sollen langfristig vermietete und bereits privatisierte Flächen möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

Der Ausbau der Bitterfelder Straße als tangentielle Verbindung Nord wird durch die Aufnahme der geplanten neuen Straßenbegrenzungslinien, die die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet, berücksichtigt.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt durch die Bitterfelder Straße. Von der Bitterfelder Straße wird das Plangebiet durch die Klettwitzer Straße erschlossen.

Die Bitterfelder Straße als Haupteerschließungsstraße/ tangentielle Verbindung Nord und die Klettwitzer Straße sind derzeit in ihrem Querschnitt ausgebaut. Die Genehmigung hierzu erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs nach § 125 BauGB.

Die Klettwitzer Straße als innere Erschließung ist inzwischen beidseitig mit Fuß- und Radwegen, einem Beleuchtungs- und einem kombinierten Park-Baumstreifen versehen.

Mit einer Fahrbahnbreite von 7,0 m und beidseitigen Gehwegen von 3,0 m ergibt sich eine Straßenbreite von 13 m. Der Straßenquerschnitt muss sich aufgrund der bestehenden Bebauung und der ausgeübten gewerblichen Nutzung am Mindestmaß orientieren.

In die Gehwege werden Beleuchtung und Baumstandorte integriert. Die Begegnungsfähigkeit für Rollstuhlfahrer auf dem Gehweg wird hierdurch nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt, da es sich um eine nur ca. 300 m lange Sackgasse handelt, auf der nicht mit nennenswertem Publikumsverkehr zu rechnen ist. Eine Begegnung zweier Rollstühle ist auf dem Gehsteig weiterhin möglich und nur an den Standorten der Straßenbäume eingeschränkt.

Dieses Straßenprofil, wie auch die Lage der Straße wurde unter den zuständigen Ämtern des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf abgestimmt; gegen sie sind keine Einwände erhoben worden.

Durch die bereits realisierte Klettwitzer Straße wird die Erschließung der Baugebiete verbessert und die Möglichkeit zur Grundstücksaufteilung ohne lange Grundstücksüberfahrten geschaffen.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist im unterirdischen Profil Raum für die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität und Erdgas vorgesehen.

Textliche Festsetzungen:

Nr. 7 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11

Begründung:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt ohnehin der öffentlichen Hand, eine normative Selbstbindung durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Festsetzung dient der Planklarheit.

Nr. 8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B und C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11

Begründung:

Die Festsetzung dient der Planklarheit.

4.5. Grünfestsetzungen / Eingriffs- und Ausgleichsproblematik

Der Träger der Bauleitplanung hat entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bei der Erstellung von Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Weiterhin ist über die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund eines Bebauungsplanes zu erwarten sind sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange nach den maßgeblichen Bestimmungen in § 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a, § 135 a bis c und § 200 a des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der im März 1998 fertiggestellte landschaftsplanerische Fachbeitrag, der für das gesamte Plangebiet südlich der Bitterfelder Straße (B-Pläne XXI-10 bis 14) erarbeitet wurde, unterzieht eine bilanzierende Betrachtung, wonach im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sich keine wertvollen Biotopflächen befinden. Die bestehenden Freiflächen sind mehrfach überformt und werden derzeit zum überwiegenden Teil als Lagerflächen genutzt.

Die derzeit ungenutzten Flächen sind als Bauland nach § 34 BauGB zu bewerten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit kein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet.

Zur städtebaulichen Aufwertung der geplanten Baugrundstücke durch Grünmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden jedoch im diesen Bebauungsplan Flächen mit Pflanzbindungen planungsrechtlich gesichert.

4.5.1. Grünfestsetzungen zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zu der Veranlassung des vorliegenden Bebauungsplanes XXI-11 ist seitens des Bezirkes u.a. bestrebt, im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen XXI-10 und XXI-12 im Bereich südlich der Bitterfelder Straße, eine überörtliche Biotopvernetzung von Süden nach Norden, eine gestalterische sowie eine städtebauliche Aufwertung der geplanten Gewerbeflächen durch eine adäquate Bepflanzung der gesamten Gewebekulisse zu erreichen.

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes durch Begrünung trifft der Bebauungsplan XXI-11 folgende Festlegung:

Textliche Festsetzung

Nr. 6 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind pro 10 m² ein Baum und pro 1,5 m² ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Entlang des öffentlichen Straßenraumes gelten die Bindungen zum Anpflanzen nicht für notwendige Zufahrten und Wege.

Begründung: Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO

Die geplanten Pflanzbindungen dienen der städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes. Sie tragen auch zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei.

Im Zusammenhang mit der geplanten Zielsetzung des Bezirkes, u.a. eine gestalterische sowie eine städtebauliche Aufwertung der geplanten Gewerbeflächen durch eine adäquate Bepflanzung des Plangebietes zu erreichen, kommt die o.g. Festsetzung zum Tragen.

Des weiteren soll die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft beitragen. Sie soll die Funktionen der Freiflächen im Hinblick auf das Kleinklima und die natürliche Bodenfunktion verbessern.

Diese individuell gestalteten Vegetationsflächen sollen darüber hinaus einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere innerhalb des Gewerbegebietes darstellen. Sie sollen auch Identifikationsmöglichkeit für das betroffenen Gebiet bieten.

Durch diese Festsetzung soll nicht nur eine städtebaulichen Aufwertung der bebaubaren Bereichen, aber auch eine Mindestbegrünung der übrigen Freiflächen (nicht überbaubaren Flächen) erreicht werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind allesamt entlang der Außengrenzen der Baufelder zum öffentlichen Straßenraum bzw. zu den unterschiedlich empfindlichen Grünflächen hin angeordnet.

Die Pflanzstreifen entlang der Straßen erhalten analog zur Aussage der BauO Berlin zum Vorgartenbereich eine Breite von 5 m. Dies sind die Mindestflächen, um eine hinreichend abwechslungsreiche Gestaltung zur Fassung des Straßenraumes sicherzustellen.

Diese Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für notwendige Zufahrten und Wege. Entlang des öffentlichen Straßenlandes müssen Wege und Zufahrten zugelassen werden, um eine geordnete Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen Teil der aus der GRZ- Festsetzung resultierenden unversiegelten Gesamtfreifläche in einer Größe von insgesamt 25 % der Baugrundstücksfläche, die als solche und durch deren Bepflanzung eine Verbesserung der klimatischen Situation vor Ort bewirken, wodurch die natürlichen Lebensgrundlagen sowie gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen in diesem Gebiet entsprechend § 1 (5) BauGB gefördert werden. Durch die Zulässigkeitsbeschränkung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen wird die o.g. Zielsetzung garantiert und einer möglichen Aufweichung entgegengewirkt.

Hinweis: die im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 geplanten Grünmaßnahmen resultieren lediglich aus der Zielsetzung des Bezirkes; eine städtebauliche Aufwertung der geplanten Gewerbeflächen durch eine adäquate Bepflanzung der gesamten Gewebekulisse zu erreichen. Diese Grünmaßnahmen sind weder Kompensations- noch Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB.

4.5.2. Sonstige Grünfestsetzung

Textliche Festsetzung

Nr. 9. Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß der beigefügten Artenliste auszuwählen. Dies gilt nicht für Rank- und Schlingpflanzen.

Bei Pflanzungen mit Ziercharakter und zwischen Feuerwehrumfahrten und Gebäuden sind bis zu 20 % andere Arten zulässig.

Begründung: § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Verwendung von in der Region einheimischen Arten ist Grundvoraussetzung für eine intensive Vernetzung der sich entwickelnden Lebensbeziehungen der Neupflanzungen mit den Beständen der Umgebung und für ein bestimmtes Maß an Intensität und Einheitlichkeit der Bepflanzung.

Eine Besonderheit stellen im Inneren der einzelnen Grundstücke liegenden Bepflanzungen mit vorwiegend Ziercharakter und die Abpflanzungen an den Feuerwehrumfahrten dar. Hier tritt einerseits der Zieraspekt stark in den Vordergrund und andererseits unterliegen die Flächen dem Gebot der maximalen Wuchshöhe von 1,50 m. Da es nur wenige einheimische Gehölzarten gibt, deren Wuchshöhe ohne ständigen Rückschnitt auf 1,50 m beschränkt bleibt, ist es sinnvoll, hier auch nichteinheimische Arten zuzulassen. Der Flächenanteil von nichteinheimischen Pflanzen wird auf 20 % begrenzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die o.g. Zielsetzung umgesetzt werden kann, ohne die berechtigten Gestaltungsinteressen der künftigen Eigentümer außer Acht zu lassen.

Rank- und Schlingpflanzen sind von diesem Gebot ausgenommen, weil es nur wenige einheimische Rank- und Schlingpflanzen gibt.

4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Der Schutz der betroffenen Flächen wird durch die Festsetzung als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5 m an Rande des südlichen und östlichen Teils des Plangebietes gesichert. Der Schutz der benachbarten öffentlichen Grünflächen im Bereich der B-Pläne XXI-10 und XXI-12 wird auch dadurch sichergestellt.

Die Bebaubarkeit der Gewerbefläche wird hierdurch nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt, weil die Fläche weiterhin in die Nutzungsmaßberechnungen einfließt. Damit wird sowohl den Belangen des Naturschutzes als auch dem Interesse des Bezirkes an der Entwicklung eines Gewerbegebietes Rechnung getragen. Entschädigungsansprüche entstehen deshalb nicht.

Weitere Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete sind entlang der Straßen vorgesehen. Die Breite beträgt hier durchgehend 5 m. Entlang der Straße entsprechen die 5 m dem üblichen Maß laut Bauordnung Berlin, sie sind zur Gliederung der Bauflächen und zur Trennung des öffentlichen vom privaten Raum notwendig und ausreichend.

4.7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich muss als klimatisch belastetes Gebiet mit negativer Beeinflussung bewertet werden. Um eine Verschlechterung dieser Situation entgegenzuwirken, reagiert der Bebauungsplan mit der Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Neben einer Verbesserung des Klimas führen diese Maßnahmen auch zu einem verbesserten Landschaftsbildes.

4.8. Leitungsrechte

Ver- und Entsorgungsleitungen:

An der Südwestgrenze des Gebietes durchläuft ein Abschnitt der Fernwärmesockelleitung den Geltungsbereich. Die Leitung wird inklusive Wartungsweg durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Die Breite des hierfür benötigten Streifens wurde mit der zuständigen Stelle der VEAG abgestimmt.

An der Nordwestgrenze befindet sich eine Abwasserdruckleitung (DN 1.400), die nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft. Durch den erforderlichen Sicherheitsabstand, der bei dieser Leitung mit jeweils 6 m von der Leitungsachse aus bemessen ist, wird auch dieser Bebauungsplan tangiert. Es verbleibt die Notwendigkeit zur Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in Form zweier Dreiecke auf den Flurstücken 7028 und 7030.

Im Bebauungsplanbereich befindet sich eine von der BEWAG geplante Hochspannungsleitung.

Aufgrund der Höhe der Leistungen ist eine Baufreiheit bis zu mindestens 26 m Höhe gewährleistet. Die Geländeoberfläche beträgt in diesem Bereich 58 m über NHN, so dass durch die Begrenzung auf 74 m der Sicherheitsabstand zur Leitung gewährleistet ist und sogar deutlich unterschritten wird.

Den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wird durch diesen Abstand ebenfalls genüge getan. Durch die Verwendung des zur Zeit optimal gestalteten Mastes (Donaumast), der speziellen Anordnung der Drehstromphasen zueinander und der speziellen Anordnung der Leitungen an sich, werden alle vorhandenen technischen Möglichkeiten zur weitestgehenden Minderung der elektromagnetischen Feldstärken eingesetzt. Der Sicherungsgrenzwert für die elektromagnetischen Feldstärken (sog. Elektrosmog) zum Schutz von Personen bei Dauerexposition beträgt derzeit 5.000 Mikro-Tesla (μT) nach DIN VDE 0848, 100 μT beträgt der Sicherheitswert lt. Empfehlung der nationalen und internationalen Strahlenschutzkommissionen. In einer Veröffentlichung des Bundesamtes für Strahlenschutz wird dieser Grenzwert bestätigt. Bei 100 μT sind bei Dauerbelastung demnach akute Gesundheitsschäden auszuschließen. Zudem schirmen Hauswände und leitende Materialien etwa 90 % der von außen einwirkenden elektrischen Felder ab.

Nach Auskunft der BEWAG treten unterhalb der Leitung Belastungen von weniger als 1 μT in Bodennähe auf. Auch in einer Höhe von 73 m über NN wird der Grenzwert von 100 μT um ein vielfaches unterschritten.

Die gewerbliche Nutzung der Baugebiete wird durch diese Rechte nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt, weil die Flächen am Rande der Grundstücke gelegen sind und weiterhin in die Nutzungsmaßberechnung einfließen können.
(Hierzu die textliche Festsetzung Nr. 5)

Nr. 5: Die Flächen a, b, c und d sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unernehmensträger zu belasten. Sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unernehmensträger nicht entgegenstehen.

Begründung: (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung und Wahrung einer geordneten Erschließung ist die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmensträger BEWAG, VEAG sowie Berliner Wasser Betriebe in dieser Lage und Dimension notwendig.

C. Auswirkungen des Bebauungsplanes**1. Auswirkungen auf die Grundstücksneuordnung**

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung ist unter der gesicherten Erschließungsstruktur (Bitterfelder Straße und Klettwitzter Straße) eine Grundstücksneuordnung des zum Teil brachliegenden Gewerbeflächenpotentials im Sinne des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB) gegeben.

Da die geplanten Gewerbegrundstücke zum Teil noch nicht geteilt sind, erfolgt die Grundstücksneuordnung nach der Art und der Größe der anzusiedelnden Betriebe und nach den Vorgaben des EpB.

2. Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung

Die Festsetzung des Bebauungsplanes bedeutet eine Aufwertung der betroffenen Grundstücksflächen.

Durch den Bebauungsplan XXI-11 wird der Geltungsbereich als Gewerbe- und Industriestandort gesichert und entwickelt. Die genannten Ziele können im Geltungsbereich auf Grundlage des bestehenden Baurechtes nach § 34 BauGB nur begrenzt bzw. teilweise umgesetzt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Arbeitsplatzversorgung in innenstadtnaher Lage bei guter verkehrstechnischer Erschließung geleistet.

Des weiteren zielen die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, dem Schutz und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab.

3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt**3.1. Eingriffsbetrachtung**

Hierbei war insbesondere zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der im März 1998 fertiggestellte landschaftsplanerische Fachbeitrag, der für das gesamte Plangebiet südlich der Bitterfelder Straße (B-Pläne XXI-10 bis 14) erarbeitet wurde, unterzieht eine bilanzierende Betrachtung, wonach im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sich keine wertvollen Biotopflächen befinden. Die bestehenden Freiflächen sind mehrfach überformt und werden derzeit zum überwiegenden Teil als Lagerflächen genutzt.

Die derzeit ungenutzten Flächen sind als Bauland nach § 34 BauGB zu bewerten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet.

Zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes durch Grünmaßnahmen werden jedoch

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5 m am Rande des Plangebietes und zur öffentlichen Straßen planungsrechtlich gesichert.

Mit der Realisierung der Planung sind in der Gesamtbetrachtung überwiegend positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

3.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Aufstellungsbeschluss vor dem 14. März 1999 erfolgte (BA- Beschluss Nr. II/236/93 vom 18.05.1993), war eine entsprechende UVP-Prüfung nicht erforderlich. Das heranzuziehende UVPG vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Regelung des Rechts der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) kannte keine Pflicht zur Durchführung einer UVP für Baugebiete.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde entsprechend keine UVP-Prüfung durchgeführt.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich nur zum Teil im Eigentum des Landes Berlin.

Der Bau der Klettwitzer Straße und der Ausbau der Bitterfelder Straße wurden aus GA-Mitteln „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ finanziert. Beplanung und Realisierung der verkehrs- und medientechnischen Erschließung des Plangebietes sind soweit abgeschlossen.

Entschädigungsansprüche durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und nach § 41 BauGB entstehen nicht, weil die Festsetzung dieser Rechte eine Bestandssicherung darstellt. Auch die derzeit ausgeübten Nutzungen mussten diese Leitungen bereits berücksichtigen. Die Voraussetzungen des § 40 (2) 1. BauGB sind deshalb nicht erfüllt. Durch die Festsetzungen wird auch nicht die bisherige Nutzung aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt im Sinne des § 40 (2) 2. BauGB.

Auch durch die Festsetzungen „Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung“ entsteht kein Entschädigungsanspruch im Sinne des § 41 (2) BauGB, weil keine besonderen Aufwendungen notwendig sind und auch keine Wertminderung des Grundstückes eintritt. Durch das durch den Bebauungsplan ermöglichte höhere Maß der Nutzung entsteht im Gegenteil eine Wertsteigerung der Grundstücke.

Durch den Bebauungsplan XXI-11 wird kein Eingriff vorbereitet, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich macht. Finanzielle Auswirkungen in dem Zusammenhang sind nicht zu erwarten.

5. Planungsrechtliche Auswirkungen

Die planungsrechtlichen Auswirkungen werden nicht zu planungsschadensrechtlichen Folgen führen, da es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes per Saldo zu einer Aufwertung der betroffenen landeseigenen Flächen kommt.

D Verfahren/ Abwägung

Hinweis: Im Zusammenhang mit den Überleitungsvorschriften im Sinne des § 233 Abs. 1 i.V. m. § 244 Abs. 1 BauGB wird das vorliegende Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Bezirksamt Marzahn hat mit Beschluss Nr. II/236/93 vom 18.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-11 beschlossen.

Die Aufstellung ist am 16.07.93 bzw. durch Korrektur am 27.08.93 im Amtsblatt von Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden.

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 und 7 AGBauGB in den Räumen des Bezirksamtes Marzahn vom 11.10.93 bis einschließlich 23.10.93 öffentlich dargelegt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 28.09.93 in der „Berliner Morgenpost“, in der „Berliner Zeitung“, in der Zeitung „Der Tagesspiegel“ und im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht.

Während dieses Darlegungszeitraumes haben sich insgesamt 16 Bürger/innen über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert, wovon sich später drei Bürger/innen zusätzlich schriftlich äußerten.

Die Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan XXI-11 bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Es wurde angefragt, ob durch die vorhandenen Freileitungstrassen die Bebaubarkeit der Grundstücke eingeschränkt wird und wie leitungsrechtliche Probleme im Plangebiet künftig abgesichert werden.

Stellungnahme:

Die Hochspannungsleitung, die über dem Gewerbegebiet verläuft, führt zu Einschränkungen in der Höhe der Bebaubarkeit. Da diese Leitung Bestandsschutz nach Einigungsvertrag bis zum Jahr 2010 besitzt und bereits 2000 abgebaut und verlegt wurde, ist eine Sicherung im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Die Einschränkungen der Bebaubarkeit durch Höhenbeschränkungen entfallen mit dem Abbau der Leitung.

- Ein Anlieger erhebt Bedenken gegen die zukünftige Straße „Westring“ (jetzt Klettwitzter Straße), da durch die mit der Trassierung der Straße einhergehende Zerschneidung deren Grundstücks eigene Grundstückskonzepte, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Erschließungsplanungen für neu anzusiedelnde Unternehmen beeinträchtigt würden.

Stellungnahme:

Dem Einwand wird entsprochen, durch die neue verkürzte Erschließung werden die angesprochenen privaten Flächen nicht mehr in Anspruch genommen. Der Eingriff in private Flächen beschränkt sich auf die zur Verbreiterung der Bitterfelder Straße notwendigen Flächen. Diese Flächen befanden sich im Verfahren der

Naturalresituation und betreffen ausschließlich Flächen im „Vorgartenbereich“. Betriebliche Disponierungen werden hierdurch nicht berührt.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 07.02.1994 ist der Entwurf 35 Trägern öffentlicher Belange (TÖB) zugesandt worden mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme innerhalb von sechs Wochen. Es gingen 28 schriftliche und telefonische Stellungnahmen ein. In 16 Stellungnahmen wurden Anregungen geäußert sowie Hinweise gegeben. Von sieben TÖB erfolgte keine Reaktion.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan XXI-11 hatten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Die Eingriffsbewertung nach § 8 BnatSchG ist nicht nachvollziehbar

Stellungnahme:

Die Bewertung des Eingriffs erfolgte nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Fachgutachten. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden als abwägungserhebliche Belange in die Planung eingestellt.

- Für das Gebiet gibt es Hinweise auf mögliche Altlasten (siehe Kapitel Altlasten)
- Die Finanzierung der Erschließungsstraßen ist nicht gesichert. (siehe Kapitel C planerische Auswirkungen)
- Die durch Baugrenzen zur Festsetzung vorgesehenen nicht überbaubaren Flächen sind zu groß und sollen minimiert werden.

Stellungnahme:

Die Baugrenzen werden auf einen Abstand von 5 m zum öffentlichen Straßenland und zur öffentlichen Grünfläche reduziert. Die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksstreifen von 5 m entspricht dem üblichen Maß laut Bauordnung Berlin und ist sowohl zur abwechslungsreichen Gestaltung, als auch zur Fassung des Straßenraumes bzw. zur Trennung des öffentlichen vom privaten Raum ausreichend dimensioniert. Entlang der öffentlichen Grünfläche dient der Streifen in Verbindung mit einer sich aus dem Eingriffsgutachten ergebenden Bepflanzung dem Schutz derselben, der hierdurch auch in ausreichendem Maße sichergestellt ist. Die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit der Grundstücke wird durch diese vorgesehene Festsetzung nicht in Frage gestellt oder erschwert.

- Die Pflanzstreifen entlang des im Osten angrenzenden Feuchtbiotops sind zu schmal, um den Schutz des Biotops zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Der Pflanzstreifen stellt in seiner vorgesehenen Breite von 5 m einen ausreichenden Schutz des Biotops dar. Dieser Pflanzstreifen wurde mit dem Gutachter und dem Natur- und Grünflächenamt Marzahn-Hellersdorf abgestimmt.

- Die Erschließungsstraßen sollen nicht auf der Fernwärmesockelleitung verlaufen.

Stellungnahme:

Das Straßenraster wurde auf das zur Erschließung der Baufelder erforderliche Maß reduziert. In diesem Zusammenhang entfällt u.a. das gesamte, die Fernwärmesockelleitung tangierende Teilstück der Klettwitzer Straße.

Die Fernwärmesockelleitung ist in ihrem Bestand nicht mehr gefährdet.

- Die Fernwärmesockelleitung soll gesichert werden.

Stellungnahme:

Die Fernwärmesockelleitung einschließlich Wartungsweg wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den zuständigen Unternehmensträger gesichert.

- Die außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegenden Wasserleitungen sollen gesichert werden.

Stellungnahme:

Die Leitungen der Berliner Wasserbetriebe werden in der vom Unternehmensträger als erforderlich angesehenen Breite durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

3. Genehmigungen nach § 125 BauGB

Auf der Grundlage des überarbeiteten Erschließungskonzeptes und Bebauungsplanentwurfes hat das Bezirksamt am 19.05.95 beschlossen, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB keine Auswirkungen auf die generellen Planungsziele haben und dass zur Herstellung der Erschließungsanlagen die Zustimmung gemäß § 125 BauGB von SenBWV eingeholt und die vorzeitige Realisierung der Erschließungsmaßnahmen genehmigt werden soll.

Am 02.10.05 hat das Bezirksamt die Genehmigung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB beantragt.

Die Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB wurde am 08.05.96 erteilt.

Die Zustimmung zur Querschnittsreduzierung der Klettwitzer Straße gemäß § 125 BauGB wurde am 07.11.96 erteilt.

4. Zustimmung zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt Marzahn hat am 10.06.97 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-11 beschlossen.

Die Änderung des Geltungsbereiches wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 6/30.01.98 bekannt gemacht.

Als Folge der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergab sich Änderungsbedarf an den Bebauungsplanentwurf. Die Beteiligungsverfahren hatten jedoch keine Auswirkungen auf die generellen Planungsziele. Im Wesentlichen betreffen die Änderungen das Erschließungssystem.

Das Erschließungskonzept des Gewerbegebietes südlich der Bitterfelder Straße wurde mit den bezirklichen Fachämtern unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten, unter Berücksichtigung der sich aus dem Eingriffsgutachten ergebenden Belange des Naturschutzes, unter Beachtung des Grundsatzes der Erforderlichkeit und unter Berücksichtigung von im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der TÖB vorgebrachten Anregungen und Bedenken überarbeitet und in nachgeschalteten Steuerungsrunden den TÖB vorgestellt.

In verschiedenen Steuerungsrunden mit den verschiedenen Fachabteilungen des Bezirkes, den betroffenen Senatsverwaltungen und den betroffenen sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zunächst das geänderte Erschließungssystem als Prinzipskizze diskutiert und gebilligt.

Im Ergebnis der Überarbeitung des Erschließungskonzeptes wurde u.a. die Klettwitzter Straße verkürzt. Das neue Erschließungssystem wurde auf das zur Erschließung der Baugrundstücke notwendige Maß reduziert, so dass der Erschließungsaufwand im Verhältnis zur erschlossenen Grundstücksfläche minimiert wurde.

In weiteren Planungsgesprächen wurden die Straßen in ihrer Lage und ihrem Querschnitt konkretisiert. Gegen dieses Erschließungskonzept – wie es auch in der Steuerungsrunde vom 8. Februar 1995 im Tiefbauamt Marzahn abschließend vorgestellt wurde – sind keine Einwände erhoben worden.

Weitere geringfügige Änderungen betreffen den Geltungsbereich. Aus Gründen der Planklarheit wird die Geltungsbereichsgrenze wo möglich auf Flurstücksgrenzen verlegt. Die Bitterfelder Straße wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich die Notwendigkeit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 und 7 AGBauGB in den Räumen des Bezirksamtes Marzahn vom 15. Juni 1998 bis einschließlich 16. Juli 1998 öffentlich ausgelegt worden.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis darauf, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, in der „Berliner Morgenpost“, in der „Berliner Zeitung“, in der Zeitung „Der Tagesspiegel“ und im Amtsblatt von Berlin Nr. 30/05.06.98 öffentlich bekannt gemacht.

Aus Verfahrensgründen, es bestehen rechtliche Bedenken, dass der Titel des Bebauungsplanes nicht die notwendige Anstoßwirkung erfüllt, hat das Bezirksamt am 04.05.1999 beschlossen, die öffentliche Auslegung zu wiederholen. Mit dem Hinweis, dass die bereits vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Auslegung vom Juni/Juli 1998 in die Abwägung einfließen, wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB mit den geänderten Titeln und einer geringfügigen Änderung der textlichen Festsetzungen im Amtsblatt von Berlin (Nr. 34 vom 02.07.1999) öffentlich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 13.07.1999 bis 13.08.1999 statt. Während des gesamten Darlegungszeitraumes haben 2 Bürger sowie 5 Träger (darunter 2 Senatsverwaltungen) insgesamt 41 Anregungen gelten gemacht.

Die Anregungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung betrafen die nördliche Geltungsbereichsabgrenzung. Die Kongruenz von südlicher Straßenbegrenzungslinie der Bitterfelder Straße und nördlicher Geltungsbereichsabgrenzung konnte nachgewiesen werden. Der Einwand wurde damit gegenstandslos.

Die Deutsche Bahn gab allgemeine Hinweise zu Baumaßnahmen und Bepflanzung entlang von Bahntrassen, die nicht Bebauungsplan relevant sind. Der Bebauungsplan XXI-11 grenzt mit keiner seiner Geltungsbereichsgrenzen an Bahngelände.

Die Bewag hat darauf hingewiesen, dass sich die Trassenführung der Hochspannungsfreileitungen im Geltungsbereich geändert haben und bittet um nachrichtliche Übernahme des derzeitigen Standes. Gemäß Trassenplan NHL 143.368 betrifft die nachrichtliche Übernahme die neu errichtete 380 -kV-Freileitung von Neuenhagen nach Friedrichshain. Diese ist im Plan bereits nachrichtlich dargestellt. Nicht mehr darzustellen ist die außer Betrieb genommene und bereits demontierte 110 -kV-Leitung UW Neuenhagen -UW Friedrichshain.

Die übrigen Anregungen oder Bedenken führten entweder zur redaktionellen Änderungen oder waren gegenstandslos bzw. wurden abgewogen. (siehe Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger Stand Jan. 06).

Durch diese redaktionelle Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

6. Fazit des Abwägungsprozesses zur öffentlichen Auslegung

Die von den Trägern im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen geben allgemeine Hinweise zur Planklarheit und zu den auszuführenden Baumaßnahmen und Bepflanzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Diese Hinweise stellen die geplanten Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes, insbesondere die Belange einer städtebaulichen Neustrukturierung des Plangebietes für die Entwicklung von hochwertigen Gewerbeflächen (Verteilung der Bau- und Pflanzflächen, der Festlegung der Art und des Maßes der Nutzung sowie der Erschließungsflächen) nicht in Frage.

Die von den Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen zielen darauf hin, eine Ausgewogenheit der geplanten Bauflächen mit den geplanten Flächen für Pflanzbindungen zu ermöglichen bzw. zu optimieren. In der Auseinandersetzung mit der Möglichkeit der gewerblichen Baulandbereitstellung zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangebiet und der Belange des Naturschutzes, werden die Belange der gewünschten städtebaulichen Neustrukturierung des Plangebietes (Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes) einschließlich des Verkehrs, die Belange des Funktionierens und der wirtschaftlichen Realisierbarkeit eines Gewerbestandortes sowie die Ansprüche zukünftiger Vorhabenträger nach angemessener Gestaltungsfreiheit besonders gewichtet und durch die Abwägung Rechnung getragen.

6.1. Eingriffsproblematik/ Eingriffsbewältigung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet.

Zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes durch Grünmaßnahmen werden jedoch im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5 m am Rande des Plangebietes und zur öffentlichen Straßen planungsrechtlich gesichert.

7. Abwägungsbeschluss

Mit dem Beschluss Nr. 1598/II des BA Marzahn-Hellersdorf von Berlin vom 28.02.06 wurde die Abwägung des Bebauungsplans XXI-11 gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen.

8. Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 28.02.06 stimmte das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit BA-Beschluss Nr. 1598/II dem Entwurf des Bebauungsplanes XXI-11 vom 22.05.1998 mit den Deckblättern Nr. 1 vom 10.06.1999 und Nr. 2 vom 02.02.06 mit Begründung sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung zu.

Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt, den Bebauungsplan XXI-11 mit Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

9. Beschluss zur Festsetzung

Mit Beschluss Drucksache Nr. 2359/V vom 23.03.06 der Bezirksverordnetenversammlung wurden der Bebauungsplan XXI-11 vom 22.05.1998 mit den Deckblättern Nr. 1 vom 10.06.1999 und Nr. 2 vom 02.02.06 mit Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz beschlossen.

Mit Anschreiben des BA Marzahn-Hellersdorf von Berlin vom 04.04.06 wurden der Bebauungsplan XXI-11 und der Entwurf der Rechtsverordnung der Senatsverwaltung gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt.

10. Entscheidung der Genehmigungsbehörde über die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-11

Mit dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C vom 24.04.06 wurde die Zustimmung zum Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB erteilt.

Mit Beschluss Nr. vom des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf wurde der Bebauungsplan XXI-11 vom 22.05.1998 mit den Deckblättern Nr. 1 vom 10.06.1999 und Nr. 2 vom 02.02.06 mit Begründung (Stand Mai 06) beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom die Drucksache Nr. zur Festsetzung des Bebauungsplan XXI-11 zur Kenntnis genommen.

11. Inkrafttreten der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XX-12

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom , Seite ist der Bebauungsplan XXI-11 in Kraft getreten.

E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) i.V.m. BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch die Anlage 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Aufgestellt: Berlin, den

Festsetzung im Gesetz- und
Verordnungsblatt Nr.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung

Bezirksstadtrat

LuV Leiter
Amt für Stadtplanung
und Vermessung

F. Abkürzungsverzeichnis

AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauOBln	Bauordnung für Berlin
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BezVG	Bezirksverwaltungsgesetz
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BMZ	Baumassenzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FNP 94	Flächennutzungsplan, Stand Juli 1994
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GI	Industriegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
LaPro	Landschaftsprogramm
PlanzVO	Planzeichenverordnung
SenBWV und Verkehr	(ehemalige) Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen
SenSUT	(ehemalige) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt)

Pflanzliste vom 20.04.1999

Artenliste für Bepflanzungen mit Gehölzen.

Art		Ordnung (entspr. Wuchsgröße)
Acer platanoides	Spitzahorn	I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Betula pendula	Birke	I
Cersasus avuim	Vogel-Kirsche	I
Fraxinus excelsior	Esche	I
Pinus sylvestris	Kiefer	I
Quercus robur	Stieleiche	I
Salix fragilis	Bruchweide	I
Salix alba	Silberweide	I
Salix rubens	Hohe Weide	I
Tilia cordata	Winterlinde	I
Tilia plathyphyllos	Sommerlinde	I
Ulmus laevis	Flatterulme	I
Ulmus minor	Feldulme	I
Acer campestre	Feldahorn	II
Carpinus betulus	Hainbuche	II
Prunus padus	Traubenkirsche	II
Sorbus aucuparia	Eberesche	II
Corpus mas	Kornelkirsche	III
Corpus sanguinea	Hartriegel	III
Corylus avellana	Hasel	III
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	III
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	III
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	III
Juniperus communis	Wacholder	III
Ligustrum vulgare	Liguster	III
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	III
Prunus domestica	Pflaume	III
Prunus spinosa	Schlehe	III
Rhamnus frangula	Faulbaum	III
Rosa canina	Hundsrose	III
Rosa rubiginosa	Weinrose	III
Rosa spec.	Wildrosen	III
Rubus caesius	Kratzbeere	III
Rubus idaeus	Himbeere	III
Rubus fruticosus	Brombeere	III
Salix cinerea	Grauweide	III
Salix purpurea	Purpurweide	III
Sambucus nigra	Schw. Holunder	III
Sarothamnus scoparius	Besenginster	III
Symphoricarpus racemosa	Schneebeere	III
Viburnum oppulus	Gemeiner Schneeball	III

Calluna vulgaris	Heidekraut	IV
Genista tirictoria	Färberginster	IV
Hedera helix	Efeu	IV
Ononis spinosa	Hauhechel	IV
Teuricum chamaedrys	Edel-Gamander	IV
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere	IV
Vaccinium vitis-daea	Preiselbeere	IV

Textliche Festsetzungen

1. **Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
2. **In den Industriegebieten und im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
3. **Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
4. **Entfällt.**
5. **Die Flächen a, b, c und d sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
6. **Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei entspricht ein Baum 10 m² und ein Strauch 1,5 m². Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Entlang des öffentlichen Straßenraumes gelten die Bindungen zum Anpflanzen nicht für notwendige Zufahrten und Wege.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. ...mit § 23 (5) BauNVO
7. **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11 BauGB
8. **Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B und C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11 BauGB
9. **Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß der beigefügten Artenliste auszuwählen. Dies gilt nicht für Rank- und Schlingpflanzen.
Bei Pflanzungen mit Ziercharakter und zwischen Feuerwehrumfahrten und Gebäuden sind bis zu 20 % andere Arten zulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB