

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Bereich Stadtplanung

Begründung
Zur Festsetzung des
Bebauungsplanes XXI-22

für das Gelände südlich des Wiesenburger Weges und dessen westlicher
Verlängerung, westlich der S-Bahn, nördlich der Landsberger Allee,
östlich des Reichsbahn-Außenrings im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Inhalt

1. Planungsgegenstand	4
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4

1.2.	Beschreibung des Planungsgebiets	4
1.2.1.	Geltungsbereich und Umgebungsnutzung	4
1.2.2.	Bestand	4
•	Bebauung	5
•	Nutzungsstruktur.....	6
•	Lebewelt/ Orts- und Landschaftsbild	7
•	Topografie, Geologie, Baugrund	7
•	Grund- und Oberflächenwasser.....	8
•	Altlasten	8
•	Klima	9
•	Erschließung.....	10
•	Stadttechnik.....	11
•	Eigentumsverhältnis	12
1.3	Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen	12
▪	Flächennutzungsplan (FNP)	12
▪	Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung Marzahn/ Strukturkonzept	13
▪	Aussagen des Landschaftsprogramms.....	13
▪	Stadtentwicklungsplan Gewerbe.....	14
▪	Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel.....	14
▪	Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).....	14
▪	Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße	15
▪	Angrenzende Bebauungspläne	15
▪	Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen und Umweltverträglichkeitsprüfung.	16
2.	Planinhalt	
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	17
2.2	Intention des Plans	18
2.2.1	Herleitung aus der übergeordneten Planung.....	19
2.2.2	Wesentliche städtebauliche Ziele des Bebauungsplans	19
2.3	Begründung einzelner Festsetzungen	20
2.3.1	Art der Nutzung.....	20
2.3.2	Maß der Nutzung.....	25
2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	26
2.3.4	Verkehrsflächen, Belange der Verkehrserschließung	27
2.3.5	Grünfestsetzungen	29
2.3.6	Immissionsschutz	32
2.3.7	Leistungsrechte	32
2.3.8	Geh- und Fahrrechte	34
2.3.9	Versorgungsstandort	34
3.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	
3.1	Grundstücksneuordnung / Umlegung	34
3.2	Auswirkungen auf das private Eigentum	35
3.3	Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung	35
3.4	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	36

3.4.1	Prüfung der Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen	36
3.4.2	Prüfung der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	37
3.5	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit.....	37
4.	Verfahren/ Abwägung.....	39
4.1	Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	39
4.2	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	39
4.3	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	39
4.4	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	39
4.5	Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	39
4.6	Bezirksamtsbeschluss zur Änderung der Planungsziele.....	40
4.7	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	40
o	Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses aus der beiden ersten Beteili- gungen der Träger öffentlicher Belange	41
4.9	Öffentliche Auslegung	43
4.9.1	Beteiligung der Bürger.....	43
4.9.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	44
4.9.3	Ergebnis des Abwägungsprozesses.....	46
5.	Pflanzlisten	47
6.	Rechtsgrundlagen	49
7.	Flurstücksübersicht.....	50
 Anhang		
	Abkürzungsverzeichnis.....	50
	Textliche Festsetzungen.....	51

A. Begründung

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans (BA-Beschluss vom 28.02.94) war die Absicht, die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Ziele des 1992 beschlossenen Industrieblächensicherungskonzepts zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließungssituation angestrebt.

Zwischenzeitlich haben sich sowohl die städtebaulichen Rahmenbedingungen aus gesamtstädtischer Sicht als auch die planerischen Zielsetzungen sowie die technischen und infrastrukturellen Anforderungen mehrfach geändert. Diese Änderungen spiegeln sich in mehreren erheblichen Änderungen in der Bauleitplanung wieder. Die bereits 1995 bzw. 1998/99 in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gegangenen Planungsstände wurden durch die vorliegende Planung ersetzt.

Der vorliegende Plan sieht vor, den früheren Industriestandort als zeitgemäßen Produktionsstandort für eine kleinteiligere, gewerblich-industrielle Nutzung weiterzuentwickeln. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen sollen auf einer kleineren, bislang unbebauten Teilfläche (Sondergebiet) räumlich konzentriert werden. Die bisher für einen großen Industriebetrieb konzipierte Erschließung soll durch eine neue Straße, die auch Teil eines neu geordneten, zum Teil bereits fertiggestellten überörtlichen Netzes (Boxberger Straße) sein wird, verbessert werden. Die städtebaulichen Festsetzungen des Plans berücksichtigen besonders auch die Interessen des Denkmalschutzes. Im Norden des Geltungsbereichs werden vorhandene und neugeschaffene Vegetationsflächen als private Grünflächen gesichert. Das im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegene Regenrückhaltebecken wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

1.2 Beschreibung des Planungsgebiets

1.2.1 Geltungsbereich und Umgebungsnutzung

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen den heutigen "Gewerbepark Georg Knorr". Er liegt im Westen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und schließt südlich an die B-Plangebiete "Südliche Bitterfelder Straße" an. Im Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen Marzahns sowie denen des Bezirks Lichtenberg gehört der Geltungsbereich zum größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandort Berlins.

Das Plangebiet umfasst ca. 29,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Wiesenburger Weg (nördliche, teilweise südliche Straßengrenzungsline) und die nördliche Grenze der zum Grundstück des "Gewerbeparks Georg Knorr" gehörenden Flurstücke;
- im Osten durch den Wiesenburger Weg (östliche Straßengrenze);
- im Süden durch die Georg-Knorr-Straße (nördliche Straßengrenze);
- im Westen: Westliche Grundstücksgrenze des "Gewerbeparks Georg-Knorr".

1.2.2 Bestand

1.2.2.1 Bebauung

Der größte Teil der Fläche ist relativ dicht bebaut. Im westlichen Bereich wird die Bebauung durch den zusammenhängenden Gebäudekomplex aus Produktionshalle mit Verwaltungsgebäude geprägt, während der östliche Bereich eine dichte, heterogene und eher kleinteiligere Bebauungsstruktur aufweist.

Kernstück der Anlage ist die rd. 56.000 m² große Produktionshalle mit dem zur Georg-Knorr-Straße orientierten zweigeschossigen Verwaltungstrakt, der sich um zwei begrünte Innenhof entwickelt. In der Mittelachse der symmetrischen Anlage befindet sich eine repräsentative Eingangshalle.

Die Bebauung des östlichen Teils des Geländes besteht einerseits aus kleineren Gebäuden der ersten Bauphase, andererseits aus jüngeren baulichen Ergänzungen, die sich, abgesehen von den Gebäuden am nördlichen Geländerand, in das orthogonal angelegte Grundraster einfügen. Bei den jüngeren Gebäuden handelt es sich überwiegend um Fertigungs- und Lagerhallen unterschiedlicher Bauart und Ausführung sowie um drei- bis fünfgeschossige Bürogebäude und -trakte. Mehrere Gebäude wurden in den vergangenen Jahren abgerissen. Die verbliebenen Gebäude sind überwiegend in mäßigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Ausnahme: Gebäude des ehem. polytechnischen Zentrums / heute zu Knorr AG westlich des Birkenwäldchens).

In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs befindet sich eine Garagenanlage, die nicht Teil des Gewerbeparks ist.

Denkmalschutz

Die ursprüngliche Werksanlage der Firma Hasse & Frede wurde 1940 - 1942 als Rüstungsbetrieb errichtet. Der Entwurf geht zurück auf eine Planung des Baustabes Albert Speer und wurde ausgeführt von der Baugruppe Pückel. Nach dem Krieg wurde die große Werkhalle als Ganzes demontiert, aus den übrigen Gebäuden wurde die Ausstattung ausgebaut. Die Halle wurde erst in den frühen 60er Jahren sukzessive wiederaufgebaut. Die östliche Hälfte der Fabrikationshalle, einschließlich des vorgelagerten Bürotraktes, wurde Ende der 90-er Jahre erneut grundlegend saniert, die Sanierung der westlichen Hallenteile wurde 2004 abge-

schlossen. Das historische Erscheinungsbild wurde dabei gewahrt bzw. denkmalgerecht wiederhergestellt.

Die noch erhaltenen bzw. wiederhergestellten Gebäude und Anlagen aus der ersten Bauphase stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Der Denkmalsbereich wurde gegenüber der Einschätzung von 1995 einer neuerlichen Bewertung unterzogen. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Knorr-Bremse Berlin und dem Land Berlin beinhaltet entsprechend einem Erhaltungs- und Entwicklungskonzept denkmalpflegerische Regelungen.

Die Denkmalsbereiche, für die danach eine nachrichtliche Übernahme erfolgt, bestehen aus:

- Dem sanierten bzw. in der Sanierung befindlichen Hauptgebäude mit Haupthalle und vorgelagerten Bürotrakten,
- der Freifläche vor dem Hauptgebäude mit der Umfassungsmauer / Zaun,
- den beiden Pfortnerhäusern (westliche "Neue Wache" und östliche "Alte Wache"), einschließlich ihrer Toranlagen,
- dem anschließenden Garagenbogen,
- den beiden Gebäuden der Hauptmechanik mit den unmittelbar angrenzenden Erschließungsflächen,
- dem zentralen Werkstattgebäude mit der ehemaligen Tankstelle (heute Lehrwerkstatt) und den unmittelbar angrenzenden Erschließungsflächen.

Der Umgang mit den Baudenkmalen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherren und dem Land Berlin / Landesdenkmalamt verbindlich geregelt. Danach ist ein Abriss der Garagenanlagen bei weitgehendem Erhalt der äußeren Umfassungsmauer zulässig. Weiterhin wird die Zulässigkeit der Umbaumaßnahmen am Hauptgebäude geregelt. Die übrigen Gebäude sind zu erhalten. Die weiteren Einzelheiten sind in einem Denkmalpflegeplan dargelegt.

1.2.2.2 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich wird überwiegend gewerblich genutzt. Ursprünglich handelte es sich um eine zusammenhängende Industrieanlage. Errichtet wurde sie im Zweiten Weltkrieg für die Rüstungsproduktion. Nach dem Krieg stellte die Firma Hasse & Wrede, ein Tochterunternehmen der Knorr Bremse AG (später u.a. "VEB Berliner Drehautomatenfabrik" und "Berliner Werkzeugmaschinen – Fabrik") an diesem Standort Maschinen her. Nach der Wende übernahm die Knorr-Bremse AG das Gelände. Einen Teil der Gebäude, einschließlich des Kopfbaus der Haupthalle sowie eines Teils der Fabrikationshallen nutzt das Unternehmen selber, die übrigen Gebäude und Flächen sind kleinteilig vermietet. Die Gesamtanlage trägt heute die Bezeichnung "Gewerbepark Georg Knorr".

Gegenwärtig steht ein Teil der Gebäude, insbesondere ältere Werkhallen sowie einige Bürobauten ganz oder teilweise leer. In den Garagentrakten an der östlichen Grenze des Geländes findet sich vorwiegend Kfz-Gewerbe. Nördlich der

großen Produktionshalle sowie im nordöstlichen Teilbereich des Geländes liegen umfangreiche Flächen brach.

1.2.2.3 Lebewelt / Orts- und Landschaftsbild

Die Gewerbefläche ist hoch versiegelt und weist größere zusammenhängende Grünflächen nur in den nordöstlichen und den nordwestlichen Randbereichen auf.

Im Nordosten befindet sich ein ruderaler Birken-Stadtwald. Bei diesem als 'Birkenwäldchen' bezeichneten Biotop handelt es sich um einen Pionierwald. Je nach Nährstoff- und Feuchtigkeitsgehalt des Standortes dominieren hier unterschiedliche Pflanzenarten. Birken, Zitterpappeln und Eichen kommen in den Teilen mit ärmeren Böden vor, Ahornbäume und Ulmen bevorzugen eher reichere Standorte.

Im Westen erstreckt sich ein von Ruderalvegetation bestandener Streifen zwischen Reichsbahnaußenring und Fernwärmetrasse, der sich im nördlichen Bereich ausweitet. Hier befindet sich der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben, der über ein Tunnelbauwerk in Richtung Hohenschönhausen geleitet wird. In das begradigte Gewässerbett schieben sich an einigen Stellen Rohrglanzgrasröhrichte.

Im Süden liegt vor dem Verwaltungsgebäude eine Grünanlage mit ausgedehnten Rasenflächen und einigen Zierstrauchpflanzungen.

§ 26 a Biotop Regenrückhaltebecken

Im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt ein Regenrückhaltebecken, das von Ruderalflächen umgeben ist. Auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens befinden sich Rohrkolben-, Schilf- und Rohrglanzgrasröhrichte. Im südwestlichen Teil, der offensichtlich am seltensten überflutet ist, wandern Ruderalpflanzen in den Rohrglanzgrasbestand ein. Der ca. 6.200 m² große mit Röhricht bestandene Bereich der Beckensohle ist nach § 26 a NatSchGBIn als Biotop geschützt. Ein kleiner Teil im Süden dieser Fläche ist allerdings nach notwendiger Altlastensanierung mit Füllboden aufgefüllt worden. Somit sind in diesem Bereich die Standortbedingungen für eine Wiederansiedlung von Röhricht nicht mehr gegeben.

1.2.2.4 Topografie, Geologie, Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich der "Barnim-Hochfläche", einer durch die Weichselzeit geprägten, wellig-kuppig geformten Grundmoränenplatte. Diese besteht aus einer Geschiebemergelschicht, in die vereinzelt Decksande in Mächtigkeit von wenigen Dezimetern eingelagert sind. Der Geschiebemergel befindet sich in einer Tiefe von 8,3 m. Er ist an dieser Stelle rd. 10 m mächtig und besitzt überwiegend sandig-schluffige Korngrößenverteilung. Darüber liegt Geschiebelehm, der hier als schwach toniger, schluffiger Sand mit einem Tonanteil von i.a. 5 - 10%, einem Schluffanteil von ca. 20 - 40% und einem Sandanteil von 50 - 70% ansteht. Die

erwähnten Decksande sind in diesen Geschiebelehm eingelagert. Oberhalb des Geschiebelehms sind auf dem Gelände 0,5 - 1,5 m starke Auffüllungen (Bodenart: Feinsand und Mittelsand, z.T. mit Schluffeinlagen) aufgebracht worden, die durch Ablagerungen von Bodenaushub und Bauschuttresten entstanden sind. Bodenkundlich handelt es sich nach der "Konzeptkarte der Bodengesellschaften" (SenStadtUm 1993 f) um die Kombination von Syrosem, Regosolen und Pasarendzinen, eine anthropogen stark überformte Bodengesellschaft.

Die am Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben gelegenen Flächen werden in der erwähnten Karte der Bodengesellschaften als eine Kombination von Gleylockersyrosem und Braunerdelockersyrosem dargestellt und als ehemaliges Rieselfeld unter einer Aufschüttungsfläche bezeichnet.

1.2.2.5 Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächennah fehlen Grundwasserleiter. Auf den überwiegend undurchlässigen Bodenschichten kann sich jedoch - abhängig von Niederschlagsereignissen - Schichtenwasser bilden. Die hydrologische Karte von Berlin zeigt einen Stauwasserhorizont bei 50,5 m ü. NN. Das (vermutlich gespannte) Grundwasser steht bei einer Höhe von etwa 43 m ü. NN an (= 10 m unter Geländeoberfläche).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird mit gering angegeben, da der Grundwasserflurabstand mehr als 10 m beträgt und die Deckschichten zu mehr als 80% aus bindigem Material zusammengesetzt sind (SenStadtUm 1993 i). Diese Einschätzung bezieht sich allerdings nur auf wasserlösliche Stoffe.

1.2.2.6 Altlasten

Aus der langjährigen industriellen Nutzung resultieren Bodenbelastungen, die noch nicht vollständig flächendeckend erfasst sind. Die Fläche wird im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche geführt (Nr. 8751 und Nr. 1441 - Rieselfelder).

Im Jahr 1992 wurde eine umfassende Untersuchung¹ des Bereichs durchgeführt. Dabei wurden acht Schadensbereiche nachgewiesen:

1. Haupthalle – Automattendreherei: ca. 2.000 m² durch Kohlenwasserstoffe verunreinigte Bodenmasse;
2. ehemaliger Standort Läppmaschine: ca. 200 m² verunreinigter Boden;
3. neuer Standort Läppmaschine: ca. 500 m² Boden- und Bodenluftverunreinigung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe;
4. Kellergang in der Haupthalle: ca. 200 m² Bodenverunreinigung durch Kohlenwasserstoffe.;
5. Dismulgieranlage: ca. 200 m² Bodenverunreinigung durch Kohlenwasserstoffe;
6. Spänelager: auf ca. 1.000 m² Bodenverunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe;

¹ Grundlage dieser Angaben bilden die Untersuchungen des Grundbauinstituts Prof. Dr. Ing. H. Sommer und Partner GmbH, Berliner Werkzeugmaschinenfabrik GmbH - Berlin - Marzahn. Orientierende Untersuchungen, 1. Bericht vom 17.8.1992 und 2. Bericht vom 25.1.1993

7. Außenfläche um Farbenlager: auf ca. 600 m² Bodenverunreinigung durch ein Schadstoffgemisch aus unpolaren Kohlenwasserstoffen, Vinylchlorid u.a.;
8. Altdeponie: auf ca. 3.000 – 5.000 m² Ablagerung von Hausmüll.

Für den Schadensbereich 6 war der Boden in hohem Maße mit unpolaren Kohlenwasserstoffen belastet. Es wurden Werte bis maximal 63.000 mg/kg ermittelt. Über das direkte Spänelager hinaus hatte sich die Verunreinigung bis in den angrenzenden Gleisbereich im Norden fortgesetzt. Diese Schäden sind zwischenzeitlich saniert worden.

Für die Schadensbereiche 2 und 7 wurde im Jahr 1994 die Bodenluftbelastung mittels Bodenluftabsaugung saniert. Für den Schadensbereich 3 wurde auf die geplante Bodenluftsanierung aufgrund der bei nachfolgenden Messungen festgestellten niedrigen Schadstoffanreicherungen verzichtet. Für die Schadensbereiche im Bereich der Maschinenhalle (Schadensbereiche 1, 3 - 5) sowie das Spänelager (Schadensbereich 6) sind weitere Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nicht erforderlich, sofern die gewerbliche Nutzung beibehalten wird und vorhandene Versiegelungen nicht entfernt, aufgebrochen oder beschädigt werden (hierzu: Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, 28.09.1999).

Noch nicht vollständig saniert ist die Fläche der früheren Altdeponie (Schadensbereich 8) im Bereich des geplanten Sondergebietes. Diese Deponiefläche war bis Mitte der sechziger Jahre mit Hausmüll und Holz verfüllt. Es besteht diesbezüglich Altlasten und Munitionsverdacht. Die vorhandenen Stoffe unterliegen organischen Abbauprozessen, der Methangehalt in den Bodenluftproben beträgt 2 – 5 Vol%. Schwermetall- bzw. KW-Gehalte sind mehr oder weniger unauffällig. Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung besteht dennoch kein Sanierungsbedarf.

Es besteht weiterhin Erkundungsbedarf hinsichtlich bislang noch nicht untersuchter Grundstücksteile. Da weitere kleinräumliche Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist die Klärung der Altlastensituation jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

1.2.2.7 Klima

Die Beurteilung der augenblicklichen klimatischen Situation erfolgt aufgrund der Aussage der Karte "Klimafunktionen" im Umweltatlas (SenStadtUm 1993 k).

Die Fläche des Firmengeländes liegt im klimatischen Belastungsbereich, der durch einen hohen Versiegelungsgrad, hohe Baudichte und einen geringen Vegetationsanteil gekennzeichnet ist. Hier hat eine mäßige bis hohe stadtklimatische Überformung stattgefunden.

Die Bahnflächen im Westen und die am Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben gelegenen Grünflächen stellen dagegen Entlastungsbereiche dar, die einen geringen Versiegelungsgrad, einen hohen Vegetationsanteil und eine geringe Schwülegefährdung besitzen. Allerdings sind sie insbesondere in der Nähe zu

Immissionsquellen durch hohe, bodennahe Schadstoffgehalte bei Inversionswetterlagen gefährdet. Von diesem Entlastungsbereich sind kleinräumige Kaltluftbewegungen in das B-Plangebiet zu erwarten, die durch den Bereich des Regenrückhaltebeckens gefördert werden und insgesamt zu einer Verbesserung der klimatischen Situation führen dürften.

Auch der angrenzende Friedhof stellt einen Entlastungsbereich dar, vom dem kleinräumige positive klimatische Wirkungen auf den nordöstlichen Teil des B-Plangebiets ausgehen werden. Das Birkenwäldchen und die augenblicklich sehr offene Bebauung in diesem Bereich unterstützen diesen Einfluss.

1.2.2.8 Erschließung

Zur Zeit wird das B-Plangebiet im wesentlichen über eine Zufahrt an der Südwestecke des Geländes von der Georg – Knorr – Straße aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über Werksstraßen mit unterschiedlichem Ausbaustandard. Ein Teil der in den früheren Garagenanlagen befindlichen Kfz-Betriebe verfügt über eine unabhängige Erschließung vom Wiesenburger Weg.

Über die Georg – Knorr – Straße ist der Bereich an die Landsberger Allee angebunden. Die Auffahrt erfolgt über zwei seitliche und eine mittige Rampe zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen. Die Ausführung ist insb. in Hinblick auf die mittige Rampe verkehrstechnisch als ausgesprochen problematisch zu bewerten, da Ein- und Ausfädelung in Richtung Innenstadt jeweils von bzw. zur linken Fahrbahn der stark befahrenen Landsberger Allee erfolgen. Insbesondere für LKW ist diese Anbindung ungünstig, da diese aufgrund der Steigung von rd. 5% in der Regel nicht auf das Geschwindigkeitsniveau auf der Landsberger Allee beschleunigen können.

Über den Wiesenburger Weg und die nördlich anschließende Boxberger Straße ist der Geltungsbereich mit den weiter nördlich gelegenen Marzahner Gewerbe- und Industriegebieten an der Bitterfelder- und Wolfener Straße angebunden. Ausbau und Führung des innerhalb des Plangebiets gelegenen Abschnittes des Wiesenburger Weges sind unzureichend. Das Straßenprofil besteht aus einer rd. 6 m breiten Fahrbahn, ein einseitiger Gehweg ist nur zwischen Friedhof und S-Bahnbrücke vorhanden. Ein einheitliches Straßenprofil ist nicht erkennbar, da die Gehwege und Parkstreifen ansonsten überwiegend unbefestigt sind und keine klare Abgrenzung besitzen. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Abschnitt des Wiesenburger Weges in seinem gegenwärtigen Zustand keine ausreichende Erschließungsfunktion für ein zu entwickelndes Gewerbegebiet erfüllen kann. Eine Zufahrt von Norden auf das Gelände des Gewerbeparks existiert nicht.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt im Osten über den S-Bahnhof Marzahn (S 7, Tram- und Buslinien) und im Süden über die parallel zur Landsberger Allee verlaufenden Straßenbahnlinien (Haltestelle Marzahner Brücke, Tram 6, 7, 17, N93). Mit

S-Bahn, Straßenbahnen und Bussen werden direkt weite Bereiche von Berlin und die Zentren von Marzahn-Hellersdorf und des östlichen Stadtraums erreicht. Vom S-Bahnhof aus besteht eine direkte Zugangsmöglichkeit zum Gewerbepark über ein nachträglich eingebautes Fußgängertor in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerbrücke ('Südbrücke') über den Wiesenburger Weg. Ein weiterer direkter Zugang zum S-Bahnhof soll perspektivisch in Verbindung mit der geplanten Verlängerung der 'Nordbrücke' geschaffen werden. Dieser soll behindertengerecht mit einem Aufzug ausgeführt werden.

1.2.2.9 Stadttechnik

Das Plangebiet wird von mehreren überörtlich bedeutsamen Ver- und Entsorgungsleitungen gequert bzw. tangiert. Diese Leitungen sind gem. Grundbuchbereinigungsgesetz hinreichend gesichert. Eine darüber hinausgehende Sicherung im Bebauungsplan durch Leitungsrechte ist damit nicht erforderlich.

- 110-kV-Freileitung Rüsternweg - Biesdorf Nord: Westlich der Produktionshalle verläuft eine 110-kV Freileitung. Diese soll langfristig bestehen bleiben und schränkt den westlichen Streifen des Baufensters westlich der Halle in seiner Bebaubarkeit unwesentlich ein. Der tiefste Durchhang dieser Leitung weist im nördlichen Bereich eine lichte Höhe von 18,4 m, im mittleren Bereich eine lichte Höhe von 15,6 m und im südlichen Bereich eine lichte Höhe von 27,2 m auf.
- Fernwärmeleitung: Westlich der Produktionshalle verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung mit jeweils zwei übereinanderliegenden Rohren (1,50 m Durchmesser). Im südlichen Bereich knickt die Fernwärmeleitung nach Westen ab. Eine potentielle Bebauung wird jedoch nur in einem Randbereich des Baufeldes nördlich der großen Produktionshalle beeinträchtigt, da die Fernwärmeleitung sich in einer ansonsten nicht überbaubaren Fläche befindet. Eine Verlagerung ist zur Zeit nicht geplant.
- Druckrohrleitung: Ebenfalls westlich der Produktionshalle verlaufen zwei unterirdische Abwasserdruckrohrleitungen (Durchmesser jeweils 1,40 m), die zum Klärwerk Falkenberg führen. Diese Leitungen betreffen das B-Plangebiet jedoch nur in seinem westlichen Randbereich und befinden sich zudem außerhalb überbaubarer Flächen.
- Regenwasserleitung: Östlich der Produktionshalle verläuft eine Regenwasserleitung (Durchmesser 0,60 m), die zum Teil auch überbaut ist. Eine Überbauung wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung von den Berliner Wasserbetrieben ausgeschlossen, so dass im Zusammenhang mit einer Neubebauung eine Verlagerung dieser Leitung notwendig wird. Hierüber wurde zwischenzeitlich eine Vereinbarung zwischen dem Bauherren und den Berliner Wasserbetrieben getroffen.

Ferner befinden sich innerhalb des Plangebiets verschiedene Stromleitungen, Gasleitungen und Leitungen der Telekom, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ggf. zu berücksichtigen sind.

1.2.2.10 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Eigentum der Knorr-Bremse AG. Deren Grundstücksfläche beträgt insgesamt rd. 27,3 ha. Östlich des Grundstücks verläuft am Wiesenburger Weg ein ca. 15 m tiefer Geländestreifen, der sich in Landeseigentum befindet.

1.3 Planerische Ausgangssituation / übergeordnete Planungen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten eines in nord – südlicher Richtung verlaufenden Gewerbebandes und ist laut Flächennutzungsplan von Berlin (FNP von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das angrenzende Flurstück nördlich des Geltungsbereiches wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Im Westen und im Osten wird das Plangebiet durch Bahnflächen begrenzt; im Süden bildet die Landsberger Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße die Grundstücksgrenze.

Innerhalb der Landsberger Allee und im Südosten des Plangebiets ist die Trasse einer neuen U-Bahnlinie dargestellt, die den Alexanderplatz mit dem Nordosten Marzahns verbinden soll. Nach Aussage der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom Juni 1998 soll die U-Bahn in Randlage zur Landsberger Allee (im Abschnitt zwischen Rhinstraße und Marzahner Promenade) in Hochlage geführt werden (im FNP 94, Neubekanntmachung Oktober 1998 irrtümlich als unterirdisch dargestellt, FNP Änderung wird vorbereitet).

Da der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, soll an dieser Stelle noch einmal auf die übergeordneten Planungsziele auf Flächen für verarbeitendes Gewerbe eingegangen werden:

Laut den Leitsätzen für das Verarbeitende Gewerbe im Erläuterungsbericht zum FNP sollen gewerbliche Bauflächen grundsätzlich erhalten werden. Dabei sollen die zu erhaltenden Flächen durch "Sanierung und Neuordnung besser ausgenutzt sowie stadt- und nutzungsverträglicher gegliedert und gestaltet werden." Diese Aussage wird im Arbeitsstättenkonzept des Erläuterungsberichts unterstrichen, in dem nicht nur von einer Erhaltung von gewerblich genutzten Flächen gesprochen wird, sondern sogar eine "Aktivierung, Wiederaufbereitung, Nutzungsintensivierung und Aufwertung der gewerblichen Bauflächen" gefordert wird, um langfristig eine günstige großräumig-funktionale Mischung herzustellen.

Entwickelbarkeit aus dem FNP

Mit Ausnahme des Sondergebietes (SO) entsprechen die Darstellungen des Bebauungsplanentwurfs den Darstellungen des FNP.

Entsprechend den Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin (RL - FNP) vom 01. Januar 2004 sowie unter Einhaltung der 'Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen' wird für eine rd. 2,5 ha große Teilfläche, die im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, eine Ausweisung als Sondergebiet vorgenommen. Entsprechend dem Grundsatz Nr. 8 sind aus gewerblichen Bauflächen in besonders begründeten Einzelfällen auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen entwickelbar, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind. Durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung einer Teilfläche als Sondergebiet sind weder negative stadtstrukturelle Auswirkungen noch Störungen hinsichtlich der Zentrenstruktur zu erwarten. Die Begründung für die Ausweisung als Sondergebiet befindet sich im Abschnitt 2.3.1

1.3.2 Aussagen der BEP-Grundlagen Marzahn / Strukturkonzept

In den Grundlagen zur BEP ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet mit Entwicklungsschwerpunkt Produktion dargestellt, wobei der Fläche eine Eignung als Standort für die Ansiedlung von Großbetrieben attestiert wird. Die Streifen entlang des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens, der S-Bahntrasse sowie des Birkenwäldchens sind als wertvolle Biotopfläche dargestellt. Weiterhin wird eine übergeordnete Grün- und Wegeverbindung zwischen dem S-Bahnhof Marzahn und dem Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben empfohlen.

1.3.3 Aussagen des Landschaftsprogramms

Die wichtigsten Ziele des Landschaftsschutzprogramms für den Geltungsbereich sind:

Landschaftsbild

Das Gebiet des Bebauungsplans wird im Landschaftsprogramm als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung kategorisiert, für den eine Reihe von Zielsetzungen aufgestellt wurden. So sollte der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung angestrebt werden: der Erhalt des Regenrückhaltebeckens im nördlichen Bereich des Gebietes, der Ruderalflächen entlang des Reichsbahnaußenrings und des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens sind dringende Maßnahmen im Rahmen einer differenzierten Grüngestaltung. Zudem ist der Grünanteil innerhalb von Gewerbegebieten zu erhöhen.

Biotop- und Artenschutz

Das B-Plan-Gebiet wird im Landschaftsprogramm als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen beschrieben, für den eine Reihe von Zielsetzungen aufgestellt sind. Die wichtigsten hiervon sind:

- Erhalt wertvoller Biotop (Regenrückhaltebecken) und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen (Bahnanlagen im Westen und Osten, Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben),
- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung (Regenrückhaltebecken, Ruderalflächen entlang des Reichsbahnaußenrings, Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben, charakteristische Straßenräume),
- Erhöhung des Grünanteils in Gewerbegebieten,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Anlage eines Grünzuges entlang des Grenzgrabens und
- Aufhebung der trennenden Wirkung von Gewerbegebieten.

1.3.4 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.

1.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel

Der Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel trifft keine direkte Aussage zum Geltungsbereich. Als nächstgelegenes 'Besonderes Stadtteilzentrum' wird die östlich angrenzende Marzahner Promenade eingestuft, als Ortsteilzentrum der Helene-Weigel-Platz.

1.3.6 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe hat zusammen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie 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 16a - Marzahn-Nord, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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

pen werden größere Betriebe sowie Betriebe mit ebenerdiger Produktion aufgeführt.

Die Festsetzung eines Sondergebiets innerhalb des Geltungsbereichs entspricht nicht der Zielsetzung des EpB. Die Bereitstellung von ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich des nicht-produzierenden Gewerbes wird jedoch im Zusammenhang mit der Sicherung des produzierenden Gewerbes im Rahmen der Gesamtentwicklung des Standortes als vertretbar angesehen.

1.3.7 Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße

Die Aussagen des Ende 1991 mit dem Bezirk abgestimmten Gewerberahmenplanes 'Heinrich-Rau-Straße' sehen im wesentlichen Folgendes vor:

- Zwischen dem nördlichen und dem östlichen Wiesenburger Weg wird eine im leichten Bogen geführte Nord-Süd-Verbindung vorgeschlagen. Diese Straße führt vollständig über das Grundstück der Knorr-Bremse-AG und soll eine angemessene Breite besitzen.
- Für den nordöstlichen Teilabschnitt des Wiesenburger Weges wird ein Rückbau des öffentlichen Straßenlandes zugunsten einer Ausweisung als Grünfläche vorgeschlagen, ein Teil dieser Grünfläche fungiert als Grünverbindung zwischen Friedhof und S-Bahnhof Marzahn.
- Für den größten Teil des Untersuchungsgebiets wird eine gewerbliche Nutzung mit mittlerem bis höherem Störungsgrad empfohlen, der Grünflächenanteil wird mit 15-25 % angegeben.
- Im Bereich des bestehenden Birkenwäldchens und entlang eines 50-70 m breiten Streifens östlich der Bahnanlagen ist eine Grünfläche dargestellt, östlich des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens und in der weitergedachten Verlängerung bis zum geplanten S-Bahnhof Bürkniersfelde ist eine fußläufige Verbindung vorgesehen.

1.3.8 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich mehrere Bebauungsplanverfahren in Aufstellung. An die nördliche Grenze des Geltungsbereichs grenzen zwei Bebauungspläne (XXI-13 und XXI-14). Beide Bebauungspläne haben eine gewerbliche Entwicklung zum Ziel. Angrenzend an die westliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Bebauungsplan XXII-5a (Bezirk Lichtenberg), der ebenfalls eine im wesentlichen gewerbliche Entwicklung zum Ziel hat.

1.3.9 Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen und Umweltverträglichkeitsprüfung

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich nicht notwendig, da als bestehendes Baurecht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der § 34 BauGB anzuwenden wäre. Aus dem geplanten Gewerbegebiet ergibt sich gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – weiterhin keine UVP-Pflicht gem. § 3b UVP.

Im Jahr 1999 wurde bereits eine Umweltverträglichkeitsstudie² für das geplante Sondergebiet erstellt. Aufgrund der geänderten Lage des Sondergebietes wurde im Jahr 2003 hierzu eine Ergänzung erstellt.

Zu den Ergebnissen der o.g. Prüfungen und Gutachten siehe Punkt 3.4.

² Umweltverträglichkeitsstudie Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Bebauungsplan XXI-22 Berlin Marzahn, Ökologie und Planung, Berlin 1999

2. Planinhalt

2.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die ersten Planvorstellungen des bereits 1994 eingeleiteten B-Planverfahrens XXI-22 zielten darauf ab, Inhalte vorgeordneter Planungen von FNP, BEP, Gewerberahmenplan und ISK (heute EpB) umzusetzen, d.h., das gesamte Flächenpotential für ausschließlich produktionsgeprägte gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die erste Fassung des Bebauungsplans, die im Februar 1995 den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer ersten Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB vorgelegt wurde, ging von einer ausschließlichen Entwicklung der Baugebiete als Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete aus. Entsprechend den Zielvorstellungen des Industriesicherungskonzeptes (ISK) sollten die Flächen nur Unternehmen des produzierenden Gewerbes angeboten werden können.

Damit entstand ein Zielkonflikt mit den Planungsabsichten des Eigentümers. Aufgrund der restriktiven Auslegung dieses Zieles wurde die Entwicklung des Grundstücks insgesamt blockiert. Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren befand sich bereits in der Trägerbeteiligung, wurde aber wegen der genannten Problematik nicht vordringlich bis zum Abwägungsbeschluss weitergeführt. Damit wurde auch dem in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerte Wunsch (der Senatsverwaltung für Wirtschaft) entsprochen, für die im Privatbesitz befindliche Liegenschaft den Bebauungsplan ruhen zu lassen.

In der Folge fand eine intensive Erörterung der Planungsziele zwischen Investor, Senatsverwaltung und dem Bezirk (hierzu: Stellungnahmen Sen Wirtschaft u. Betriebe vom 28.01.97, 30.06.97, 10.02.98) statt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass das Flächenpotential nun nicht mehr allein verarbeitendem Gewerbe vorbehalten werden soll. Ergänzend zur produktionsorientierten Nutzung sollte eine maßvolle Fachmarktnutzung auf Teilflächen des Grundstücks zugestanden werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung war hierzu eine Sondergebietsausweisung geboten. Seitens des Bezirks wurde deshalb die vormalige Nutzungsbindung gewerblicher Bauflächen mit dem BA-Beschluss vom 31. August 1999 für einen Teilbereich aufgehoben und als Ziel die Ausweisung eines Sondergebietes formuliert. In diesem Zusammenhang wurde am 24. August 1999 ein Bezirksamtsbeschluss zur Änderung der Planungsziele gefasst. Als Standort für das Sondergebiet wurde zunächst eine Fläche südlich des Birkenwäldchens gewählt, das in größtmöglicher Nähe zum S-Bahnhof und damit zum Zentrum Marzahner Promenade lag.

Im Jahr 1999 wurde die überarbeitete Planfassung erneut den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt. In dieser Fassung war auch die im ursprünglichen Plan enthaltene Nord-Süd-Straßenverbindung nicht mehr enthalten. Sie war zwar weiterhin Gegenstand der Planungen des Eigentümers, sollte nunmehr aber als Privatstra-

ße gebaut werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan war damit nicht mehr erforderlich.

Nach Abschluss der Trägerbeteiligung von 1999 wurde der Masterplan für die bauliche Entwicklung des Gebietes erneut überarbeitet. Dabei wurde das Sondergebiet auf eine weiter westliche gelegene Fläche verlegt. Der Bebauungsplan wurde an die geänderte Konzeption angepasst. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind in Abschnitt 2.3.1 dieser Begründung ausführlich dargelegt. Die Nord-Süd-Straßenverbindung wurde in leicht veränderter Führung wiederum Gegenstand der Festsetzung, da diese nunmehr doch perspektivisch als öffentliche Straße gewidmet werden soll.

Weitere Änderungen im Plan bezogen sich auf:

- Reduzierte Einschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung;
- Änderung der Baugrenzen in kleinen Teilbereichen;
- Vergrößerung der privaten Grünfläche im Bereich östlich des Regenrückhaltebeckens sowie der mit Pflanzgebot belegten Flächen in diesem Bereich;

Angesichts dieser Änderungen in der Planung, ist eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich geworden.

2.2 Intention des Plans

Der Bebauungsplan XXI-22 dient vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie eines Sondergebietes. In diesem Zusammenhang beinhaltet der Bebauungsplan gemäß des Aufstellungsbeschlusses von 1994 folgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung von gewerblichen und industriellen Bauflächen sowie eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel
- Sicherung und Schaffung eines verbesserten städtebaulichen und stadträumlichen Erscheinungsbildes mit der historischen Werkshalle als Ausgangs- und Identifikationspunkt
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung;
- Sicherung und Entwicklung von Grünflächen.

Die Inhalte des Bebauungsplans XXI-22 ergeben sich zum einen aus der planungsrechtlichen Umsetzung der 'Planerischen Ausgangssituation' (Abschnitt 1.5), zum anderen aus der unter Abschnitt 2.1 'Entwicklung der Planungsüberlegungen' beschriebenen Sachlage.

2.2.1 Herleitung aus der übergeordneten Planung

Die Inhalte des Bebauungsplans leiten sich in ihren Grundzügen aus den Inhalten der übergeordneten Planung ab und entsprechen den generellen Zielen der gesamtstädtischen Planung. Der Flächennutzungsplan 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. Dazu gehört auch die Reaktivierung und Modernisierung älterer Industrie- und Gewerbestandorte im Stadtgebiet.

Im Falle des traditionsreichen Industriestandortes 'Knorr-Bremse' ist es dank erheblicher unternehmerischer Investitionen in Gebäuden und Anlagen und im Zusammenwirken mit den beteiligten Verwaltungen gelungen, dieses Unternehmen am Standort Marzahn zu sichern. Infolge erheblich rationellerer Fertigungsmethoden und intensiverer Flächenausnutzung wird allerdings ein Teil der früheren Gebäude und Freiflächen nicht mehr für die Produktion benötigt. Diese sollen flankierenden gewerblichen Nutzungen zugeführt werden, die langfristig dazu beitragen, das Weiterbestehen dieses Industriestandortes abzusichern. Insofern ist die begrenzte Einbeziehung von nicht-produzierenden Gewerbenutzungen auf einem räumlich begrenzten Flächenanteil mit den übergeordneten Zielen der Planung vereinbar.

Die vorgesehene Sondergebietsfläche beträgt ca. 3 ha. In der Rückäußerung zur landesplanerischen Voranfrage zur Abstimmung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung im Einzelfall wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur Entwicklung des Standorts als Sondergebiet geäußert, sofern die Notwendigkeit dieser Nutzung hinreichend begründet wird (s. Abschnitt 2.3.1)

2.2.2 Wesentliche städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Zur Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Geltungsbereichs wird ein Großteil der Flächen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO ausgewiesen. Auf einer Teilfläche von rd. 2,5 ha, die bisher teilweise extensiv gewerblich genutzt wurde, teilweise ehemalige Uferbereiche des Regenrückhaltebeckens umfasst, soll in einem Sondergebiet die Möglichkeit zur Ansiedelung von Handelsbetrieben geschaffen werden. Um die Entwicklung der Marzahner Promenade als Hauptzentrum des Bezirks durch zusätzliche Handelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erschweren, sondern vielmehr zu fördern, erfolgt eine Einschränkung des Warenangebots auf bestimmte, genau definierte Sortimente. Darüber hinaus erfolgt eine Einschränkung hinsichtlich der Verkaufsfläche auf insgesamt 8.000 m² und auf 2.000 m² je Einzelhandelseinrichtung. Dies bedeutet dass mehrere einzelne Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 2.000 m² (z.B. vier à 2.000 m² oder acht à 1.000 m²) zugelassen werden können. Diese Größenspanne deckt damit den üblichen Flä-

chenbedarf von kleineren Fachmärkten (z.B. Büroartikel, Fahrräder bzw. Motorräder, Campingartikel, Autozubehör) ab.

Im Bebauungsplan werden im wesentlichen zwei bereits vorhandene private Grünflächen festgesetzt. Im Bereich um den Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben wird der Großteil einer vorhandenen Grünfläche durch Festsetzung als private Grünfläche gesichert. Die Weiterführung einer in dem nördlich angrenzenden Bereich bereits geplanten Wegeverbindung in Richtung Süden bis zur Georg-Knorr- Straße und dem langfristig geplanten U-Bahnhof Bürknernfelde wird über ein Gehrecht gesichert. Die zweite festgesetzte (private) Grünfläche bildet das vorhandene Birkenwäldchen mit einer geplanten Erweiterung Richtung Osten.

Der Bebauungsplan sichert die perspektivisch vorzuhaltende Straßenerweiterungsfläche des Wiesenburger Weges, der bisher das Erschließungsrückgrad des Geltungsbereichs bildet. Die Breite beläuft sich auf 16 m. Weiterhin wird eine neue Straße planungsrechtlich festgesetzt, die als südliche Verlängerung der Boxberger Straße das bisherige Werksgelände quert und südlich davon wieder an die vorhandene Georg – Knorr - Straße anbindet.

2.3. Begründung einzelner Festsetzungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die bauleitplanerischen Grundsätze gemäß § 1 BauGB beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

2.3.1 Art der Nutzung

Gewerbegebiet

In dem vorliegenden Entwurf wird die Mehrzahl der Teilflächen, mit Ausnahme des Bereichs der Produktionshalle als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Ausweisung als GI bzw. GE mit Nutzungseinschränkungen entspricht den Maßgaben des EpB.

Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke

"Im Gewerbegebiet sind auf allen Teilflächen folgende in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig : Anlagen für sportliche Zwecke".

Da der Standort im Sinne des Entwicklungskonzept für den produktionsorientierten Bereich (EpB) vorwiegend für verarbeitendes Gewerbe, Bauwesen, Logistik und sonstigen produktionsorientierte Dienste vorbehalten werden soll, werden im gesamten Gewerbegebiet Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 ausgeschlossen. Dieser Ausschluss soll verhindern, dass eine konkurrierende Flächeninanspruchnahme durch Sportanlagen u.ä. erfolgt, die aufgrund der guten Er-

schließung und der räumlichen Nähe zu dicht bevölkerten Wohnstadtteilen angenommen werden kann.

Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

"Im Gewerbegebiet sind auf allen Teilflächen Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig."

Da der Standort im Sinne des Entwicklungskonzept für den produktionsorientierten Bereich (EpB) vorwiegend für verarbeitendes Gewerbe, Bauwesen, Logistik und sonstigen produktionsorientierte Dienste vorbehalten werden soll, werden im gesamten Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. In GE-Gebieten ist Einzelhandel unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO generell zulässig. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dicht bevölkerten Wohnstadtteilen, der Nachbarschaft zum Zentrum Marzahner Promenade und der guten Erschließung mit ÖPNV kann davon ausgegangen werden, dass der Standort generell attraktiv für Einzelhandelsnutzungen ist, so dass eine Regulierung städtebaulich geboten ist.

Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel für den gesamten Standort ist jedoch nicht intendiert. Ein solcher könnte die Entwicklungsfähigkeit des Standortes negativ beeinflussen, da dann z.B. auch Betriebe, die sowohl Produktion als auch Handel (z.B. Verkauf von eigenen Produkten) umfassen, nicht zulässig wären. Vielmehr sollen Einzelhandelsnutzungen räumlich konzentriert und in ihrem Gesamtumfang begrenzt angeboten werden. Hierzu wird im Geltungsbereich ein Sondergebiet festgesetzt. Auf den übrigen Flächen soll eine konkurrierende Inanspruchnahme von Flächen durch Einzelhandelsnutzungen unterbunden werden, um das übergeordnete Ziel der Sicherung eines Gewerbe- und Industriestandortes zu gewährleisten.

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben

"Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen a, b und e Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig".

Da der Standort im Sinne des Entwicklungskonzept für den produktionsorientierten Bereich (EpB) vorwiegend für verarbeitendes Gewerbe, Bauwesen, Logistik und sonstigen produktionsorientierte Dienste vorbehalten werden soll, werden im Gewerbegebiet auf der Mehrzahl der Flächen Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. In GE-Gebieten sind Beherbergungsbetriebe als Gewerbebetriebe generell zulässig. Aufgrund der Lage an einer der wichtigsten Ausfallstraßen aus Berlin, der Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Marzahner Promenade und der guten Erschließung mit ÖPNV kann davon ausgegangen werden, dass der Standort generell attraktiv für Hotels u.dgl. ist, so dass eine Regulierung städtebaulich geboten ist.

Ein genereller Ausschluss von Hotels und ähnlichen Einrichtungen für den gesamten Standort ist jedoch nicht intendiert. Ein Hotel ist oftmals ein Motor für die Entwicklung von komplexen Gewerbebeständen, da durch ein solches Angebot in

unmittelbarer Nähe die Attraktivität des Standortes für Gewerbetreibende erhöht wird und damit die städtebaulich angestrebte Entwicklung gefördert wird. In diesem Sinne wird die Teilflächen c und d des GE im Eingangsbereich an der Landsberger Allee für eine Nutzung durch Beherbergungsbetriebe freigegeben. Auf den übrigen Flächen soll eine konkurrierende Inanspruchnahme von Flächen durch Beherbergungsbetriebe unterbunden werden, um das übergeordnete Ziel der Sicherung eines Gewerbe- und Industriestandortes zu gewährleisten.

Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

"Im Gewerbegebiet sind auf allen Teilflächen die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig."

Im gesamten Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss soll verhindern, dass eine konkurrierende Flächeninanspruchnahme durch diese Anlagen erfolgt, die aufgrund der zentralen Lage in Nachbarschaft zum Zentrum Marzahner Promenade und der räumlichen Nähe zu dicht bevölkerten Wohnstadtteilen erwartet werden kann. Die Funktion der Marzahner Promenade als Zentrum für den Stadtteil soll weiter gestärkt werden. Hierzu gehören u.a. kulturelle und soziale Angebote. Ein konkurrierendes Angebot entsprechender Nutzungen in unmittelbarer Nähe soll durch den Ausschluss im Geltungsbereich vermieden werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten.

"Im Gewerbegebiet sind auf allen Teilflächen die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig."

Da der Standort im Sinne des EpB vorwiegend für verarbeitendes Gewerbe, Bauwesen, Logistik und sonstigen produktionsorientierte Dienste vorbehalten werden soll, werden im gesamten Gewerbegebiet Vergnügungsbetriebe i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausgeschlossen. Dieser Ausschluss soll verhindern, dass eine konkurrierende Flächeninanspruchnahme durch Vergnügungsbetriebe erfolgt, die aufgrund der guten Erschließung und der räumlichen Nähe zu dicht bevölkerten Wohnstadtteilen angenommen werden kann. Weiterhin sollen auf diese Weise negative Auswirkungen auf das benachbarte Zentrum Marzahner Promenade ausgeschlossen werden.

Industriegebiet

In dem vorliegenden Entwurf wird die Mehrzahl der Teilflächen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, eine Ausweisung als Industriegebiet (GI) erfolgt im Gegensatz zu früheren Planungen nur noch für den Bereich der Produktionshalle, da diese auch in Zukunft weiter überwiegend für eine industrielle Produktion genutzt werden soll bzw. bereits entsprechend genutzt wird. Die Ausweisung als GI mit wei-

tern Nutzungseinschränkungen entspricht den Maßgaben des Entwicklungskonzept für den produktionsorientierten Bereich (EpB).

Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

" Im Industriegebiet sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig."

Im gesamten Industriegebiet werden die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss soll verhindern, dass eine konkurrierende Flächeninanspruchnahme durch diese Anlagen erfolgt, die aufgrund der zentralen Lage in Nachbarschaft zum Zentrum Marzahner Promenade und der räumlichen Nähe zu dicht bevölkerten Wohnstadtteilen erwartet werden kann. Die Funktion der Marzahner Promenade als Zentrum für den Stadtteil soll weiter gestärkt werden. Hierzu gehören u.a. kulturelle, soziale und sportliche Angebote. Ein konkurrierendes Angebot entsprechender Nutzungen in unmittelbarer Nähe soll durch den Ausschluss im Geltungsbereich vermieden werden.

Sondergebiet

Auf einer Teilfläche von rd. 2,5 ha soll in einem Sondergebiet die Nutzung durch bestimmte Handelsbetriebe ermöglicht werden.

Entsprechend den 'Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin (RL - FNP)³ vom 23. Januar 2001 können in begründeten Einzelfällen auch Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - auch größer als 3 ha - entsprechend ihrem Störungsgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur, nicht zu erwarten sind. Diese genannten Voraussetzungen für die Entwicklung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen basieren auf § 16 Abs. 6 Satz 2 LaPro. In der Rückäußerung der landesplanerischen Voranfrage zur Abstimmung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur Entwicklung des Standorts als Sondergebiet geäußert, sofern diese hinreichend begründet wird.

Das Sondergebiet wird als Ergänzung der im Geltungsbereich angebotenen Palette gewerblicher Nutzungen verstanden. Das Plangebiet insgesamt soll nach Abschluss der Entwicklung durch eine breite Nutzungsmischung gekennzeichnet sein, die von industrieller Produktion über kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen bis zu Handelseinrichtungen reichen soll. Innerhalb dieser Struktur nimmt der Einzelhandel eine quantitativ eher untergeordnete Rolle ein. Ziel ist es, die Einzelhandelsbetriebe am Standort räumlich zu konzentrieren (Sondergebiet), um im Gegenzug die übrigen Flächen (Gewerbe- bzw. Industriegebiete) rein gewerblich

³ 'Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin (RL - FNP)' vom 23. Januar 2001, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

chen / industriellen Nutzungen vorhalten zu können. In diesem Sinne wird auf diesen Flächen Einzelhandel generell ausgeschlossen (siehe Punkt 2.3.1.1).

Die Entwicklung eines 'Einkaufszentrums' auf der Fläche des Sondergebietes ist nicht intendiert. Ein – möglicherweise konkurrierendes Gegengewicht zur Marzahner Promenade auf der gegenüberliegenden Seite des S-Bahnhofs soll unbedingt vermieden werden. Die Angebote im Geltungsbereich sind hinsichtlich Sortiment, Präsentation und Niveau eindeutig unterhalb des Standards eines Stadtteilzentrums wie der Marzahner Promenade angesiedelt. Das Sondergebiet soll somit primär solche Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die sich mit dem angestrebten städtebaulichen Charakter der Marzahner Promenade (Kontext "Eastgate Berlin") nicht oder nur schwer vereinbaren lassen bzw. hier nicht bevorzugt angesiedelt werden sollen. Gleichzeitig besteht aber im mittelbaren Umfeld eines Stadtteilzentrums auch Bedarf für Fachmärkte mit weniger ambitioniertem städtebaulichen Gestus, die insgesamt die Angebotspalette im Umfeld des Bezirkszentrums abrunden.

In diesem Sinne wird das Spektrum der zulässigen Einzelhandelsgebote im Sondergebiet des Bebauungsplans auf bestimmte Sortimente eingeschränkt. Die Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe darf 2.000 m², die Gesamtheit aller im SO anzusiedelnden Betriebe 8.000 m² nicht überschreiten. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche betragen. Die genannten Sortimente leiten sich aus dem Anhang I der geltenden Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin enthaltenen Liste der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente ab. Weitere Einzelhandelseinrichtungen in den verbleibenden GE-Baugebieten werden weitgehend ausgeschlossen (Festsetzung 2). Die Konzentration der Fachmärkte auf nur einen Standort im Geltungsbereich ist ein städtebauliches Ziel der Planung, um die übrigen Bauflächen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe vorzuhalten.

Die genannte Auswahl des nicht zentrenrelevanten Sortiments lässt keine schädlichen Auswirkungen, sondern einen Synergieeffekt erwarten.

Aufgrund der räumlichen Distanz des Sondergebietes und der Einschränkung der Sortimenten treten städtebauliche Auswirkungen auch für benachbarten Zentren nicht ein.

Auswirkungen auf die Umwelt wurden durch eine Umweltverträglichkeitsstudie geprüft, die als Anlage beiliegt.

Räumliche Lage des Sondergebietes

Entgegen früherer Planungen wurde das Sondergebiet von der östlichen auf die westliche Seite der Planstraße A verlegt und um ca. 20% verkleinert. Damit ist der unmittelbarer Bezug zum Zentrum Marzahner Promenade über die S-Bahnbrücke nicht mehr vorhanden. Die unterschiedliche qualitative Gewichtung der beiden po-

tenziellen Einzelhandelsstandorte wird eindeutig zugunsten der Marzahner Promenade verschoben. Einer ungewollten Konkurrenzsituation wird effektiv entgegengewirkt.

Der exponierte Teilbereich unmittelbar am S-Bahnhof wird stattdessen als Gewerbegebiet mit einer hohen baulichen Dichte festgesetzt. Hier werden die Voraussetzungen geschaffen für hochwertige, publikumsorientierte Dienstleistungsangebote, die von den Synergieeffekten zum benachbarten Zentrum und der Lage am S-Bahnhof profitieren. Das Sondergebiet in der vorgesehenen Form würde weder hinsichtlich seiner städtebaulichen Erscheinung noch hinsichtlich der Nutzung des hochwertigen ÖPNV-Angebots dieser Lage gerecht. Es übernimmt vielmehr eine zentrumsergänzende Funktion in zweiter Reihe. Dichte, Wertigkeit, Zentrumsbezug und Publikumsorientiertheit nimmt so mit zunehmender Entfernung vom S-Bahnhof ab. Dieses Motiv spiegelt die Situation auf der anderen Seite des Bahnhof wieder (Kaufhaus und Kino nahe des Bahnhofs, weniger publikumsintensive Dienstleistungen in zweiter Reihe).

Die Ausdehnung der Baufläche in den südlichen Teil der bisherigen Fläche des Regenrückhaltebeckens begründet sich auch aus der Tatsache, dass sich in dem betroffenen Bereich eine größere Altlastenfläche befand, die ohnehin saniert werden musste. Die hier zuvor befindlichen Vegetationsbestände konnten aufgrund der Altlastensanierung nicht erhalten werden.

2.3.2 Maß der Nutzung

Die festgesetzten Nutzungsmaße berücksichtigen die gegenwärtige Bebauung und den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauung. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte des Maßes der Nutzung liegen mit einer GRZ von 0,6 und einer BMZ von 5,0 auf GE-Teilfläche b als auch in der GI-Fläche im Rahmen der nach BauNVO zulässigen Höchstwerte. Die gewählte Nutzungsdichte erlaubt es jedoch, den Flächenverbrauch gem. § 1 Abs. 5 BauGB möglichst gering zu halten.

Auf der GE-Teilfläche c ist als städtebaulicher Leitmotiv die Errichtung eines bis zu 12-geschossigen Hochhauses als Dominanz darzustellen.

Aufgrund der seitlichen Einschränkungen durch vorhandene Denkmalsbestände (vorhandene Mauer und Garagenbogen, denkmalgeschützte Gebäude) und der in Hochlage geführte Landsberger Allee ist nur die Bildung eines kleinen Grundstückes möglich. Daher ist hier die Festsetzung eines hohen Nutzungsmaßes mit einer GFZ von über 2,4 städtebaulich erforderlich.

Aus diesen Gründen ergibt sich die Notwendigkeit, für diese begrenzte Teilfläche eine GFZ festzusetzen, die die Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO überschreitet. Die betreffende Fläche umfasst ca. 6.000 m² und damit weniger als 3% der Baugebiete im Geltungsbereich.

Auf allen übrigen Bauflächen werden die Höchstwerte der BauNVO eingehalten bzw. unterschritten. Für den Bereich der Randbebauung zum Wiesenburger Weg wird entsprechend § 17 Abs. 1 eine GFZ von 2,4 festgesetzt, für alle übrigen Bauflächen eine BMZ von 5,0 (Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO: 10,0). Dadurch wird die Überschreitung auf Teilfläche c in Hinblick auf den Gesamtbereich ausgeglichen.

Durch die GFZ- Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, zumal sich nach Süden und Osten ausgedehnte unbebaute und nicht bebaubare Flächen anschließen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können aufgrund der beschränkten räumlichen Ausdehnung der für die überhöhte bauliche Dichte vorgesehenen Fläche ausgeschlossen werden.

Bauhöhe

Auf dem größten Teil der Bauflächen wird eine maximale Bauhöhe von 20 m über Gehweg festgesetzt. Diese orientiert sich an der Höhenentwicklung im Bestand.

Für die Bebauung an den Rändern des Gebietes werden abweichende Höhenvorgaben getroffen. Für GE - Teilfläche a sowie für das westliche Baufenster auf GE - Teilfläche d wird anstelle einer maximal zulässigen Bauhöhe die Höhe der Traufkante über Gehweg mit 22,50 m festgesetzt. Die geringfügig höhere Bebauung an den Rändern soll einen baulichen Rahmen für den Gesamtkomplex schaffen. Darüber hinaus soll der städtebauliche Zusammenhang der Gesamtanlage durch eine möglichst durchlaufende Trauflinie herausgestellt werden.

Für die Teilfläche c wird wie bereits beschrieben eine maximale bauliche Höhe von 12 Geschossen festgesetzt. Die Akzentuierung bestimmter Stadtbereiche durch höhere Solitäre ist ein in der weiteren Umgebung ortstypisches Gestaltungsmotiv. Es findet sich sowohl in den älteren Plattenbausiedlungen (Punkthochhäuser im Bereich der Stadtteilzentren), wie auch in neu entwickelten Gebieten (z.B. Pyramide an der Rhinstraße, Entwicklungsschwerpunkte an der Landsberger Allee).

Sämtliche Nutzungsmaße wurden so gewählt, dass für die sich ansiedelnden Betriebe eine hohe Flexibilität und damit planerisch die Voraussetzung für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geschaffen wird.

2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Westlich der verlängerten Boxberger Straße beschreibt ein Baufenster die Grundfläche der vorhandenen Haupthalle einschließlich der nach Norden angrenzenden Flächen (z.T. auf SO), ein weiteres eine Baufläche in der südwestlichen Ecke des

Grundstücks. Östlich der neuen Straße beschreibt ein Baufenster die Ausdehnung der entsprechend des Masterplans geplanten Neubebauung der Fläche.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs nehmen die Baugrenzen die südliche, westliche und östliche Gebäudekante der vorhandenen Halle auf. Somit wird u.a. die Freifläche südlich des Verwaltungskomplexes als repräsentative Vorplatzanlage gesichert. Nach Norden erstreckt sich das Baufenster bis auf das Sondergebiet. Im Norden wurde die Baugrenze in Abstimmung mit dem Natur- und Grünflächenamt des Bezirks Marzahn teilweise in den Bereich des Regenrückhaltebeckens gezogen. Sie schneidet damit in den Bereich des nach § 26a NatSchGB geschützten Biotops ein. Die betreffende Biotopfläche hat jedoch infolge der hier durchgeführten Altlastensanierung bereits ihre schutzrelevanten Charakter verloren, sodass eine Überplanung hier mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar ist.

Ein weiteres Baufenster erlaubt hinter dem westlichen Pfortnerhaus eine ergänzende Bebauung, die als räumliches, jedoch in der Höhe deutlich reduziertes (max. 22,50 m) Pendant zum Hochhaus auf Teilfläche c den Altbau flankiert und dem Vorplatz einen baulichen Rahmen verschafft.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs, für den eine weitgehend bauliche Neuordnung angestrebt wird, verläuft die Baugrenze im vorliegenden Entwurf nicht mehr - wie in der bisherigen Planung - entlang der Vorgartenzone des Wiesenburger Weges, sondern entlang der unter Denkmalschutz stehenden Garagenanlage, womit eine "Verbauung" dieser Anlage verhindert wird. Die Baugrenze innerhalb der südöstlich gelegenen Teilfläche c orientiert sich an den konkreten Planungen der Knorr-Bremse AG und unterstreicht zusammen mit der festgesetzten Bauhöhe das städtebauliche Ziel, die besondere Lage westlich der Marzahner Promenade hervorzuheben und somit eine repräsentative Gestaltung des Stadtraums zu schaffen.

Der spitzwinklige südliche Abschluss des Baufeldes ergibt sich aus dem Verlauf des denkmalgeschützten Garagenbogens.

Auf die Festsetzungen 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.

2.3.4 Verkehrsflächen, Belange der Verkehrserschließung

Planstraße A / Boxberger Straße

Die zukünftige innere Erschließung soll primär über die neue Planstraße A (verlängerte Boxberger Straße) erfolgen. Diese schließt nördlich des Geltungsbereichs an die bereits fertiggestellte Boxberger Straße an, verschwenkt dann in eine Paral-

lellage zur Fabrikationshalle und schließt südlich des Geltungsbereichs an den Knoten Landsberger Allee / Wiesenburger Weg / Georg-Knorr-Straße an.

Die Straße ist als Baustein einer zum großen Teil bereits fertiggestellten Straßenverbindung von der Landsberger Allee im Süden bis zur Bitterfelder Straße im Norden zu verstehen. Diese Verbindung vervollständigt wiederum das Grundgerüst der Erschließung für das bedeutende Gewerbe- und Industriegebiet Marzahn – Nord. Hier bildet die Bitterfelder Straße die Ost-West-Achse, die Wolfener Straße und Boxberger Straße die Nord-Süd-Achse.

Der Wiesenburger Weg kann bedingt durch seine ungünstige Führung auch nach einem grundlegenden Ausbau diese Ordnungsfunktion weder städtebaulich noch verkehrstechnisch übernehmen. Die Gründe hierfür liegen besonders in der spitzwinkligen Führung am Friedhofseingang. Hier bestehen zudem Nutzungskonflikte zwischen dem Haupteingang zum Friedhof und dem Wirtschaftsverkehr.

Die neue Straße quert den Geltungsbereich in nahezu mittiger Lage und schafft somit eine gute Ausgangssituation für ein Neuordnung der Fläche entsprechend der vorliegenden Planungsziele. Da hierzu auch die Einordnung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gehört und darüber hinaus die Neubebauung der östlichen Teilfläche eine weitere Parzellierung voraussetzt, ist eine Erschließung lediglich durch Privat- und Werksstraßen nicht ausreichend.

Die Straßenführung orientiert sich an vorhandenen ehemaligen Werksstraßen. Die zum Teil denkmalgeschützte Bebauung bleibt dabei erhalten und kommt stadträumlich wesentlich wirksamer zu Geltung als dies bei der bisherigen Erschließungssituation der Fall war. Die Straßenführung unterstreicht die orthogonale räumliche Ordnung auf dem Areal und bildet wiederum das Rückgrat für die geplante bauliche Neuordnung. Die Straße verläuft zwischen dem Sondergebiet und dem Anschluss an die Georg-Knorr-Straße soweit nach Osten versetzt, dass vor der Fabrikationshalle eine ausreichend tiefe Anlieferungszone gewährleistet bleibt. Diese soll bewirken, dass der Verkehr auf der Boxberger Straßen nicht durch rangierende LKW behindert wird. Außerdem wird die Lage durch die denkmalgeschützte Alte Wache vorgegeben, an der die Straßen nur östlich vorbeigeführt werden kann. Die Breite der Straßenverkehrsfläche wird, je nach der baulichen Situation, mit zwischen 16,50 (im südlichen Abschnitt) und 20,00 m (im Bereich des Verschwenks im Norden) festgesetzt. Diese Profilweite erlaubt eine den Verkehrserfordernissen entsprechende Fahrbahnbreite.

Nach Fertigstellung der neuen Büro- und Gewerbebauten wird die Straße zu einem Entrée für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, in dem sich auch aufgrund der gegenwärtigen Randlage mit schwieriger Auffindbarkeit noch zahlreiche ungenutzte Bauflächen finden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich somit die Vermarktungsaussichten für diese Areale nach Fertigstellung erheblich verbessern werden.

Der Knoten Georg – Knorr – Straße / verlängerte Boxberger Straße / Wiesenburger Weg soll als Kreisverkehr ausgebildet werden. Ein Teil der hierfür benötigten Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs und ist entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrige Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf landeseigenen Grundstücken.

Für die Durchführung der Straßen bis an den südlichen Anschlusspunkt ist ein Durchbruch durch den denkmalgeschützten Garagenbogen erforderlich.

Wiesenburger Weg

Der Wiesenburger Weg liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Hier schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für einen Ausbau auf ein durchgängig einheitliches Niveau mit einem Profil von 16 m. Eine Aufweitung der Verkehrsfläche im Bereich des S-Bahnhofs soll gewährleisten, dass das geplante Zugangsbauwerk zur zu verlängernden 'Nordbrücke' des Bahnhofs im öffentlichen Straßenraum errichtet werden kann.

Der Wiesenburger Weg übernimmt nur eine sehr untergeordnete Erschließungsfunktion für das Gebiet. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Zufahrten und Anbindungen der inneren Erschließungsstraßen an den Wiesenburger Weg nicht möglich, da hierzu Durchbrüche durch die denkmalgeschützte Außenmauer des Garagenbogens erforderlich werden würden.

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

2.3.5 Grünfestsetzungen

Private Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden im wesentlichen zwei bereits vorhandene Grünflächen festgesetzt. Im Bereich um den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben und das als geschütztes Biotop eingestufte Regenrückhaltebecken (§ 30 a BnatSchG, § 26a NatSchGBIn) wird eine rd. 3,2 ha große private Grünfläche zur Sicherung und Entwicklung von Ruderalflächen vorgesehen. Gleichzeitig soll die Biotopvernetzung verbessert und in Zusammenhang mit einem Gehrecht ein Anschluss an die geplante öffentliche Grünfläche im Norden (B-Plan XXI-13) geschaffen werden.

Die bereits angesprochene Festsetzung von Bauflächen auf einen südöstlichen Teil der früheren Fläche des Regenrückhaltebeckens begründet sich zum einen aus dem Ziel nach Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen, vor allem jedoch aus der Tatsache, dass sich in dem betroffenen Bereich eine größere Altlastenfläche befand, deren notwendige Sanierung den Verlust dieser ca. 370 m² umfassenden Biotopflächen zur Folge hatte.⁴

Die Sicherung des vorhandenen Birkenwäldchens erfolgt durch die Festsetzung als private Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Für die festgesetzte Erweiterung dieser Fläche ('J') in Richtung Osten bis an den Wiesenburger Weg ist eine Aufgabe der heute hier befindlichen Garagen notwendig. Die Maßnahme begründet sich vor allem aus dem gegenüberliegenden Hauptzugang zum Friedhof. Der Wiesenburger Weg stellt für den Fußgänger die Hauptwegeverbindung zum Friedhof dar, der nicht nur zur Grabpflege sondern auch zur Naherholung besucht wird. Hierauf ist besondere Rücksicht zu nehmen und ein möglichst grüngerprägter Eingangsbereich zum Friedhof anzustreben. Die Pflanzungen auf dieser Erweiterungsfläche sollen sich an der des vorhandenen Wäldchens orientieren. Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

"Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'J' ist extensiv mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Für die Artenwahl ist die angrenzende Grünfläche 'H' maßgebend. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten".

Vor dem Verwaltungskopfbau an der Georg-Knorr-Straße befindet sich eine größere Grünfläche, die zu dem unter Denkmalschutz stehenden Gesamtensemble gehört und daher erhalten bleiben soll. Das Gleiche gilt für den 5 m breiten Pflanzstreifen, der unmittelbar an den Verwaltungskopfbau anschließt. Da der Blick auf den Verwaltungskopfbau nicht durch eine zu hohe und dichte Vegetation eingeschränkt werden soll, wird für diesen Bereich die Pflanzung von Bäumen durch die folgende textliche Festsetzung ausgeschlossen:

"Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'F' und 'G' ist das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)"

Der Bereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze, parallel zu den Bahnflächen, stellt einen zu erhaltenden Entlastungsbereich dar, der einen hohen Vegetationsanteil besitzt. Durch die Festsetzung als Pflanzstreifen in Verbindung mit der nachfolgenden Textlichen Festsetzung wird der Erhalt und die Entwicklung eines mehrschichtigen Gehölzbestands sichergestellt. Neben seiner Funktion als Entlastungsbereich kommt diesem Grünstreifen im Zusammenhang mit dem festgesetzten Gehrecht auch eine Funktion als attraktive Wegeverbindung zwischen den öffentlichen Grünflächen nördlich des Geltungsbereichs und dem geplanten S-Bahnhof Bürknersfelde bzw. der Landsberger Allee zu.

⁴ Eingriffsgutachten § 26a Biotop "RRB am Wiesenburger Weg", Ökologie & Planung, Juni 2003

"Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'D' sind pro angefangene 100 m² 50 Sträucher und 3 Bäume auf einer Weise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, dass der Eindruck eines mehrschichtigen Gehölzbestandes entsteht. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A und B wird empfohlen. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten."

Die gleiche Festsetzung wird für den durchschnittlich 5 m breiten Pflanzstreifen am nördlichen Rand des Sondergebietes getroffen. Diesem kommt vor allen eine Pufferfunktion zu den angrenzenden Nutzungen zu. Auch wenn es sich hierbei um private Grünflächen handelt, wird nochmals ein zusätzlicher Abstand zu diesen doch sensiblen Flächen geschaffen.

Entlang der verlängerten Boxberger Straße sind beidseitig Vorgartenzonen von 5 m Tiefe berücksichtigt. Im mittleren Bereich wird die Tiefe entsprechend der Stellung der denkmalgeschützten Gebäude verringert. Aufgrund der beengten räumlichen Situation und der Erfordernis der Andienung der hier liegenden Gebäude wird in dem parallel zur Haupthalle verlaufenden Straßenabschnitt auf eine Vorgartenzone an der westlichen Straßenseite verzichtet. Stattdessen wird die Anpflanzung einer 50 cm breiten Hecke festgesetzt, die den Gehweg an der westlichen Straßenseite von den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen abschirmen soll (Textliche Festsetzung 17).

Entlang des Wiesenburger Weges wird am östlichen Rand der Gewerbefläche eine auf sieben Meter verbreiterte Vorgartenzone festgesetzt. Baugrenze liegt hier durchschnittlich 15 m hinter dem zukünftigen Straßenrand. Somit verbleibt zwischen der Vorgartenzone und der Bebauung ein ca. 7 m breite Erschließungszone.

Für die beschriebenen Vorgartenzonen wird folgende Festsetzung getroffen:

"Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'E' sind in der Weise gärtnerisch anzulegen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten."

Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind zusätzliche Strauchpflanzungen abhängig von der Grundstücksgröße vorzunehmen. Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit besonderen Festsetzungen belegt sind, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind ein mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm und sechs Sträucher zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten wird empfohlen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten."

Befestigung der Stellplätze, Parkplätze und Wege

Die nachfolgend wiedergegebene textliche Festsetzung dient zum einen der Minimierung der Versiegelung und damit des Eingriffs in Natur und Landschaft und trägt zum anderen dazu bei, die städtebauliche Erscheinung von befestigten Freiflächen zu verbessern. Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien wird eine Verminderung des oberflächigen Abflusses und eine Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet. Darüber hinaus bieten die vorgesehenen Belagsarten die Möglichkeit einer Begrünung von Stellplätzen mit Rasen, was wesentlich zur Verbesserung des Erscheinungsbildes dieser Flächen beiträgt. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf öffentliche Verkehrsflächen.

"Eine Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Wasserrechtliche Regelungen, z.B. im Zusammenhang mit der Verwendung wassergefährdender Stoffe, bleiben unberührt. Diese Festsetzung gilt nicht für öffentliche Straßen "

Sonstige Grünfestsetzungen

Ebenerdige Stellplätze sind durch Pflanzungen zu gliedern. Diese Maßnahmen tragen zu dem angestrebten Erscheinungsbild eines modernen Gewerbegebietes im historischen Kontext bei und wirken raumbildend und gliedernd. Darüber hinaus nehmen sie, wie auch alle anderen Grünfestsetzungen, wichtige Funktionen im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein und besitzen auch klimatisch lufthygienische Wohlfahrtswirkungen durch Temperaturabsenkungen, Erhöhung der Luftfeuchte und Bindung von Schadstoffen.

2.3.6 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich muss als klimatisch belastetes Gebiet mit negativer Beeinflussung bewertet werden. Um einer weiteren Verschlechterung dieser Situation entgegenzuwirken, reagiert der Bebauungsplan mit der Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen - hier ist vor allem der Bereich entlang der Industriebahn sowie vor dem Verwaltungskopfbau zu erwähnen - sowie der Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden des Geltungsbereichs (Regenrückhaltebecken, Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben, Birkenwäldchen). Die Fläche des Birkenwäldchens wurde erweitert. Neben einer Verbesserung des Klimas führen diese Maßnahmen auch zu einem verbesserten Landschaftsbild.

2.3.7 Leitungsrechte

Leitungsrechte werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine vorhandene 110 kV-Freileitung wird nachrichtlich übernommen. Ebenfalls nachrichtlich dargestellt werden eine Fernwärmeleitung, Abwasserdruckrohrleitungen sowie die im Rah-

men der vorgesehenen baulichen Entwicklung entfallende Regenwasserleitung DN 600.

2.3.8 Geh- und Fahrrechte

Der Bebauungsplan XXI-22 weist den Bereich um den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben als private Grünfläche aus. Eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Fläche ist somit nicht gesichert. Die Weiterführung der in dem nördlich angrenzenden Bereich bereits fertiggestellten öffentlichen Geh- und Radwegeverbindung in Richtung Süden bis zur Georg-Knorr-Straße und einem möglichen U-Bahnhof Bürknorsfelde wird daher über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Hierzu ist eine Baulast im Baulastenverzeichnis einzutragen.

Das Geh- und Fahrrecht liegt innerhalb der privaten Grünfläche sowie südlich daran anschließend innerhalb des mit einem Pflanzgebot belegten westlichen Abschnitts der Ge-/ Gi-Fläche. Die betreffenden Flächen sind so ausgelegt, dass sie die Anlage eines befestigten öffentlichen Geh- und Radweges mit einer nutzbaren Breite von 2,50 m erlauben. Die genaue Lage des Weges innerhalb der mit dem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten (z.B. Standorte von Bäumen und Böschungen sowie erforderliche Sicherheitsabstände von baulichen Anlagen).

2.3.9 Versorgungsstandort

Entgegen früherer Einschätzungen der zuständigen Versorgungsbetriebe wird das Regenrückhaltebecken auch zukünftig benötigt. Da die Uferböschungen bereits verändert wurden, ist davon auszugehen, dass Form und Größe des Becken entsprechend der künftigen technischen Anforderungen umgestaltet werden wird. Auch der bisherige Verbindungskanal vom alten Becken zum Vorfluter wird umverlegt werden. Geplant ist weiter nördlich gelegener offener Zulauf. Der neue Radweg sowie die Fernwärmeleitung werden das Becken- bzw. den Zulauf überbrücken.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Grundstücksneuordnung / Umlegung

Im Rahmen der Neuordnung und kleinteiligeren Nachnutzung des ehemaligen Industriegeländes ist in Teilbereichen eine Grundstücksneuordnung vorgesehen. Diese ist bei entsprechendem Bedarf unter der im Bebauungsplan gesicherten Erschließungsstruktur (neue Boxberger Straße) möglich. Die Grundstücksneuordnung erfolgt dabei auf Initiative und auf Kosten des Investors bzw. der anzusiedelnden Betriebe. Der Bebauungsplan trifft hierzu – neben der Schaffung der erwähnten erschließungsmäßigen Rahmenbedingungen – keine Regelungen. Zur Realisierung der später als öffentliche Straße zu widmenden Boxberger Straße

wird ein Flächentausch gegen landeseigene Flächen an der östlichen Grenze des Gewerbeparks angestrebt.

3.2 Auswirkungen auf das private Eigentum

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedeuten überwiegend eine Aufwertung der privaten Grundstücksflächen. Eine Entwertung geschieht zum einen für jene Grundstücksteile, die für die Errichtung bzw. für den Ausbau der öffentlichen Erschließung benötigt werden. Bezüglich der Boxberger Straße sind die Auswirkungen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, ebenso wie für die Geh- und Fahrrechte. Die Pflanzbindungen, die mit erheblichen Kosten für den Eigentümer verbunden sind, werden von diesem im Zusammenhang mit der Aufwertung der vorgesehenen Grundstücksteile akzeptiert.

3.3 Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung

Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs zielen 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.

Durch den Bebauungsplan XXI-22 wird der Geltungsbereich als Gewerbe / Industrie- und als Sondergebietsstandort gesichert und entwickelt. Die genannten Ziele können im Geltungsbereich auf Grundlage des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB nur teilweise umgesetzt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Arbeitsplatzversorgung in innenstadtnaher Lage bei guter verkehrstechnischer Erschließung geleistet werden. Die Grünflächen und -züge lassen eine Verbesserung und Verknüpfung der vorhandenen Grünräume erwarten.

Städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 BauNVO werden aufgrund der Dimensionierung und des eingeschränkten Warensortiments nicht befürchtet. Ebenfalls wird durch die Beschränkungen ausgeschlossen, dass eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, die sich auf die "städtebauliche Entwicklung und Ordnung" mehr als nur unwesentlich auswirkt.

3.4 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Bei Realisierung der Planung sind in der Gesamtbetrachtung insgesamt überwiegend positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Diese Einschätzung begründet sich auf der Sicherung von vorhandenen Grünflächen und Vegetationsbeständen und der Neufestsetzung von Vorgartenzonen und Vegetationsstreifen auf bisher weitgehend versiegelten Flächen.

3.4.1 Prüfung der Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich nicht notwendig, da entsprechend der planungsrechtlichen Einschätzung durch das Stadtplanungsamt als bestehendes Baurecht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der § 34 BauGB anzuwenden wäre. Zu prüfen ist demnach, ob sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hinsichtlich der Art der Nutzung wäre überwiegend eine gewerbliche / industrielle Nutzung zulässig. Dies entspricht im wesentlichen der Planung. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung schafft der Bebauungsplan allerdings die Voraussetzungen für eine höhere Ausnutzung, als diese nach § 34 BauGB anzunehmen ist.

Die Notwendigkeit von Ausgleichsflächen gem. § 18 ff BNatSchG wird dadurch nach der geltenden Rechtslage nicht ausgelöst. In Hinblick auf die Erhöhung des Nutzungsmaßes durch den Bebauungsplan werden jedoch Kompensationsmaßnahmen auf den Bauflächen festgesetzt. Eine 100%-ige Kompensation wird nicht erreicht. Dies ist jedoch auch nicht vorgesehen, da den Belangen der geplanten Entwicklung Vorrang eingeräumt wird.

Nach der damals geltenden Rechtslage ist für diesen Bebauungsplan zunächst ein Ausgleichsgutachten⁵ für die Eingriffe der Planung in den Naturhaushalt erstellt worden. Dieses sah Flächen zum Ausgleich gem. § 8 a BNatSchG entlang der Industriebahntrasse, des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens sowie im Bereich des Birkenwäldchens vor. Nach dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 18. August 1997 geändert sind diese nunmehr nicht mehr erforderlich. Ungeachtet der geänderten Gesetzeslage werden die betreffenden Flächen aber auch in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans als zu bepflanzende Flächen festgesetzt.

3.4.2 Prüfung der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung bereitet die bauliche Neuordnung einer bereits gewerblich / industriell vorgenenutzten Fläche vor, für die bisher ein Baurecht nach § 34 BauGB bestand. Aus dem geplanten Gewerbegebiet ergibt sich gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG - keine UVP-Pflicht gem. § 3b UVP. Aus dem geplanten Sondergebiet ergibt sich ebenfalls keine UVP-Pflicht, da der Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche zwar in der Summe überschritten wird, für einzelne Einzelhandelseinrichtungen jedoch eine Obergrenze von 2.000 m² festgesetzt wird. Es ergibt sich jedoch gem. § 3c UVPG die Pflicht zu einer all-

⁵ Vertiefendes Gutachten für das Gewerbegebiet Landsberger Allee 399 zur Vorbereitung der Bebauungsplanung in Berlin-Marzahn, Baasner, Möller & Langwald, 1994

gemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da der Schwellenwert nach 18.6.2 (Anlage 1) bei der beabsichtigten zulässigen Größe der Einzelhandelseinrichtungen im Sondergebiet erreicht wird.

Im Jahr 1999 wurde bereits eine Umweltverträglichkeitsstudie⁶ für das geplante Sondergebiet erstellt. Diese kommt zu der Schlussfolgerung, dass ein Sondergebiet auf alle Schutzgüter - mit Ausnahme des Landschaftsbildes - Auswirkungen hat. Die Empfindlichkeit der vom Vorhaben betroffenen Flächen gegenüber Eingriffen sind, abgesehen vom Parkfriedhof Marzahn, aufgrund vorhandener Vorbelastungen und der gewerblich-industriellen Vornutzung jedoch gering. Da negative Auswirkungen auf empfindliche Bereiche durch geeignete Maßnahmen jedoch vermieden werden und Eingriffe auf den übrigen Flächen kompensiert werden können, ist das Vorhaben am geplanten Standort als umweltverträglich einzustufen. Die Ergebnisse der UVS waren Gegenstand der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von 1999.

Aufgrund der geänderten Lage des Sondergebietes wurde im Rahmen der Vorprüfung gem. § 3c UVPG festgestellt, dass hierzu eine Ergänzung der UVS von 1999 erforderlich ist. Dabei ging es insbesondere um die Auswirkungen auf das hier befindliche § 26a Biotop 'Regenrückhaltebecken Wiesenburger Weg'. Das ergänzende Gutachten⁷ kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff insgesamt als weniger schwerwiegend einzustufen und im Gebiet kompensierbar ist (siehe hierzu auch Abschnitt 1.2.2.3).

3.5 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Die Finanzierung der Planstraße A ist in einem Erschließungsvertrag zwischen der Knorr Bremse AG als Erschließungsträger und dem Land Berlin geregelt. Der Bau der Straße wird weitgehend aus GA Mitteln 'Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur' für den Zeitraum 2002 bis 2005 in der Höhe von 80 % finanziert. Die Knorr-Bremse als Erschließungsträger finanziert die nicht durch die Förderung gedeckten Kosten für den Bezirk vor. Diese werden dann gegen die der Stadt zustehenden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB aufgerechnet. Der Erschließungsträger übernimmt darüber hinaus den 20%igen Eigenanteil Berlins gem. § 129 Abs. 1 BauGB.

Bezüglich der Finanzierung des Baues des neuen Regenrückhaltebeckens wird eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen der Knorr-Bremse AG und dem Land Berlin getroffen, mit der gewährleistet wird, dass diese Kosten nicht auf das Land zukommen.

⁶ Umweltverträglichkeitsstudie Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Bebauungsplan XXI-22 Berlin Marzahn, Ökologie und Planung, Berlin 1999

⁷ Eingriffsgutachten § 26a Biotop "RRB am Wiesenburger Weg", Ökologie und Planung, Berlin Juni 2003

Die Herstellung und die Finanzierung des öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Knorr Bremse AG als Eigentümer der Fläche und dem Land Berlin geregelt. Der Bau des Fuß- und Radweges wird weitgehend aus GA Mitteln 'Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur' für den Zeitraum 2002 bis 2005 in Höhe von 90 % finanziert. Die Knorr-Bremse als Erschließungsträger finanziert die nicht durch die Förderung gedeckten Kosten in Höhe von 10 % für den Bezirk vor. Ihr obliegt die Verkehrssicherungspflicht. Die Beantragung der entsprechenden Baulast als öffentlicher Fuß- und Radweg in das Baulastenverzeichnis wird durch die Knorr-Bremse durchgeführt.

Kosten für die öffentliche Hand würden damit erst entstehen, wenn langfristig der Wiesenburger Weg weiter ausgebaut werden sollte.

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

4. Verfahren / Abwägung

4.0 **Hinweis:** Im Zusammenhang mit den Überleitungsvorschriften im Sinne des § 233 Abs. 1 EAG-Bau (gültig ab 20. Juli 2004) wird das vorliegende Vorfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

4.1 Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin beschloss am 08.02.1994 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXI-22 aufzustellen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Bezirksamtsbeschluss Nr. II / 476 / 94).

4.2 Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamts Marzahn von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-22 wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 des BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des BauGB (AGBauGB) im Amtsblatt Nr. 12 vom 11.03.94 bekannt gemacht.

4.3 Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 19.12.94 in der 'Berliner Morgenpost', in der 'Berliner Zeitung' sowie in 'Der Tagesspiegel'.

4.4 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang im Bezirksamt Marzahn. Insgesamt äußerten sich 56 Bürger, 53 davon in Form einer Sammeleingabe.

Wie auch bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auf einen Abwägungsbeschluss zu den eingereichten Stellungnahmen vorerst verzichtet (Rücknahme bzw. Änderung einiger Planungsziele).

Eine erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die eingereichten Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden bei der abschließenden Abwägung eingestellt und berücksichtigt.

4.5 Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. Februar 1995 um Stellungnahme zum ersten Bebauungsplanvorentwurf XXI-22 gebeten. Von 30 Trägern kam ein Rücklauf. Anregungen und Bedenken wurden von 20 Trägern geäußert, 10 Träger hatten keine Anregungen bzw. Bedenken.

Aufgrund der unter Kapitel II 1.'Entwicklung der Planungsüberlegungen' dargestellten Sachlage wurde auf einen Abwägungsbeschluss verzichtet. Die wesentlichen inhaltlichen Bedenken, die Rahmen der 1.Trägerbeteiligung vorgebracht worden waren, bezogen sich auf Festsetzungen, die im Verlaufe der Planung grundlegend verändert wurden. Aus diesem Grunde wurden die eingereichten

Stellungnahmen, soweit sie sich auf weiterhin planungsrelevante Inhalte bezogen, in der erneute Trägerbeteiligung eingestellt und abgewogen (siehe Punkt 4.8).

Von den eingegangenen Anregungen und Bedenken der 1. Trägerbeteiligung wurden in der abschließenden Abwägung insgesamt

- 3 vollständig berücksichtigt
- 10 teilweise berücksichtigt
- 1 nicht berücksichtigt

Sechs Anregungen bzw. Bedenken wurden zur Kenntnis genommen, waren jedoch nicht abwägungsrelevant.

4.6 Bezirksamtsbeschluss zur Änderung der Planungsziele

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin beschloss am 31.08.1999 die Änderung der Planungsziele (Bezirksamtsbeschluss Nr. II / 1183 / 99) dahin gehen, dass die Ansiedlung eines Sondergebietes mit dem Zweckbestimmung "Fachmärkte" innerhalb des Plangebietes ermöglicht wird.

4.7 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. Dezember 1999 erneut um Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf XXI-22 gebeten. Von 29 Trägern kam ein Rücklauf. Anregungen und Bedenken wurden von 19 Trägern geäußert, 10 Träger hatten keine Anregungen bzw. Bedenken.

Von den eingegangenen Anregungen und Bedenken der 2. Trägerbeteiligung wurden in der abschließenden Abwägung insgesamt

- 3 vollständig berücksichtigt
- 4 teilweise berücksichtigt
- 6 nicht berücksichtigt

Sechs Anregungen bzw. Bedenken wurden zur Kenntnis genommen, waren jedoch nicht abwägungsrelevant.

In der Gesamtheit beider durchgeführten Trägerbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen 59 Stellungnahmen ein. Anregungen und/oder Bedenken wurden von 39 Fällen geäußert.

Von den zu der 1. und 2. durchgeführten Trägerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der abschließenden Abwägung insgesamt

- 6 vollständig berücksichtigt
- 14 teilweise berücksichtigt
- 7 nicht berücksichtigt

12 Anregungen bzw. Bedenken wurden zur Kenntnis genommen, waren jedoch nicht abwägungsrelevant.

4.8 Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses der beiden ersten Trägerbeteiligungen

Im folgenden werden die wesentlichen Anregungen aus den beiden ersten Trägerbeteiligungen sowie deren Abwägung zusammengefasst dargestellt. Eine Vielzahl von Anregungen, die im Rahmen der 1. Trägerbeteiligung vorgebracht worden waren, bezogen sich auf Planinhalte, die im Verlaufe der Änderung und Konkretisierung der Planung entfallen sind. Sie werden deshalb nicht nochmals aufgeführt.

Den Forderungen der **unteren Denkmalschutzbehörde** nach **Rücksichtnahme auf die unter Denkmalschutz stehenden Anlagen (BA Marzahn, Abt. Bauen, Wohnen u. Umwelt)** wurde weitestgehend entsprochen. So wurden alle unter Denkmalschutz stehenden Gebäude als solche nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Den Anforderungen nach **Berücksichtigung der richtigen vermessungstechnischen Darstellung** sowie der **eindeutigen Definition der Geltungsbereichsgrenze** wurde entsprochen (**BA Marzahn, Abt. Bau/ Wohn/ Umwelt - Vermessungsamt**).

Den Forderungen des **Tiefbauamtes** (BA Marzahn, Abt. Bau/ Wohn/ Umwelt - Tiefbauamt) zur **Bürknersfelder Straße** (23,20 m) ist hinfällig, da diese Straße nicht mehr Gegenstand der Planung ist. Die vom Tiefbauamt vorgesehene **Breite für den Wiesenburger Weg von 16 m** wurde in die Planung übernommen.

Den Forderungen des **Natur- und Grünflächenamtes** (BA Marzahn, Abt. Bau/ Wohn/ Umwelt - Naturschutz- und Grünflächenamt) wurde teilweise entsprochen. Der geforderten räumlichen **Zuordnung einzelner Ausgleichsmaßnahmen** wurde nicht entsprochen, da der Geltungsbereich nach Überprüfung durch das Stadtplanungsamt als eine nach § 34 BauGB zu beurteilende Fläche eingestuft wird. Durch eine geänderte Gesetzeslage ist deshalb im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung nicht mehr anzuwenden. Den **Anregungen zur Festsetzungen der Regenwasserversickerung** wurde nicht entsprochen, da dies nur dann möglich ist, wenn städtebauliche Gründe vorliegen, was nicht der Fall ist. Den **Bedenken und Anregungen zu den textlichen Festsetzungen** wurde weitgehend entsprochen. Sämtliche **Grünfestsetzungen** des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wurden mit dem Natur- und Grünflächenamt abgestimmt.

Die Forderung des **BA Hohenschönhausen, keine Sondergebietsausweisung vorzunehmen**, da dies die Belange des Bezirks bei der Sicherung der Gewerbeflächen in dem benachbarten Geltungsbereich der Bebauungspläne XXII-5a bis f berührt und außerdem dem Ergebnis des 'wirtschaftsorientierten, regionalen Entwicklungskonzept für den Stadtraum Ost' widerspricht, wurde nicht entsprochen. Die B-Pläne XXII-5a bis f sichern primär Gewerbe- und Industriegebiete. Eine Auswirkung

von Fachmärkten im Sondergebiet des B-Plans XXI-22 auf diese Gebiete ist nicht nachvollziehbar. Die Gebiete liegen zwar benachbart, sind jedoch durch die Bahntrasse vom Geltungsbereich des B-Plans XXI-22 getrennt und nicht funktional miteinander verflochten. Auch eine Auswirkung auf Zentren im (ehemaligen) Bezirk Hohenschönhausen lässt sich nicht erkennen, da sich diese in relativ großer Entfernung befinden (Entfernung zum Zentrum Hohenschönhausen ca. 5,0 km).

Von der **DB Netz AG** wurden verschiedene **Sicherheitshinweise** gegeben, die keine Berücksichtigung finden, da sie nicht Gegenstand der Festsetzungen sind.

Vom **Eisenbahn - Bundesamt** wurde auf den **Bestandsschutz der Bahnanlagen** hingewiesen, was sich jedoch nicht auf die Festsetzungen auswirkt.

Die **Industrie- und Handelskammer** stimmt dem Bebauungsplan im wesentlichen zu, regt jedoch an, **bei der Sortimentsbeschränkung des Sondergebietes auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige zurückzugreifen und nur 'nicht zentrenrelevante Sortimente' zuzulassen**. Diese Anregungen werden inhaltlich berücksichtigt.

Die **Anregungen der Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung hinsichtlich der verkehrsplanerischen Situation** - dies betrifft im wesentlichen die **Lage des Wiesenburger Weges im Zusammenhang mit der U-Bahn-Planung sowie die Problematik der Fußgängerbrücke** – wurden in der Planung berücksichtigt. Der Standort des neuen Treppenbauwerks der Fußgängerbrücke wurde im Plan festgesetzt.

Die **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie** stimmt dem Bebauungsplan im wesentlichen zu. Es wird jedoch angeregt, bei der **Sortimentsbeschränkung** im Sondergebiet auf die **Berliner Liste** zurückzugreifen. Darüber hinaus wird angeregt, **selbständige Dienstleistungen auszuschließen**, da der Geltungsbereich Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich ist. Der Ausschluss von selbständigen Dienstleistern wurde nicht aufgenommen, da für den Großteil der Flächen kein besonderer Entwicklungsdruck in diese Richtung zu beobachten ist und somit auch kein entsprechender Handlungsbedarf zu erkennen ist. Für besonders exponierte Randlagen zur Landsberger Allee und Marzahner Promenade ist eine eigenständige Büronutzung vertretbar, da sie städtebaulich und stadträumlich zu einer verbesserten Qualität beitragen kann.

4.9 Öffentliche Auslegung

4.9.1 Beteiligung der Bürger

Der Bebauungsplanentwurf lag zusammen mit der Begründung zur Auslegung und der Umweltverträglichkeitsstudie zum Sondergebiet in der Zeit vom 14.02.2005 bis einschließlich 14.03.2005 und aus Verfahrensgründen erneut vom 14.03.2005 bis 25.04.2005 in den Räumen des Bezirksamtes Marzahn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. In diesem Zeitraum wurden vier schriftliche Anregungen von Bür-

gern und sonstiger Betroffener sowie von dem Grundstückseigentümer eingereicht.

Zu den Inhalten des Bebauungsplanes liegen für das Verfahren folgende relevanten Äußerungen vor:

Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens:

Eine Anregung vertrat die Ansicht, dass das vorgesehene Sondergebiet ein Raumordnungsverfahren notwendig macht.

Abwägung: Ein gesondertes Raumordnungsverfahren ist für das geplante Sondergebiet generell nicht erforderlich. Entsprechend der Erläuterung des FNP ist die Entwicklung eines SO unter 3 ha möglich. Die Entwicklung des o.g. Sondergebietes mit einer Fläche von unter 3 ha wurde seitens der zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 8 im Jahre 2004 geprüft und in einer entsprechenden Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Verträglichkeit aus Sicht der Raumordnung bestätigt.

Rückbau des Wiesenburger Weges zugunsten von Vegetationsflächen:

Eine Anregung sah vor, den Wiesenburger Weg nach Bau der Planstraße A zurückzubauen und für die im B-Plan als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen Pflanzgebote vorzusehen.

Abwägung: Der Wiesenburger Weg muss als öffentliche Straße erhalten bleiben. Er wird weiterhin der Erschließung des Friedhofs von Süden dienen. Außerdem erschließt er anliegende gewerbliche Grundstücke. Die Planung für den Gewerbepark Georg Knorr sieht weiterhin vor, dass ein Teil der entstehenden Gebäude sich zum Wiesenburger Weg hin orientiert, auch wenn die Erschließung mit Fahrzeugen primär von der Planstraße A aus erfolgt. Eine Aufgabe des Wiesenburger Weges steht im übrigen in völligem Widerspruch zur laufenden Umplanung des S-Bahnhofs, der vom Wiesenburger Weg aus erschlossen wird.

Verzicht auf Ausschlüsse nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO:

Es wurde angeregt, auf den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke und kulturelle Zwecke teilweise zu verzichten, um Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ansässige derartige Einrichtungen zu sichern.

Abwägung: Der im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 4 vorgesehene Ausschluss von Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke auf den GE und GI-Flächen entspricht den Zielsetzungen des vom Senat von Berlin beschlossenen Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB). Das Plangebiet ist hier Bestandteil des Schwerpunktgebietes 32 "Marzahn Nord". Mit dem EpB 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. Hierdurch werden den wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Senatsverwaltung in Einklang mit den städtebaulichen

Erwägungen bzw. Zielen des Bezirkes zur Realisierung eines Gewerbe- und Industriegebietes Rechnung getragen. In diesem Sinne stehen selbständige Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke dieser Zielsetzung entgegen.

Im übrigen sind Anlagen und Einrichtungen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke, die Gewerbebetrieben zugeordnet sind, von den Ausschlüssen nicht betroffen. Für die beschriebenen Einrichtungen besteht bezüglich der gegenwärtigen Nutzung Bestandsschutz. Sie stehen in keinem Nutzungskonflikt mit den bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen.

Änderung einer Baugrenze:

Es wurde angeregt, die Baugrenze östlich der Planstraße A geradlinig durchzuführen und damit die Vorgartenzone im Bereich des Baufeldes GE e von 5,00 m auf ca. 2,30 m Tiefe zu reduzieren.

Abwägung: Die 5 m tiefe Vorgartenzone, die durch die Baugrenze gesichert werden soll, ist ein ortsbildtypisches Motiv, das sich durchgängig in den Marzahn-Hellersdorfer Gewerbegebieten wiederfindet. Von diesem Motiv soll nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Eine solche Ausnahme liegt vor, wenn z.B. denkmalgeschützte Gebäude innerhalb dieser Zone liegen. Östlich der Planstraße A befinden sich zwei Baudenkmale, die in die Vorgartenzone hineinragen. Diese Gebäude sollen langfristig erhalten bleiben. Dementsprechend wird hier eine Verengung der Vorgartenzone vorgenommen. In den übrigen Abschnitten der Straße besteht diese Notwendigkeit nicht. Die Bebaubarkeit des Baufeldes C ist durch die Einhaltung der 5 m tiefen Vorgartenzone nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Planung bleibt daher unverändert.

4.9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2004 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf XXI-22 gebeten, und mit Schreiben vom 01.02.2005 wurden sie über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Von 33 beteiligten Stellen haben 28 eine Stellungnahme abgegeben.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

- von 17 Stellen wurden keine Anregungen vorgebracht;
- insgesamt 5 Stellungnahmen enthielten geringfügige Korrektur-, Änderungs- und Verbesserungsvorschläge bzw. redaktionelle Anmerkungen zur Planzeichnung oder zum Begründungstext, deren Berücksichtigungen keine inhaltliche Änderung der entsprechenden Festsetzungen bedeuten;
- 6 Stellungnahmen bezogen sich direkt auf planrelevante Inhalte. Sie wurden ggf. in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger öffentlicher Belange erörtert und verschiedene Inhalte des Bebauungsplans abgeändert.

Zu den folgenden Inhalten des Bebauungsplanes liegen für das Verfahren relevante Äußerungen vor:

Zulässigkeit von Werbeanlagen:

Das Amt für Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz regte an, die Zulässigkeit von Werbeanlagen durch textliche Festsetzung einzuschränken. Auch die Untere Denkmalschutzbehörde wies darauf hin, dass dieses Thema behandelt werden müsse.

Abwägung: Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet. Als Gewerbe- und Industriegebiete sind Werbeanlagen in diesem Sinne generell zulässig. Eine Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen durch textliche Festsetzung wird diesbezüglich nicht angestrebt.

Pflanzgebote im Bereich des Garagenbogens

Die Untere Denkmalschutzbehörde regte an, auf den Pflanzstreifen (Vorgartenzone) im Bereich des Durchbruchs durch den Garagenbogen zu verzichten.

Abwägung: Dem Einwand wurde stattgegeben und in dem Bebauungsplan entsprechend aufgenommen (Textliche Nr. 8: "..... die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Zuwege und Zufahrten").

Straßenplanung

Das Tiefbauamt wies auf verschiedene Verbesserungsmöglichkeiten bezüglich der festgesetzten Verkehrsflächen hin.

Abwägung: Die Anregungen wurden aufgenommen. Die Straßenplanung wurde an die Festsetzung im Bebauungsplan angepasst.

Liste zentrenrelevanter Sortimente

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft brachte verschiedene Änderungsvorschläge bezüglich der Liste zulässiger Sortimente im Sondergebiet ein.

Abwägung: Die Liste der zulässigen Sortimente im Sondergebiet wurde entsprechend der Vorschläge der Senatsverwaltung für Wirtschaft überarbeitet.

Abgrenzung des Regenrückhaltebeckens

Der Bereich Umwelt und Natur stellte fest, dass die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens nicht mit den Ausweisungen des § 26 a Biotops Berliner Naturschutzgesetz übereinstimmt und somit eine Überplanung des geschützten Biotops bedeutet. Weiterhin wurden Änderungsvorschläge für einzelne textliche Festsetzungen unterbreitet.

Abwägung: Die Abgrenzung der Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) wurde in Abstimmung mit dem NatUm und den Berliner Wasser Betrieben neu festgesetzt.

Weiterhin wurden verschiedene geringfügige redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen an der Begründung vorgenommen. In der Planzeichnung wurden einzelne Bemaßungen korrigiert und ergänzt. Durch diese redaktionelle Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4.9.3 Ergebnis des Abwägungsprozesses

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses ist festzustellen, dass die Einwendungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Anregungen der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu keinen die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt haben.

5. Pflanzliste

Gehölzliste A – Bäume

Apfelbaum.....	Malus spec.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ulme.....	Ulmus glabra
Birnenbaum	Pyrus spec.
Eberesche.....	Sorbus aucuparia
Feld Ahorn	Acer campestre
Feld-Ulme	Ulmus minor
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche.....	Carpinus betulus
Moorbirke.....	Betula pendula
Pflaume.....	Prunus domestica
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sand-Birke	Betula pendula
Sauerkirsche.....	Prunus cerasus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silber-Weide	Salix alba
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde.....	Tilia platyphyllos
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Trauben-Kirsche	Prunus Padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde.....	Tilia cordata
Zitter-Pappel	Populus tremula

Gehölzliste B - Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Besenginster.....	Cytisus scoparius
Blutroter Hartriegel.....	Cornus sanguinea
Buxbaum.....	Buxus sempervirens
Eibe.....	Taxus baccata
Eingrifflicher Weißdorn	Crateagus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Faulbaum.....	Rhamnus frangula
Gemeiner Hasel.....	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball.....	Viburnum opulus
Grau-Weide	Salix cinerea
Hartriegel	Comus mas

Heckenrose.....	Rosa corymbifera
Himbeere	Rubus idaeus
Hohe Weide	Salix rubens
Hundsrose	Rosa canina
Korb-Weide.....	Salix viminalis
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Mandel-Weide	Salix triandra
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Pfeiffenstrauch.....	Philadelphus coronarius
Preiselbeere.....	Vaccinium vitis-idaea
Purpur-Weide.....	Salix purpurea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Sal-Weide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae ramnoides
Schlehe.....	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Seidelbast	Daphne mezereum
Stechpalme.....	Ilex aquifolium
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wildbrombeere	Rubus fruticosus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweiggrifflicher Weißdorn.....	Crataegus laevigata

6 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 1817, 1824)

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 (Bundesnaturschutz-gesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S 1193), geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25 November 2003 (BGBl. I S. 2304).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz- NatSchGBIn) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S 554)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBml. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 03. 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

7. Flurstücksübersicht

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

16, 17, 18, 24, 25, 26, 27, 28, 47 (teilweise), 48 (teilweise), 61, 77 (teilweise), 81, 93, 115, 116 (Gemarkung Marzahn, Flur 238)

1, 2, 3, 4, 5, 6, 323, 324, 325, (Gemarkung Marzahn, Flur 228)

8. Anhang: Abkürzungsverzeichnis

AGBauGB: Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung

BauOBln: Bauordnung für Berlin

BEP: Bereichsentwicklungsplanung

BezVG: Bezirksverwaltungsgesetz

BGBI: Bundesgesetzblatt

BMZ: Baumassenzahl

BnatSchG: Bundesnaturschutzgesetz

FNP 94: Flächennutzungsplan Berlin 1994, Neubekanntmachung 1998

GE: Gewerbegebiet

GFZ: Geschossflächenzahl

GI: Industriegebiet

GRZ: Grundflächenzahl

GVBl: Gesetz- und Verordnungsblatt

LaPro: Landschaftsprogramm

PlanzVO: Planzeichenverordnung

SenBWV: Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

SenStadtUm: ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz,
jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Textliche Festsetzungen

Die Überschriften, die angegebenen Rechtsbezüge und die einzelnen Begründungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Rechtsbezüge erscheinen nur innerhalb der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan, nicht aber in der Planzeichnung. Als Muster wurde die "Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne" der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II D 1, Stand Dezember 1994 verwendet.

1. Im Gewerbegebiet ist auf allen Teilflächen die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Im Gewerbegebiet sind auf allen Teilflächen Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen a, b und e Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Im Gewerbegebiet sind auf allen Teilflächen die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

5. Im Gewerbegebiet sind auf allen Teilflächen die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

6. Im Industriegebiet sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

7. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Fachmärkten mit folgenden Sortimenten: Kfz-Zubehör, Baustoffe, textile und nicht-textile Bodenbeläge, Anstrichmittel, Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung, Gartenbedarf. Weiterhin zulässig sind Großhandelsbetriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 und 16 BauNVO)

8. Im Sondergebiet dürfen Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 2.000 m² pro Betrieb nicht überschreiten. Die Summe aller Einzelhandels-Verkaufsflächen darf 8.000 m² nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 und 16 BauNVO)

9. Im Sondergebiet darf der Anteil zentrenrelevanter Sortimente maximal 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 und 16 BauNVO)

10. Ebenerdige Stellplätze sind in den Gewerbe- und Industriegebieten durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A wird empfohlen.

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

11. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit besonderen Festsetzungen belegt sind, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind ein mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm und sechs Sträucher zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten wird empfohlen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12. Eine Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Wasserrechtliche Regelungen, z.B. im Zusammenhang mit der Verwendung wassergefährdender Stoffe, bleiben unberührt. Diese Festsetzung gilt nicht für öffentliche Straßen.

(§ 9 Abs. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB)

13. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'D' sind pro angefangene 100 m² 50 Sträucher und 3 Bäume auf einer Weise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, dass der Eindruck eines mehrschichtigen Gehölzbestandes entsteht. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A und B wird empfohlen. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

14. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'E' sind in der Weise gärtnerisch anzulegen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

15. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'F' und 'G' ist das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

16. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'J' ist extensiv mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Für die Artenwahl ist die angrenzende Grünfläche 'H' maßgebend. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

17. Zwischen den Punkten A und B ist am Rand des GE-Gebietes eine 50 cm breite dichte Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Diese Pflanzbindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

18. Die Fläche 'K' ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit mit einer nutzbaren Breite von 2,50 m zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)