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

Begründung zum Entwurf

des

Bebauungsplanes XXI-3

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

„Gewerbegebiet östlich der Wolfener Straße“

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: April 2019

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand 4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit 4
2. Beschreibung des Plangebietes 5
2. 1 Geltungsbereich und Umgebungsnutzung 5
2.2 Bestand 6
3. Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen 8
3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 8
3.2 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) 8
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) 9
3.4 Stadtentwicklungspläne 10
3.5 Lärmaktionsplan 11
3.6 Bereichsentwicklungsplanung / Städtebauliches Leitbild / Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße 12
3.7 Angrenzende Bebauungspläne 13
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen 13

II Umweltbericht 14
1. Einleitung 14
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 14
1.2 Umsetzung von Umweltschutzzielen aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 14
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 17
2.1 Schutzgut Mensch 17
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope 19
2.3 Schutzgut Boden 22
2.4 Schutzgut Wasser 23
2.5 Schutzgut Luft und Klima 24
2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild 25
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 26
3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 26
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet 27
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 27
6. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ..... 28~~27~~
7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 28
8. Zusammenfassung 28

III. Planinhalt und Abwägung ..... 30~~29~~
1. Intention des Planes ..... 30~~29~~
2. Entwickelbarkeit aus dem FNP 30
3. Wesentliche städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes 30
3.1 Wesentlicher Planinhalt 31
4. Begründung einzelner Festsetzungen 31
4.1 Art der baulichen Nutzung 31
4.2 Maß der baulichen Nutzung 36
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 37
4.4. Grünfestsetzungen: Fassaden- und Stellplatzbegrünung 38

4.5 Öffentliche Grünflächen / Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz ..... 41~~40~~
4.6 Verkehrsflächen 41
4.7 Bahnfläche 42
4.8 Sonstige Festsetzungen 42
Lärmschutz/ Lärmkontingentierung 42
5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB 46

IV Auswirkung der Planung 48
1. Eingriffsbetrachtung 48
2. Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 48
3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit 48
4. Verkehrliche Auswirkungen 48
5. Auswirkungen der Lärmkontingentierung auf die umliegende Gebiete 49

V. Verfahren 49
1. Einleitung 49
2. Mitteilung der Planungsabsicht 49
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB 49
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB (TÖB-Beteiligung) 50
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB (öffentliche Auslegung) 50
6. Erste erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (vom 14.01.2013 bis einschließlich 15.02.2013) 51
7. Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (vom 24.03.2014 bis einschließlich 28.04.2014) 51
8. Dritte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016) 52
9. Vierte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB 53
10. Bezirksamtsbeschluss 53
11. Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde 53
12. Beschluss über die Rechtsverordnung 53
13. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung 53
14. Verkündung 53

VI Rechtsgrundlagen 54
Auslegungsvermerk 55
Anhang 1: Textliche Festsetzungen 57
Anhang 2: Pflanzliste 60

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-3 wird im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe als Flächenpotenzial für eine vorrangige Inanspruchnahme als gewerbliche Baufläche dargestellt. Er ist bisher bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Geltungsbereich dwar bereits Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich aus dem Jahr 2011 und wurde in den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe integriert. Ein Ziel des Konzeptes ist, eine umnutzungsbedingte Steigerung der Preise für Gewerbe- und Industrieflächen zu verhindern.
Die Nachfragen zur Bebauung unbebauter Teilflächen an der Wolfener Straße richteten sich zum Teil auf die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Die Einzelhandelsansiedlungen stehen, auch wenn sie nicht großflächig sind, im Widerspruch zur produktionsgeprägten Ausrichtung und der Sonderentwicklung. Sie geben den Anlass zur Sicherung des Gewerbestandortes im Sinne des StEP Industrie und Gewerbe. Entsprechend dem StEP Industrie und Gewerbe soll durch den grundsätzlichen Ausschluss konkurrierender Nutzungen auf den gewerblichen Bauflächen gesichert werden, dass Grundstücke für Industrie und Gewerbe zu angemessenen Preisen zur Verfügung stehen.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser Zielstellung muss über die verbindliche Bauleitplanung erfolgen.
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XXI-3 (BA-Beschluss Nr. 139/92 vom 01.06.1992) wurde bereits Anfang der 90er Jahre im Sinne der Ziele des 1992 beschlossenen Industrieflächensicherungskonzeptes (ISK) mit dem wesentlichen Ziel der Sicherung des Standortes für gewerbliche Nutzungen gefasst. Für Berliner Betriebe mit Erweiterungs- und Umsiedlungsabsichten sollte innerhalb des Stadtgebietes ein attraktiver Standort entwickelt werden, vorwiegend für Betriebe der Bereiche Verarbeitung und Produktion.
Aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen im Planungsareal und mit der geplanten Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energien, Netzwerkbildung und Sonderprofilierung im Bereich des Bebauungsplanes 10-56 „CleanTech Business Park Berlin-Marzahn“ wurden die Planungsziele geprüft und ergänzt. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes wurde erforderlich.

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

2. Beschreibung des Plangebietes

2. 1 Geltungsbereich und Umgebungsnutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

Historische Entwicklung
Das Gewerbestättengebiet Marzahn wurde in den 70er und 80er Jahren als großflächiges Gebiet für Industrieansiedlungen vorbereitet und grob erschlossen. In der Nähe zu den Wohngebieten Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen sollten Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Insbesondere der Bereich der Wolfener Straße wurde für die Ansiedlung von Arbeitsstätten vorgesehen. Die bauliche Entwicklung begann in den 80er Jahren und wurde Mitte der 90er Jahre auf der Grundlage überarbeiteter Konzepte fortgeführt. Es wurden jedoch nur wenige Vorhaben realisiert, so dass zum Zeitpunkt der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands große ungenutzte Flächen mit erheblichen Ansiedlungspotenzialen für Betriebe im Gewerbegebiet bestanden.
In den vergangenen 20 Jahren erfolgte eine kontinuierliche Ansiedlung von Gewerbestätten mit zahlreichen Betrieben (ehemaliges GSG-Gelände) unter Berücksichtigung der vorliegenden Konzepte.

2.2 Bestand

2.2.1 Bebauung

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

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

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

2.2.2 Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zum großen Teil bebaut und die Freiflächen sind der baulichen Nutzung gegenüber untergeordnet.
Das Plangebiet ist geprägt durch verarbeitendes Gewerbe, Logistikunternehmen und durch Büro- und Verwaltungsgebäude.
Zwischen den GSG-Gebäuden und dem Zollgelände befindet sich eine eingezäunte Grünfläche (Alte Kohlbeke). Durch die hier vorzufindenden naturgeprägten Landschaftselemente (Wasserfläche, kleine Lebensräume für Flora und Fauna) bildet diese Grünfläche ein Feuchtgebiet.

2.2.3 Topographie, Geologie, Baugrund, Altlasten

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

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

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

Das gesamte Gelände des Plangebietes besteht aus ehemaligen Rieselfeldern. Messungen haben gezeigt, dass die früheren Berliner Rieselfelder in hohem Maße mit Nitraten und Schwermetallablagerungen belastet sind. Im nördlichen Plangebiet ist ein Teil der Gewerbeflächen im geltenden Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) als Altlastenverdachtsstandort gekennzeichnet. Dieser Teil der Gewerbeflächen ist aber bereits mit den GSG-Gewerbehöfen saniert und bebaut. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsstandort ist somit nicht mehr erforderlich.

2.2.4 Erschließung

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

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

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

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

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

Öffentlicher Personen-Nahverkehr
Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den S-Bahnhof Mehrower Allee und die Buslinie Nr. 192 in der Wolfener Straße. Der nächste S-Bahnhof befindet sich an der Gehrenseestraße.

2.2.5 Stadttechnik

Das Gewerbegebiet ist mit allen Medien, einschließlich Fernwärme, erschlossen. Die Medien sind auf die gewerbliche Nutzung des Gebietes ausgerichtet und stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Auf Grund ihrer begrenzten Aufnahmefähigkeit muss mit Einleitbeschränkungen in die Regenwasserkanäle für neu zu erschließende Grundstücksflächen gerechnet werden. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Nördlich des Plangebietes verläuft die 380-kV-Freileitung Neuenhagen – Marzahn 495/496 von Mast-Nr. 34-35 der 50Hertz Transmission GmbH.

Im Planungsgebiet befinden sich Wasserversorgungsanlagen (Hauptleitung DN 400 in der Wolfener Straße) und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, Kabelanlagen sowie diverse Netz- und Übergabestationen (u.a. N 5738, N 5756, N 5757, N 5758 und N 5759; Übergabestationen Ü 5749, Ü 5764, Ü 5766, Ü 5472 und Ü 5768) der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Diese Anlagen sind bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen. Baumpflanzungen sind auf Leitungstrassen nicht gestattet. Es gelten dabei die Richtlinien zum Schutz der vorhandenen Anlagen (siehe u.a. Richtlinie zum Schutz der Vattenfall Fernwärme-anlagen des Bereiches Wärme). Im Sinne des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und der Energiesparverordnung (EnEV) ist die Wärmeversorgung des Plangebietes grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie und unter Nutzung erneuerbarer Energien sicherzustellen.
Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauches und der CO^2-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit entsprechend den gesetzlich geltenden Bestimmungen zu berücksichtigen.

2.2.6 Eigentumsverhältnisse

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

3. Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31. März 2009, GVBl. II, S. 186) der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz im Bereich Brandenburg-Berlin.
Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

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

3.2 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

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

Die Ausweisung der Baugebiete entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die im FNP Berlin als gewerbliche Bauflächen mit übergeordneten Grünverbindungen dargestellten Flächen werden durch den Bebauungsplan überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Die übergeordneten

Grünverbindungen werden planungsrechtlich gesichert. Dies entspricht dem Punkt 5 der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) des Flächennutzungsplans Berlin.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

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

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

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

Für diesen Bereich gelten folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

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

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

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

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

Der Verbindungsfunktion, der Entwicklung des Grünanteils und der Anlage ortsbildprägender Freiräume wird durch die öffentliche naturnahe Grünfläche und deren Weiterführung im südlich angrenzenden Bebauungsplan und in Richtung Norden entsprochen. Dies wird durch die Freihaltung von Bebauung auf den gewerblichen Bauflächen einschließlich der Pflanzbindung innerhalb des Bebauungsplanes unterstützt.

Im Bereich Hellersdorfer Weg befindet sich die Alte Kohlbeke. Sie ist ein Element, das sowohl die Kulturgeschichte (Rieselfeldnutzung) als auch die Entstehung der Landschaft (Eiszeit) im Plangebiet belegt.
Die Ziele und Forderungen der Teilpläne des LaPro wurden hinsichtlich des Geltungsbereiches überprüft und ihnen wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

3.4 Stadtentwicklungspläne

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (StEP Industrie und Gewerbe) wurde am 25.01.2011 vom Senat von Berlin beschlossen und stellt eine sektorale Vertiefung und Präzisierung des FNP dar. Das bisher eigenständige Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich wurde mit der Verabschiedung des neuen StEP Industrie und Gewerbe in diesen vollständig integriert.

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

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

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

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

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

Im StEP Industrie und Gewerbe werden fünf Standorte benannt, die auf Grund der vorhandenen Rahmenbedingungen geeignet sind, in dieser Hinsicht gesondert entwickelt zu werden. Zu diesen Standorten zählt das Gewerbegebiet Marzahn-Nord im Stadtraum Nord-Ost, da sich hier große Flächenpotenziale Berlins befinden und die angestrebte

Profilierung und Sonderentwicklung im Solarbereich die Entwicklung des Stadtraumes beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan XXI-3 und den beabsichtigten Festsetzungen von Gewerbegebieten unter Ausschluss von u.g. Nutzungen wird den wirtschaftlich-politischen Zielsetzungen der Senatsverwaltungen aus den übergeordneten Planungen in Einklang mit dem städtebaulichen Leitbild Rechnung getragen.
Mit besonderer Ausrichtung auf die Entwicklung des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn sollen die betroffenen Flächen als Gewerbegebiete, unter Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, entwickelt werden.
In Verbindung mit anderen produktionsgeprägten Bereichen in Berlin kommt dem Standort um die Wolfener Straße eine besondere Bedeutung als Impulsstandort für die gesamtstädtische Gewerbe- und Industrieentwicklung zu. Großflächiger Einzelhandel soll dabei ausgeschlossen werden.
Der StEP Industrie und Gewerbe wurde weitgehend parallel u.a. mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren bearbeitet, der mit Senatsbeschluss vom 12.04.2011 als StEP Zentren 3 beschlossen wurde. Durch diese integrierte Bearbeitung wurden sowohl der StEP Zentren 3 als auch der StEP Verkehr vom 29.03.2011 aufeinander abgestimmt und gemeinsame Leitvorstellungen entwickelt. Der StEP Zentren 3 formuliert als allgemeines Ziel, Einzelhandel in den Gewerbegebieten auszuschließen, da in ihnen gearbeitet werden soll. Eine auf die Zentrenstruktur ausgerichtete Einzelhandels- und Fachmarktentwicklung soll damit unterstützt werden. Diesen Zielen wird der Bebauungsplan durch die Sicherung gewerblich genutzter Bauflächen einschließlich Erschließung gerecht.
Der StEP Wohnen 2025, beschlossen am 08.07.2014 benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung. Im StEP Wohnen 2025 wird der Bereich des Bebauungsplanes nicht betroffen bzw. wird als nicht privilegierter Wohnstandort im StEP Wohnen ausgeführt.
Der StEP Klima wurde am 31. Mai 2011 vom Senat von Berlin beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen. Der StEP Klima stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dem Maßnahmenplan 03 „Bioklima –Handlungsräume“ als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf dar. Hier sollen u.a. durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung Voraussetzungen zur Verbesserung lokaler kleinklimatischer Bedingungen geschaffen werden.

3.5 Lärmaktionsplan

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

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

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

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können durch die vorhandene Bebauungsstruktur, passive Lärmschutzmaßnahmen und die Möglichkeit der Gliederung durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691 innerhalb des Gewerbegebietes Marzahn und im Übergang zu störanfälligen Nutzungen gewährleistet werden.

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

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

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

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

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

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

Neben der Gestaltung der Nutzungsstruktur wurde eine städtebauliche Gliederung des Planungsareals vorgenommen. Unter Beachtung der übergeordneten Sichtachsen und überörtlichen Vernetzungen wurden die Bauflächen gegliedert. Die dadurch definierten Baugebiete werden in den Bebauungsplänen durch Baugrenzen bestimmt. Die daraus

resultierenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt und als wesentliche Gestaltungselemente entwickelt werden.
Um eine Aufwertung des gesamten Gebiets zu erreichen, wurde eine interne Gliederung der Flächen innerhalb des Areals mit einem starken begrünten Wegesystem angestrebt. Wesentliche Gestaltungselemente wie orthogonale Straßensysteme, hohe Flexibilität der Bebauung mit hohem Grünanteil und Gründurchwegungen wurden als Planungsideen in das Entwicklungskonzept aufgenommen.
Das Feuchtgebiet „Alte Kohlbeke“ ist als Vorrangfläche für Arten- und Biotopschutz ausgewiesen und die Flächen entlang des Bahndammes sind als öffentliche Grünflächen dargestellt. In diesen Bereichen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen vorgesehen.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich mehrere Bebauungspläne. Im Osten der Bebauungsplan 10-60, im Süden die Bebauungspläne 10-57 und 10-58, im Westen der Bebauungsplan XXI-4 und der Bebauungsplan 10-56 „CleanTech Business Park Berlin-Marzahn. Diese Bebauungspläne haben eine im Wesentlichen gewerbliche Entwicklung mit besonderer Ausrichtung auf die Entwicklung des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn nach den Vorgaben des StEPs Industrie und Gewerbe, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur-, des Landschafts- und des Klimaschutzes und unter Ausschluss von u.a. großflächigem Einzelhandel zum Ziel.
Durch ein gemeinsames städtebauliches Leitbild (Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße / Büro BAASNER; Januar 1992) sind die geplanten städtebaulichen Strukturen aufeinander abgestimmt (Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Bebauung, überörtliche Grünverbindungen und -durchwegungen, Freihaltung von Bebauung in den Sichtachsen, nicht überbaubare Grundstücksflächen in den orthogonalen Verkehrsachsen etc.).
Nördlich des Plangebietes grenzt der im Verfahren befindliche Landschaftsplan XXI-L-7 an. Der Landschaftsplan hat als vorrangiges Ziel u.a. die Sicherung des Landschaftsraums als wohnungsnahes Erholungsgebiet sowie als Teil der wichtigen Grünverbindung „Landschaftsraum Seelgraben“ zwischen dem Wartenberger-/Falkenberger Luch und dem Wuhletal.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die ca. 26,5 ha große Fläche östlich der Wolfener Straße und westlich des S-Bahndammes. Es handelt sich um ehemalige Rieselfelder, die vor der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands als Arbeitsstättengebiet entwickelt wurden.
Der Geltungsbereich ist Teil des größten zusammenhängenden Gewerbegebiets Berlins. Schon vor 1990 wiesen diese Gebiete allgemein erhebliche Flächenreserven in Form von Brachflächen oder extensiven Lagerplätzen auf. Nach 1990 haben viele der ansässigen Betriebe ihre Produktion eingestellt oder deutlich reduziert. In der Folge lagen Anfang der 90er Jahre weite Flächen brach oder wurden provisorisch genutzt.
Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 1992 war das Plangebiet von den Gebäuden und Anlagen der ehemaligen Zollverwaltung im Bereich der Wuhletalstraße, von umfangreichen Brachflächen sowie von dem Verwaltungsgebäude im Bereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee geprägt. Es handelte sich bereits um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.
Auf Grund der günstigen Ausgangslage dieser betroffenen Flächen als landeseigene Flächen wurde in den übergeordneten Planungen diesem Gewerbestandort große Bedeutung beigemessen. Für die Gewerbeflächenpolitik Berlins (StEP Industrie und Gewerbe) stellte das Gebiet eine Wachstumsreserve dar.

Das 1992 erarbeitete Leitbild beinhaltet ausführliche Bestandsanalysen sowie die Formulierung von Planungszielen. Darauf aufbauend wurde u.a. ein Vorentwurf für die Bebauungspläne XXI-3 und XXI-4 erarbeitet.
Der gesamte Bereich sollte als Gewerbe- und Industriestandort qualifiziert werden. Gleichzeitig sollten wichtige übergeordnete dargestellte Grünverbindungen im Sinne einer Biotopvernetzung sowie der Schaffung von Durchwegungsmöglichkeiten für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer gesichert werden. Grünverbindungen und Biotopvernetzungen sollten nicht nur eine optische Gliederung des Baugebietes bewirken, sie sollten auch ein städtebaulich prägendes Orientierungselement für das Plangebiet darstellen.

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

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

II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit einer gesamten Fläche von ca. 265.500 m² festgesetzt. Davon ca. 185.100 m² Gewerbeflächen und ca. 42.168 m² Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet wird im Westen durch die Wolfener Straße und in der östlichen Richtung durch die Premnitzer Straße, die Leunaer Straße und den Hellersdorfer Weg erschlossen.
Die Flächen der Alten Kohlbeke (Flurstücken Nr. 7, 23, 95, 119, 453) werden als Vorrangflächen für Arten- und biotopschutz festgesetzt Weitere Gründurchwegungen entlang der Bahntrasse und in Ost-West-Richtung werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen bilden insgesamt ca. 35.532 m². Im Plangebiet befinden sich Einrichtungen der Bahn auf einer Fläche von ca. 2.200 m². Diese Fläche wird als Bahnfläche planungsrechtlich gesichert. Im Übrigen wird auf Punkt III der Begründung verwiesen.

1.2 Umsetzung von Umweltschutzzielen aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Baugesetzbuch (BauGB)
Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete nachhaltige städte-bauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Sicherung und Entwicklung eines vorhandenen, bereits anthropogen geprägten Standortes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entsprochen. Zur

Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen werden die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung genutzt und so der Zersiedelung des Außenbereiches entgegengewirkt. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und unter Berücksichtigung des Erhalts sowie der ökologischen Wirksamkeit mit Freihaltung von Bebauung in Richtung Osten unterstützt.

Bundesnaturschutzgesetz

Entsprechend dem **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
Eine Anwendung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt in dem Plangebiet nicht zum Tragen, da der Bebauungsplan nur den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung festsetzt und somit kein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet, der im Bebauungsplan auszugleichen wäre.

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

Berliner Naturschutzgesetz

Die allgemeinen Ziele zum Naturschutz und der Landschaftspflege aus § 1 BNatSchG werden in dem **Berliner Naturschutzgesetz** (§ 2 NatSchGBln) aufgegriffen und für das Land Berlin spezifiziert.
Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Mit den Grünfestsetzungen im Bebauungsplan wird den Zielen des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) entsprochen. Durch den Erhalt der Alten Kohlbeke als Vorrangsfläche für Arten- und Biotopschutz wird das geschützte Biotope „Alte Kohlbeke“ nach § 30 BNatSchG erhalten.

Bundesbodenschutzgesetz / Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

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

Berliner Wassergesetz

Das Wasser wird entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie mit der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter den wirtschaftlichen Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) im Baugesetzbuch aufgeführt. Der Schutz, der Umgang und die

Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser werden in der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL), im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und im **Berliner Wassergesetz** (BWG) geregelt. Der § 36a BWG schreibt grundsätzlich eine Niederschlagsversickerung unter Beachtung der qualitativen Anforderungen vor.
Im Bereich des Planungsgebietes gibt es Kanalisation und das Niederschlagswasser wird entsprechend abgeführt. Die Möglichkeit der Errichtung von technischen Anlagen zur Regenwasserversickerung und -rückhaltung auf privaten Grundstücken innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen bleibt auch erhalten und wird vom Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

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

Landschaftsprogramme
Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus.
Die Ziele und Forderungen der Teilpläne des LaPros wurden hinsichtlich des Geltungsbereiches überprüft und ergeben u.a. folgende zu beachtenden Ziele:

Teilplan Biotop- und Artenschutz
Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als Teil eines städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzung dargestellt.
Für den Biotop- und Artenschutz ergeben sich daraus der Schutz, die Pflege und die Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen sowie die Verbesserung der Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen. Hierzu zählen der Erhalt und die Entwicklung der Alten Kohlbeke. Für diesen Bereich werden die Pflege und Entwicklung von vorhandenen Landschaftsschutzbeständen angestrebt. Mit dem Bebauungsplan wird die Alte Kohlbeke als Vorrangsfläche für Arten- und Biotopschutz planungsrechtlich gesichert.

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz
Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz stellt den Planbereich als Fläche für Industrie und Gewerbe dar. Zu den Entwicklungszielen und Maßnahmen zählen hierbei die Sanierung von Altanlagen, der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, die Förderung flächensparender Bauweisen und der Boden- und Grundwasserschutz.
Durch die Entwicklung von Baugebieten innerhalb des Stadtgebietes und mit den Grünfestsetzungen im Bereich von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Gliederung, Abstufung und konkrete Trennung der Gewerbegebiete zu den im Norden und im Osten des Plangebietes vorliegenden Wohngebieten wird den o.g. Zielen durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprochen.
Die Schaffung begrünter Straßenräume mit ihren großzügigen Wegeverbindungen, die Berücksichtigung besonders prägender Strukturen durch nicht überbaubare Grundstücksflächen und die gleichzeitige Einbindung in die ortsbildprägende Grünstruktur unterstützen außerdem die Verbindungsfunktion für Arten und Biotope.

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

Teilplan Landschaftsbild
Im Teilplan Landschaftsbild wird die Fläche als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für das Landschaftsbild ergeben sich daraus der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.
Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen soll die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten fördern. Mit Pflanzbindungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Sichtschutzpflanzungen im Randbereich erfolgt auch die Gliederung des Plangebiets.

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

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

Schutzgebiete
Das Plangebiet ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Fauna-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Schutzgebiete. Der Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Fläche der Alten Kohlbeke bestehend aus Gebüschen, Baumreihen und Baumgruppen; Gewässerbegleitenden Röhrichten; Standgewässer. Diese Fläche ist nach § 30a des Berliner Naturschutzgesetzes ein wertvolles Biotop und wird im Bebauungsplan als naturnahe Grünfläche mit Zweckbestimmung Vorrangsfläche für Arten- und Biotopschutz festgesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

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

Lärmimmisionen:
Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt und wird durch die Hauptverkehrsstraßen Wuhletalstraße und Wolfener Straße erschlossen.
Durch die umliegenden Betriebe und den Ziel- und Durchgangsverkehr sowie auch die Bahnanlage ist das Plangebiet durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Abgase vorbelastet. Zu den bedeutsamsten Emittenten, insbesondere bezüglich Lärm und Geruch, zählt u.a. der Recyclinghof der Berliner Stadtreinigung (BSR) in benachbartem Plangebiet XXI-4.
Immissionsschutzrechtlich besonders sensible Wohnbebauungen in Form von Großsiedlungen liegen außerhalb des Plangebietes entlang der Dessauer Straße und der Märkischen Allee.

Auf die maßgeblichen Immissionsorte (IO) innerhalb der an das Plangebiet XXI-3 angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wirkt demnach eine relevante Vorbelastung ein, die zu einem Teil plangegeben ist (im Bebauungsplan 10-56 festgesetzte Geräuschkontingente nach DIN 45691) und zu anderen Teilen durch vorhandene Betriebe und Anlagen auf Flächen ohne Geräuschkontingentierung verursacht wird.
Aufgrund dieser Vorbelastungen dürfen die Nutzungen im Plangebiet XXI-3 an allen Immissionsorten außer an denen im nördlichen Bereich (Dessauer Straße / Geraer Ring) nicht relevant zur Gesamtbelastung beitragen.
Die im Sinne der DIN 18005-1 uneingeschränkte Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen mit Emissionskontingenten von 65 dB (GI) bzw. 60 dB (GE) führt nach dem Schalltechnischem Bericht der KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH/Juli 2018 jedoch zu Überschreitungen der Planwerte im nördlich angrenzenden Wohngebiet: Tags um bis zu 5 dB sowie Nachts um bis zu 20 dB.

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

Im Verfahren zu den Bebauungsplänen XXI-3 und XXI-4 wurde analog zu dem oben beschriebenen Vorgehen im B-Plan 10-56 in einem weiteren Gutachten (Bericht Nr. 418069-01.01 vom Juli 2018) geprüft, ob aus der Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen in der benachbarten Wohnnutzung Geräuschimmissionen resultieren können, die gemessen an den Vorgaben der TA Lärm (Ausgabe 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) zu Konflikten führen und ob deren Bewältigung entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen erfordert.
Auf Grundlage dieses Gutachtens soll für alle Teilflächen der Baugebiete eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen werden.

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

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

Mit der Festsetzung von Geräuschkontingenten wird die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die umliegenden Wohngebiete nicht gesehen.

Erschließung/Zugänglichkeit für Erholung/übergeordnete Einbindung:
Im Bereich des betroffenen Gewerbegebietes spielt die Erholungsfunktion keine große Rolle. Die im Plangebiet für die Erholung in Betracht kommende Fläche ist die Alte Kohlbeke. Diese ist aber eingezäunt und steht den Besucherinnen und Besuchern nicht zur Verfügung.
Die übrigen Freiflächen des Plangebietes sind lineare Flächenstrukturen vorrangig in Nord-Süd-Richtung entlang der S-Bahntrasse. Sie dienen vorrangig sowohl der Erschließung des Gewerbegebietes für Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher als auch mit ihrer Anbindung an andere Wegeverbindungen sowie an den Seelgraben der Erschließung für Spaziergängerinnen und Spaziergänger, Radfahrerinnen und Radfahrer. Diese Flächen mit in den letzten Jahren gebauten Wegen, begleitet durch Baum- und Strauchpflanzungen werden im Bebauungsplan als Gründurchwegungen zur Unterstützung des übergeordneten Wegesystems festgesetzt. Für die Erholung haben diese Flächen eine untergeordnete Bedeutung. In Bezug auf die hier im Gewerbegebiet betroffenen Gründurchwegungen ist jedoch mit einem großen Publikumsverkehr nicht zu rechnen.

Für die hier angestrebte Planung werden die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erheblich ausfallen. Stellt man die Immissionskontingente aus den Plangebieten XXI-3 und aus dem benachbarten Plangebiet XXI-4 für den genehmigten Bestand den Planwerten gegenüber wird deutlich, dass die festgelegten Planwerte sowohl an der Märkischen Allee als auch im nordwestlichen Bereich überschritten sind, wenn in den genehmigten Bestand nicht eingegriffen werden kann (was in der Regel der Fall ist). Mit Ausnahme des nördlichen Bereichs an der Dessauer Straße und am Geraer Ring ist die Vorbelastung demnach so hoch, dass die Zusatzbelastung nicht relevant zur Gesamtbelastung beitragen darf.
Die zu erwartende Erhöhung der Lärmbelästigung wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht als erheblich eingeschätzt.
Durch Grünvernetzungen und übergeordnete Gründurchwegungen werden die Zugänglichkeit und die fußläufige Einbindung an das Plangebiet XXI-3 sowie an die benachbarten Plangebiete verbessert.
Zusätzlich wird durch die Gliederung zulässiger Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes der zusätzlichen Vorsorge, dem Trennungsgrundsatz und damit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung getragen. Außerdem begünstigt die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums die Einordnung von Fuß- und Radwegen. Gemeinsam mit der Einbindung in die überörtlichen Grün- und Wegeverbindungen kann dies ein verbessertes Angebot für den nicht motorisierten Individualverkehr darstellen, was einen weiteren Beitrag zur Verringerung der Pkw-Emissionen leisten kann.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope

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

Bewertungskriterien

- *Vorkommen gefährdeter Arten*

- *Vielfalt von Pflanzen und Tieren*
- *Biotopverbund*

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

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

Auf den Plangebietsflächen sind neben der Alten Kohlbeke und die Randbereiche zur Bahntrasse vorrangig Rasenflächen, vereinzelt inselartiger Gehölzaufwuchs vorzufinden. Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften wird deshalb hier als gering eingeschätzt.
.
Innerhalb der Grünverbindung wurden entlang des neu angelegten Weges Einzelbäume gepflanzt und neben Ansaatgräsern sind auch zahlreiche „Wildblumen“ vertreten.

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

Das Feuchtgebiet Kohlbeke: geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

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

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

Tierarten (Fauna):
Säugetiere: Feldhase, Rotfuchs, Maulwurf, Feldmaus

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

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

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

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

Mollusken: Weinbergschnecke
Pflanzenarten (Flora):
Schilf-Röhricht, Rohrglanzgrasröhricht, Breitblättriger Röhricht, Uferweidengebüsche, Kalmus, Gewöhnlicher Blutweiderich, Zartes Hornblatt, Gemeines Hornblatt, Salz-Teichbinse
Entsprechend dem Leitbild, den Vorgaben des FNP-Berlin und des Landschaftsprogramms wird im Bebauungsplan die Alte Kohlbeke als Vorrangsfläche für Arten- und Biotopschutz planungsrechtlich gesichert. Durch die Einzäunung des hier betroffenen Grünbereich/Kohlbeke ist mit einer Beeinträchtigung der anzutreffenden Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten.
In Verbindung mit den linearen Grünzügen und weiteren Grünbereichen auf den nicht überbaubaren Flächen sowie Schutzpflanzungen als Gestaltungselemente im Bereich des Plangebiets wird die Herstellung der Biotopsverbindungsfunktion und damit die verfolgten Zielsetzungen - der Schutz der Lebensräume der geschützten Arten - durch den hier überplanten Bereich unterstützt.

Artenschutz
Zu schützende Arten befinden sich aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Gebietes ausschließlich im Bereich der Alten Kohlbeke. Für diesen Bereich wurde eine Grünfläche als Vorrangfläche mit der Zweckbestimmung Vorrangsfläche für Arten- und Biotopschutz festgesetzt. Somit ist in diesem Bereich eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Außerhalb dieses Bereiches sind aufgrund der im Bestand bereits vorhandenen Nutzungen geschützte Arten, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten nicht zu erwarten. Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für die besonders geschützten Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dennoch im Bereich des gesamten Planungsgebietes zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Die Fällung von Bäumen, Rodung von Gebüsch oder die Beseitigung von krautigen Vegetationsflächen sollte nur außerhalb der Vegetationszeit erfolgen. Hinsichtlich des Baumbestandes wird auf die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) verwiesen, die unabhängig vom Bebauungsplan anzuwenden ist. Höhlenbäume müssen durch einen Gutachter erfasst werden und für die zerstörten Höhlen muss Ersatz geschaffen werden. Arbeiten an Gebäuden müssen an die Brutzeiten der vorhandenen Gebäudebrüter angepasst werden.

Es ist vor Beginn der Bauarbeiten eine detaillierte Erfassung der Niststätten notwendig, um die dauerhaft geschützten Nistplätze zu erhalten oder zu ersetzen.

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

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

2.3 Schutzgut Boden

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

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

Bewertungskriterien

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

Entsprechend den Aussagen des Berliner Umweltatlasses mit Stand 2013 (Karte 01.01 Bodengesellschaften 2010) handelt es sich beim Plangebiet um Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsflächen (Lockersyrosem+Regosol+Pararendzina).
Mit Ausnahme des Bereichs der Alten Kohlbeke wird die Austauschhäufigkeit des Bodens als sehr hoch eingestuft. Die Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte ist demzufolge gering. Die naturräumliche Eigenart der Böden ist als sonstige eingestuft, was auf die vorhandenen Mittel-, Feinsande bzw. mittellehmigen Sande zurückzuführen ist. Die Regelungsfunktion für das Wasser und die Leistungsfähigkeit sowie die Bewertung des Filtervermögens sind dort als gering eingestuft. Die Bodenschutzkategorie wird als Unerheblichkeitsbereich eingestuft, in dem Böden ohne besondere Anforderungen vorliegen.
Die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens im Bereich der Alten Kohlbeke wird durch den Bebauungsplan gewährleistet. Für das übrige Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt und bleibt bewusst unter den Obergrenzen der BauNVO für die Bebauung. Der Versiegelungsgrad wird sich bei einer baulichen Nutzung der vorhandenen unbebauten Flächen erhöhen. Die Festsetzungen ermöglichen im Vergleich zum Bestand teilweise eine höhere Überbauung, die jedoch im Rahmen des § 34 BauGB bereits jetzt zulässig ist.

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

Ursprünglich wurde das heutige Gewerbegebiet als Rieselfeld genutzt, Altlastenverdachtsflächen durch andere Vornutzungen bestehen nicht. Diese Vornutzung des Gebietes und die ausgeübten Nutzungen bestehen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Konkreter Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung bzgl. Altlasten besteht nicht.
Mit den künftigen Nutzungsfestsetzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere der Böden hervorgerufen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, indem zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen wahrzunehmen sind. In dem Bebauungsplan wird dies durch die Sicherung eines gewerbegebietstypisch genutzten Bereiches gewährleistet.
Durch die festgesetzten Nutzungsmaße und die Freihaltung von Bebauung werden Grünflächen gesichert, die den Erhalt zusammenhängender Freiflächen und deren Vernetzung unterstützen. Für den Boden und seine Funktionen sind durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

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

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

Bewertungskriterien

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

Oberflächenwasser: Das Plangebiet umfasst die Alte Kohlbeke als ehemaliges Nebental der Wuhle, das in der Vergangenheit vom Südlichen Seelgraben durchflossen und gespeist wurde. Aufgrund der abgeschnittenen Wasserzufuhr (S-Bahntrasse, Wolfener Straße, angrenzende Versiegelung) ist die Alte Kohlbeke kein grundwasserabhängiger Lebensraum mehr. Sie gilt heute nur als Regenwassersammelteich ohne weitere nennenswerte Funktion hinsichtlich der Grundwasserneubildung und Grundwasserbeschaffenheit. In Verbindung mit den wertvollen Grünbeständen ist die Alten Kohlbeke ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und wird im Bebauungsplan als Vorrangsfläche für Arten- und Biotopschutz festgesetzt.

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

Im Gebiet ist eine Trennkanalisation vorhanden, so dass Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet werden können. Die Gewerbegrundstücke sind an die

Regenwasserkanalisation angeschlossen. Der große Teil des Regenwassers wird über Privatleitungen zum Trennkanal in den öffentlichen Straßen geführt und im Seelgraben/in der Neuen Wuhle entwässert. Das verbleibende Regenwasser fließt entweder in die Alte Kohlbeke oder versickert im Plangebiet.

Es bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der Regenentwässerung, die dem Wasserhaushalt zugute kommen. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist prinzipiell unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen, wie auch durch Einleitung in den Regenwasserkanal, weiterhin im Plangebiet möglich. Mit dem Flurabstand von 5 > 10 m sind wesentliche Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Wasser durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

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

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

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

2.5 Schutzgut Luft und Klima

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

Bewertungskriterien

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

Der Geltungsbereich befindet sich stadtklimatisch in einer Zone mäßiger Veränderungen und ist hinsichtlich der Klimafunktion als weniger günstig eingestuft. In Bezug auf den

StEP Klima und hinsichtlich der Kaltluftentstehung ist das Gebiet bereits derzeitig von untergeordneter Bedeutung. Es liegt außerhalb des Einflussbereiches der Kaltluftentstehungsgebiete des Umlands und es übernimmt aus stadtklimatischer Sicht auch keine weiteren Funktionen beim Luftaustausch. Die Lufttemperatur beträgt im langjährigen Mittel 9,5 – 10 °C.

Ein höheres Verkehrsaufkommen durch die Entwicklung der Gewerbenutzung könnte zu einem Ansteigen der lufthygienischen Belastung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung führen, es ist jedoch nicht zu erwarten, dass diese erheblich sein wird. Durch die gewerbliche Nutzung ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen, da das Gewerbegebiet der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll.
Die Ausweisung der Alten Kohlbeke als Vorrangsfläche für Arten- und Biotopschutz und die Grünvernetzungen stellen ein bioklimatisches Entlastungspotenzial im Plangebiet dar.
Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV und die Einbindung in die überörtliche Wegevernetzung innerhalb der Grünverbindungen befördern den nichtmotorisierten Individualverkehr. Dies wird durch die großzügigen Straßenquerschnitte der öffentlichen Straßen unterstützt indem auch hier Fuß- und Radwege für ein verbessertes Angebot sorgen. Zudem dienen Straßenbäume, Straßenbegleitgrün zusammen mit der Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Pflanzbindungsfläche als Schadstofffilter, Sauerstoffspender und der Verdunstung. Im Bebauungsplan werden zur Wolfener Straße und öffentlichen Grünfläche zusätzlich von Bebauung freizuhaltende Bereiche festgesetzt, die diese Funktionen weiter stärken.

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

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

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

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

Bewertungskriterien
- *Charakter/Erkennbarkeit*
- *Vielfalt des Landschafts-/Naturraumes*
- *identitätsstiftende Sichtbeziehungen*

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

Hervorzuheben ist die Fläche der Alten Kohlbeke. Sie ist im Landschaftsprogramm als kultur- und naturlandschaftlich geprägtes Strukturelement verzeichnet. Der vorhandene prägende Vegetationsbestand bildet mit der Gründurchwegung entlang der östlichen

Grenze des Plangebietes eine bedeutende Grünvernetzung und stellt ein städtebaulich prägendes Orientierungselement für das Plangebiet dar.

Dieses landschaftstypische Element wird erhalten und durch die Freihaltung von Bebauung betont. Dazu wird diese Fläche im Plangebiet als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert.
Auf Grund der geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
Durch die bereits realisierten Grünflächen und Grünzüge wurde eine Verbesserung und Verknüpfung der vorhandenen Grünräume ermöglicht. Das Plangebiet wurde städtebaulich mit den Grünbeständen qualitativ aufgewertet. Durch den damit erreichten Erhalt zusammenhängender Vegetationsräume und deren Anbindung an übergeordnete Grünzüge, die über die angrenzenden Bebauungspläne hinweg gesichert werden, wird die Verbindungsfunktion gewahrt und Sichtachsen entwickelt, die eine Gliederung des Gewerbegebiets bewirken. Dies wirkt positiv auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

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

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

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

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

Die Durchführung der Planung ermöglicht die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Funktionen einiger Schutzgüter wie Boden, akustische und

lufthygienische Belastungssituation des Umfelds werden nicht erheblich beeinträchtigt. Andere wie das Landschaftsbild mit der Gliederung des Plangebietes werden verbessert. Zu den Umweltauswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kann auf der Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes von einer nicht erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung gesprochen werden.

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

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

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

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

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

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

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

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

6. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

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

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

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

8. Zusammenfassung

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

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

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften als gering eingeschätzt. Der Bebauungsplan schafft Voraussetzungen zum Erhalt geeigneter Lebensräume für vorkommende Arten und trägt damit zum Schutz von Fauna und Flora bei. Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Bebauungsplanes sind die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Werden entsprechende Vorkommen festgestellt, so sind bei Nichteinhaltung der besonderen Schutzanforderungen (Tötung, Störung während der Fortpflanzung, Aufzucht, Überwinterung, Wanderung sowie die Beschädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten) Befreiungen bzw. Ausnahmen einzuholen.
Bezüglich des Schutzgutes Boden werden die Bodenfunktionen aufgrund der festgesetzten Nutzungsmaße, der Unterstützung zusammenhängender Freiflächen und der Sicherung der Grünvernetzung gegenüber einer Entwicklung nach § 34 BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt.

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

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

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

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

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

Für den Bebauungsplan ist insbesondere die Umsetzung bzw. Beachtung der Emissionskontingente nach DIN 45691 im Rahmen der Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) erforderlich.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Intention des Planes

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

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

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

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

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

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

2. Entwickelbarkeit aus dem FNP

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

3. Wesentliche städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

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

Dem Leitbild entsprechend sind die Flächenanforderungen, die sich aus der angestrebten gewerblichen und industriellen Nutzungsstruktur ergeben, mit den Anforderungen an eine

geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des städtischen Raumes zu vereinbaren. Die Baugebiete sollen überwiegend als Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entwickelt werden und somit neue Arbeitsplätze schaffen, die auch zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Nähe der benachbarten Großsiedlungen beitragen können.

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

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Wesentliche Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen in einem Gesamtumfang von rd. 18,5 ha, die sich besonders für Betriebe und Anlagen des angestrebten Standortprofils eignen, d.h. insbesondere Beachtung der besonderen Anforderungen für verarbeitendes bzw. produzierendes Gewerbe und daraus resultierend der Ausschluss von bestimmten Nutzungen wie Einzelhandel, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, sportlichen Anlagen und Vergnügungsstätten;

- die Schaffung von Voraussetzungen zur Etablierung kleinräumiger Netzwerke aus Forschungseinrichtungen, Bildung und Lehre, Fertigungsbetrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungen im benachbarten Bereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee (Baufelder D1 und D2);

- Sicherung des Bestandes als Büro- und Verwaltungsstandort im Bereich des S-Bahnhofes Mehrower Allee mit bis zu achtgeschossigen Bebauung;

- die Sicherung der grünen Flächen auf den Flurstücken Nr. 7, 23, 95, 119, 453 (Alten Kohlbeke) als Vorrangsfläche für Arten- und Biotopschutz.

- die Sicherung der Erschließung und städtebaulichen Gliederung des Plangebietes durch ein orthogonales Erschließungssystem. Das orthogonale Erschließungssystem soll durch nicht überbaubare Grundstücksflächen unterstützt werden.

- Sicherung der Anforderungen an gesundes Wohnen in den bestehenden Wohngebieten nördlich des Seelgrabens (Bereich Dessauer Strasse) und östlich der Märkischen Allee durch Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691/16 für alle Teilgebiete des Bebauungsplans

4. Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich und dem vom Senat beschlossenen StEP Industrie und Gewerbe, den Aussagen des städtebaulichen Leitbildes sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist primär

die Festsetzung von gewerblichen Baugebieten (GE) für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgesehen.

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

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

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

Textliche Festsetzung

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

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzung

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

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

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

Für die Versorgung mit derartigen Anlagen stehen Flächen des Bezirkes mit einer guten Erreichbarkeit an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zur Verfügung, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen aufnehmen zu können.
Trotz des o.g. Ausschlusses für diese Flächen wird der Gebietscharakter gemäß § 8 BauNVO und entsprechend dem FNP nicht in Frage gestellt.

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

Textliche Festsetzung

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

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

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

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

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

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

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

Die Sicherung der Versorgung der Arbeitsbevölkerung im Gewerbegebiet Marzahn ist darüber hinaus durch bestandsgeschützte Einzelhandelsbetriebe und die Möglichkeit der Einordnung in den Randbereichen außerhalb der Flächen des StEP Industrie und Gewerbe gegeben.
Die textliche Festsetzung sieht für die Gewerbegebiete ausnahmsweise einen Verkauf für am Standort hergestellte Waren an die Endverbraucherin/den Endverbraucher unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen, das sogenannte Handwerkerprivileg/Fabrikverkauf, vor.

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

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

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

Trotz der vorgenommenen Einschränkung entspricht das Gewerbegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, da die Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind und die Einschränkungen im Sinne des städtebaulichen Leitbildes auf die notwendigen Bereiche und Anlagen begrenzt werden.

Textliche Festsetzung

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

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

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

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

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

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

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

Die Erneuerung beinhaltet die Wiedererrichtung des Bestandes (z.B. nach Zerstörung oder Beseitigung der Anlage), also der Neuerrichtung einer der Altanlage gleichenden Anlage an gleicher Stelle und mit gleicher Nutzungsart. Die bauliche Änderung, also

Umgestaltung des vorhandenen Bestandes, und die Erweiterung, d.h. die Umgestaltung der baulichen Anlagen durch Anbauten, Ausbau, Vergrößerung und Verkleinerung, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Darüber hinaus ist das zulässige Maß der Nutzung zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Nutzungsmaße wurden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung aus dem städtebaulichen Leitbild abgeleitet und berücksichtigen auch die gegenwärtige Bebauung und den angestrebten hallenartigen Charakter der zukünftigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Geschossflächenzahl (GFZ) und Bauhöhe
Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 2,4 und einer zulässigen Höhe der Bebauung von max. 20,0 m über Geländeniveau (OK = 76 m über NHN) wird eine Ausnutzung der Grundstücke für die Gewerbebetriebe entsprechend dem städtebaulichen Leitbild gewährleistet.
Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde generell zugunsten der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen aufgegeben. Im Gewerbegebiet ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht sinnvoll, da die Geschosshöhen bei Gebäuden für Betriebe aus dem Bereich Verarbeitung oder auch Produktion sehr unterschiedlich ausfallen können.

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

Textliche Festsetzung

Nr. 5 Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
Die zur Festsetzung vorgesehenen zulässigen Höhen der Bebauung orientieren sich am städtebaulichen Leitbild sowie an den Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebietes und in den benachbarten Plangebieten. Mit der Festsetzung wird eine harmonische Höhenentwicklung der Gesamtsilhouette des Gewerbeareals im städtebaulichen Kontext zur Umgebung angestrebt. Angesichts der Nutzung des Gebietes für produktionsgeprägtes Gewerbe und entsprechend des Bestandes wird ermöglicht, dass technische Aufbauten auf Gebäuden die vorgegebene Oberkante überschreiten können. Die Errichtung solcher Anlagen mit größeren Höhen dient punktuell der Sicherung der Funktionalität des Betriebes und steht dem Ziel der Sicherung der Gesamtsilhouette der Bebauung in einer der Umgebung angemessenen Höhenentwicklung nicht entgegen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Mit Ausnahme einer 7 m breiten Fläche entlang der Wolfener Straße und 5 m breiten Flächen entlang der übrigen Straßen und der Grünflächen sind die Baugebiete überbaubar. Entsprechend dem Leitbild soll entlang der öffentlichen Straßenräume ein Grundstücksstreifen in einer Breite von mindestens 5 m frei gehalten und bepflanzt

werden (siehe Anhang 2: Pflanzliste). Ziel ist u.a. die Entwicklung eines gebietsprägenden Gestaltungselementes entlang des öffentlichen Straßenraumes, durch welches eine Grünprägung und die Abgrenzung der Straßenräume ermöglicht werden.
Um den vorhandenen Leitungsbestand im unmittelbaren Bereich des Straßenraumes von Bebauung freizuhalten und in das Straßenbild zu integrieren, beträgt die Breite der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Wolfener Straße 7 m. Im Rahmen der Umsetzung von Baumpflanzungen in den betroffenen Bereichen ist der vorhandene Leitungsbestand zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzung

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

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

Mit dieser textlichen Festsetzung werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen und auf die Einordnung in den sehr großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Damit soll u.a. die Voraussetzung für die qualitätsvolle Verbindung der angrenzenden Grünflächen, die dem Biotopverbund und –schutz dienen, unterstützt werden.
Die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich des ehemaligen Zollgeländes in der Wuhletalstraße befindlichen Anlagen genießen dabei Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten Baugrenzen lediglich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen fest. Die übrigen Grundstücksflächen liegen innerhalb der Baugrenzen. Hier bestehen hinreichende Möglichkeiten zur Einordnung von Garagen und Stellplätzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden, um deren städtebauliche Wirkung – Gliederung und Begrünung des Gebietes – zu gewährleisten.

4.4. Grünfestsetzungen: Fassaden- und Stellplatzbegrünung

4.4.1 Fassadenbegrünung

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

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

Textliche Festsetzung

Nr. 7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen aus der Pflanzliste A und Sträuchern aus der Pflanzliste B zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum und pro 10 m² ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten entlang der öffentlichen Straßen (Wolfener Straße, Premnitzer und Leunaer Straße sowie Hellersdorfer Weg

und Wuhletalstraße). Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.

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

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen an den öffentlichen Straßen und entlang der öffentlichen Grünflächen sollen als nicht überbaubare Grundstücksflächen bestimmt werden und Bepflanzungen aufnehmen. Es soll eine städtebaulich prägende Grünstruktur entwickelt werden.
In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 sollen die dort geplanten Pflanzbindungen dazu beitragen die Entwicklung von wesentlich gliedernden städtebaulichen Gestaltungselementen (Grünelementen) und die gestalterische Aufwertung der Baugebiete entlang von öffentlichen Erschließungstrassen und von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zu ermöglichen (Unterstützung der orthogonalen Erschließung und Gliederung des Plangebietes). Sie tragen auch zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen bei. Die geplanten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zur Bepflanzung entsprechen dem Duktus des städtebaulichen Leitbildes für das Planungsareal Wolfener Straße.

Hinweis 1: Auf dem Baugebiet D1 (im Bereich nordwestlich des S-Bahnhofes Mehrower Allee) befindet sich eine ca. 18 m breite Teilfläche, welche durch wertvolle Grünbestände geprägt ist. Diese Teilfläche stellt eine sinnvolle Ergänzung zu den linearen Grünverbindungen entlang der S-Bahntrasse sowie innerhalb des Plangebietes dar. Um diesen wertvollen Grünbestand als wesentliches städtebauliches Gestaltungselement in die Planung zu integrieren und zu sichern, wird diese Teilfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert.
Die Bebaubarkeit des hier betroffenen Gewerbegebietes D1 wird hierdurch nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt, weil die Fläche weiterhin in die Nutzungsmaßberechnungen einfließt und außerhalb der bebaubaren Fläche liegt.

Hinweis 2: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird das Anpflanzungsgebot verpflichtend. Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.
Sollte die Gemeinde von ihrem Recht gem. § 178 BauGB nicht Gebrauch machen, sind die Vorgaben des Bebauungsplanes bei baulichen Veränderungen auf dem Baugrundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens maximal zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzung

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

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

Die textliche Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und Wirkung der baulichen Anlagen und trägt zur Aufwertung der städtebaulichen Situation des Gewerbegebietes bzw. Gewerbeareals im Sinne des LaPro bei. Die Fassadenbegrünung verbessert außerdem die klimatische Funktion des Plangebietes im städtischen Kontext und bietet (Teil-) Lebensraum speziell für die Avifauna sowie Insekten und entspricht damit ebenfalls

den Zielstellungen des STEP Klima. Nach dieser Festsetzung sind die Außenwände der Gebäude bei einer mehr als 10 m langen zusammenhängenden Außenwand zu mindestens 50 % ihrer Länge mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen zu begrünen.

4.4.2 Stellplatzbegrünung

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

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

Textliche Festsetzung

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

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

Die textliche Festsetzung dient der städtebaulichen Gliederung und Strukturierung sowie der Verminderung einer zu starken Aufheizung der Stellplatzanlagen und trägt zur Aufwertung der städtebaulichen Situation des Gewerbegebietes/-areals im Sinne des LaPro bei.
Die Pflanzfestsetzung dient somit auch der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung einer Mindestbegründung der Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet.

Eine bestimmte Pflanzqualität der Bäume (z.B. Stammumfänge) wird jedoch nicht festgesetzt, da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kein Ausgleich im Sinne einer Eingriffsbilanzierung mit bestimmten Wertermittlungen erfolgt, sondern lediglich die Umsetzung des städtebaulichen Ziels sichergestellt werden soll, welches auch mit Bäumen in geringeren Pflanzqualitäten und ggf. längeren Aufwuchszeiten auf Dauer erreicht werden kann.
Die Gliederung der Stellplatzflächen kann jedoch auch in der Art erfolgen, dass die zu pflanzenden Bäume auf zusammenhängenden Pflanzflächen flankierend zu den Stellplatzflächen oder zwischen Stellplatzeinheiten gesetzt werden.

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

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

4.5 Öffentliche Grünflächen / Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz

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

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

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

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

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

4.6 Verkehrsflächen

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

Die Breite der jeweiligen Straßen - Wolfener Straße 35 m, Premnitzer Straße 25 m, Leunaer Straße 25 m und Hellersdorfer Weg 20 m - entspricht dem Erschließungskonzept von 1993 (Bau- und Umweltplanung GmbH/LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG) und ist für das heutige Verkehrsaufkommen ausreichend. Die realisierten öffentlichen Verkehrstrassen genügen den heutigen Anforderungen der geplanten Nutzung (Gewerbe- und Industriebetriebe mit dem Schwerpunkt Produktion bzw. Verarbeitung). Die festgesetzten Maße sind ausreichend zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Textliche Festsetzung

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

4.7 Bahnfläche

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

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

4.8 Sonstige Festsetzungen

Lärmschutz/ Lärmkontingentierung

Für den Großteil der Flächen, die im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (Ausgabe Mai 2011) als Entwicklungsgebiet für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) Nr. 34 „Marzahn Nord“ ausgewiesen sind, existieren rechtskräftige Bebauungspläne (10-56, 10-57, 10-58). Von diesen enthält nur der B-Plan 10 56 konkrete Vorgaben zum Schutz der Wohnnachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die von Anlagen im Geltungsbereich der TA Lärm ausgehen, indem er Geräuschkontingente nach DIN 45691 festsetzt.
Mit der Aufstellung der B Pläne XXI 3 und XXI 4 sollen die Gewerbe- und Industrieflächen beiderseits des mittleren und des nördlichen Abschnitts der Wolfener Straße überplant werden. Die Geltungsbereiche der genannten Bebauungspläne wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als Einheit betrachtet, weil die von ihnen ausgehenden Anlagengeräusche auf die gleichen Immissionsorte einwirken. Diese befinden sich im Nordosten an der Dessauer Straße und am Geraer Ring sowie südöstlich der Märkischen Allee.

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

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

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

Die im Sinne der DIN 18005 1 uneingeschränkte Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen im Plangebiet mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 65 dB (GI) bzw. 60 dB (GE) tags und nachts ist weder am Tage noch in der Nacht mit den beschriebenen Vorgaben zu vereinbaren. Dies gilt auch dann, wenn von einer impliziten Begrenzung der Emissionswerte nachts auf 50 dB ausgegangen wird.

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

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

Textliche Festsetzung

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

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

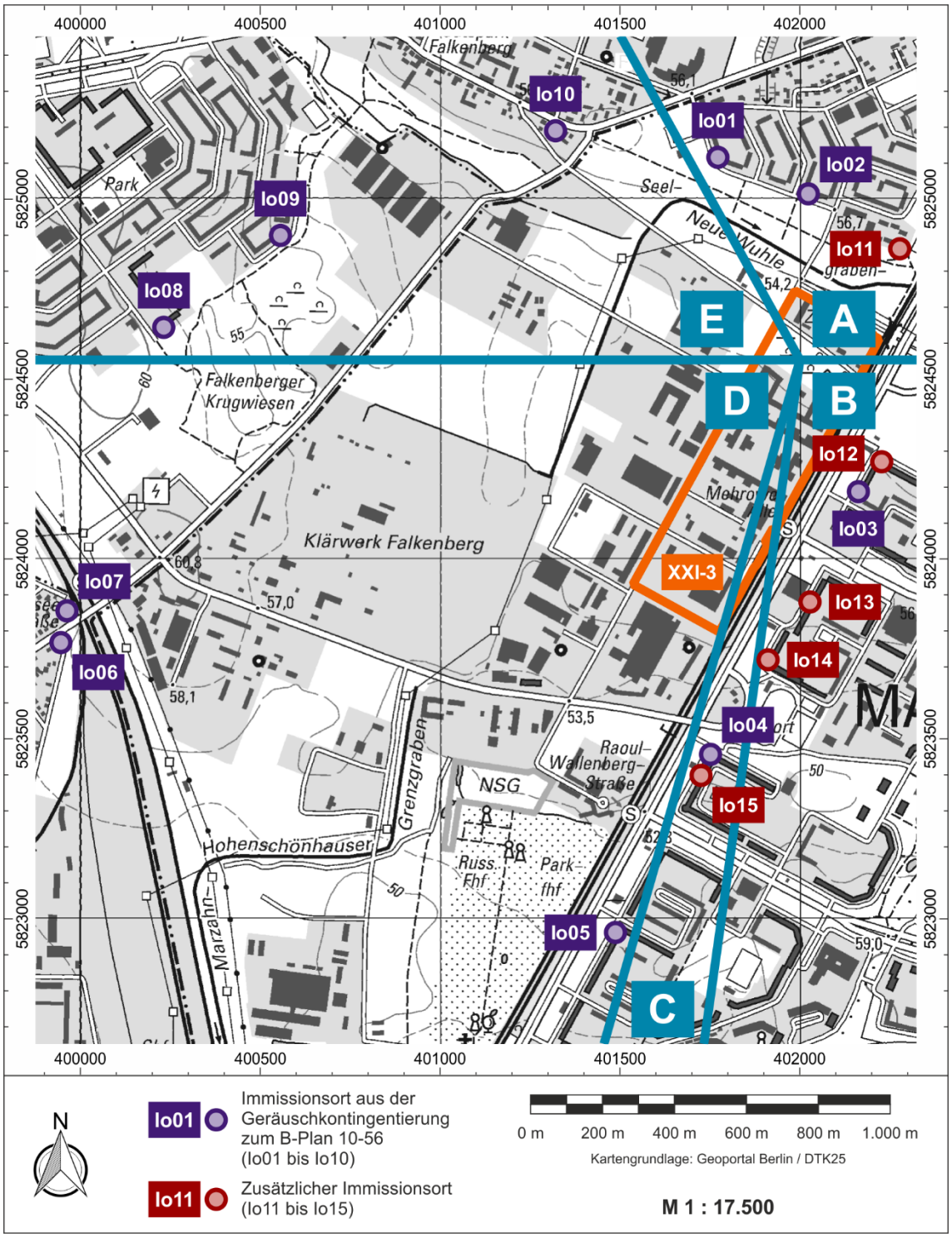
Emissionskontingente L_{EK} in dB		
Teilflächen	**$L_{EK, Tag}$**	**$L_{EK, Nacht}$**
GE A 1 , GE E	55	40
GE B1, GE B2, GE C1, GE C2, GE D1, GE D2	52	37

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

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

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A, Abschnitt A.2.

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



Skizze mit Darstellung der Richtungssektoren zum Bebauungsplans XXI-3

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

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

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

Mit den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den darauf folgenden Jahren und mit der derzeitigen geplanten Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energie im Bereich des benachbarten Plangebietes 10-56 wurden die Planungsziele diesbezüglich ergänzt und daraus resultierend wurde der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-3 überarbeitet. Es wurde ein Umweltbericht erforderlich.

Im Rahmen von Beteiligungsverfahren wurden im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Nutzungen im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre Anregungen hinsichtlich der Notwendigkeit der Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/EpB geäußert.
Es gab Forderungen zum Streichen der textlichen Festsetzungen Nr. 8 zu Fassadenbegrünung und Nr. 6 sowie Nr. 7 zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung für das geplante Gewerbegebiet.

Den Vorgaben des EpB entsprechend sind u.a. kulturelle Nutzungen im Bereich des Plangebietes nicht zulässig. Zur Förderung der Entwicklung des Gewerbeareals insbesondere des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn mit neuen Technologien spielt die Ansiedlung von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre jedoch eine wichtige Rolle. Durch Wissenschaft und Forschung sollen auch Synergieeffekten zwischen den ansässigen und den neuen zu entstehenden Gewerbebetrieben unterstützt werden. Unter der Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vollzogenen städtebaulichen Entwicklung östlich und westlich der Wolfener Straße wird diese Nutzungsart ausnahmsweise explizit unterstützt. Die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre wird diesbezüglich im Planungsgebiet ermöglicht.

Zur Fassadenbegrünung und zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wurde Belangen des Naturschutzes im Sinne des LaPro und des Rahmenplanes zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße Rechnung getragen. Im Bereich des Gewerbeareals sind die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes im Sinne des städtebaulichen Leitbilds sowie auch die Wirkung der baulichen Anlagen im Sinne des LaPro und des StEP Klima von Bedeutung. Durch Maßnahmen zur Sicherung eines positiven Kleinklimas (Fassadenbegrünung) und

Baumpflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB soll gleichzeitig ein begrüntes und hochwertiges Umfeld im Bereich des gesamten Gewerbeareals geschaffen werden. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen an den öffentlichen Straßen und entlang der öffentlichen Grünflächen sollen als nicht überbaubare Grundstücksflächen Bepflanzungen aufnehmen und bei dem Abgang nachgepflanzt werden. Es soll damit außerdem eine städtebaulich prägende Grünstruktur entlang der Erschließungsachsen im Plangebiet sowie im gesamten Gewerbeareal entwickelt werden.

Zum Immissionsschutz: Die im Sinne der DIN 18005 1 uneingeschränkte Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen im Planungsgebiet (Planungsareal Wolfener Straße) mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 65 dB (GI) bzw. 60 dB (GE) tags und nachts ist weder am Tage noch in der Nacht mit den Vorgaben der DIN 18005 1 zu vereinbaren. Dies gilt auch dann, wenn von einer impliziten Begrenzung der Emissionswerte nachts auf 50 dB ausgegangen wird, die sich daraus ableiten lässt, dass die B-Pläne XXI-3 und XXI-4 (benachbartes Planungsgebiet) das nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnen nicht ausschließen. Aus fachgutachterlicher Sicht ist die Regelfallprüfung nach TA Lärm angesichts der Komplexität der Situation nicht geeignet, Konflikte auszuschließen, weil Einzelvorhaben demnach prinzipiell zulassungsfähig sind, wenn sie das 6 dB Kriterium erfüllen. Dies führt zu Richtwertüberschreitungen, wenn mehr als vier Anlagen in gleicher Weise auf einen Immissionsort einwirken. Zusätzliche Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg (Lärmschutzwände und/oder -wälle) stellen aufgrund der Höhe der Wohnbebauung (bis zu 18 Stockwerke) und der Art der Schallquellen (überwiegend räumlich ausgedehnte Flächen) kein geeignetes Instrument dar, um eine signifikante Minderung der Anlagengeräuschimmissionen zu bewirken.
Aus der Würdigung der genannten Aspekte folgt das Fazit, dass im vorliegenden B-Plan nur die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 geeignet ist, mittels B-Plan-Festsetzungen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der TA Lärm zu vermeiden.
Um eine schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XXI-3 zu gewährleisten, werden für die bestehenden und geplanten gewerblichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches höchstzulässige Schallemissionskontingente nach DIN 45691 vergeben, die geeignet sind, unter Berücksichtigung der o.g. Vorbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft einzuhalten. Darüber hinaus sieht das Gutachten Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren vor.

Zu der zulässigen Nutzung im Sinne des EpB: Im Rahmen von Beteiligungsverfahren und unter der Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vollzogenen städtebaulichen Entwicklung (Prägung von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden) östlich und westlich der Wolfener Straße entfiel der geplante Ausschluss von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Plangebiet. Des Weiteren wurde die Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung im Plangebiet zur Unterstützung und zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals, insbesondere des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn, mit neuen Technologien ermöglicht. Trotz dem Entfallen der o.g. Ausschlüssen bleiben den Forderungen des EpB insgesamt für das Planungsareal im Bereich der Wolfener Straße weiter gerecht.

IV Auswirkung der Planung

1. Eingriffsbetrachtung

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

2. Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

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

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

Diese deutliche Trennung von Wohnen und Arbeiten wird durch die dazwischen liegenden Verkehrsanlagen (Bahnanlagen und Märkische Allee/B 158) unterstützt. Somit besteht gerade auf Grund der Größe des Marzahner Gewerbe- und Industriegebietes und der Entfernung zu den Wohngebieten die Möglichkeit, Nutzungen mit unterschiedlichen Störintensitäten auf der Stufe der Bebauungsplanung einander so zuzuordnen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

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

3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

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

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

4. Verkehrliche Auswirkungen

Alle Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes sind bereits abgeschlossen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen (Wolfener Straße, Premnitzer

Straße, Leunaer Straße und Wuhletalstraße) sind so ausreichend dimensioniert, dass der heutige und der im Plangebiet zu erwartende Gewerbeverkehr problemlos abgewickelt werden kann. Negative verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5. Auswirkungen der Lärmkontingentierung auf die umliegende Gebiete

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

V. Verfahren

1. Einleitung

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

2. Mitteilung der Planungsabsicht

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

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes XXI-3 mit der Zielstellung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes für produktionsbezogene Betriebe ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 und 7 AGBauGB vom 23.11.1992 bis einschließlich 04.12.1992 der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgestellt worden. Während dieser Beteiligung haben sich insgesamt 15 Bürger/innen über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert. Im Wesentlichen wurden Anfragen hinsichtlich der Möglichkeiten der Baulandbereitstellung, zu neuen Arbeitsplatzangeboten potenzieller Investorinnen und Investoren und Investitionen sowie zur Firma Harry Brot, zum Klärwerk, zur Grundwert GmbH gestellt.
Der Auswertungsvorschlag des Stadtplanungsamtes (ohne Abwägungsbeschluss) bildete die Grundlage zur frühzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet nach § 125 BauGB.

Am 22.02.1994 hat das Bezirksamt die Genehmigung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen bei der ehemaligen Senatsverwaltung für Bau und Wohnen (SenBauWohn) beantragt. Die Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB wurde von SenBauWohn am 10.05.1994 erteilt.
Mit der Realisierung der o.g. Erschließungsanlagen erfolgten einige Gewerbeansiedlungen im Bereich des Plangebietes (u.a. die GSG-Gewerbeansiedlungen).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf der Grundlage der Abwägung der Stellungnahmen der erfolgten öffentlichen Auslegung (BA-Beschluss Nr. 0423/IV vom 04.06.2013) wurden die wesentlichen Planungsinhalte beibehalten. Als Ergänzung wurden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Eine Pflanzliste für gebietsheimische Sträucher und großkronige Laubbäume wurde erstellt. Hinweise redaktioneller Art oder Klarstellungen wurden in der Begründung und in der Planzeichnung berücksichtigt. Mit Bezug auf die o.g. Ergänzungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-3 überarbeitet und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde erforderlich.

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

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

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen hinsichtlich der Erschließung des Gewerbegrundstückes Hellersdorfer Weg 39 (Flurstücke 212 und 214) und der Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes (Flur 257, Flurstücke 187 und 194) führten zu einer Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes wurde in dem Zusammenhang erforderlich um die Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Bereich des Grundstückes Harry Brot zu ermöglichen. Die Fläche zum Anpflanzen südwestlich des Baugebietes E wurde im Sinne der Funktionalität und dem Erhalt sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen entsprechend gestrichen. Auch wenn damit an dieser Stelle der Duktus des Leitbildes hinsichtlich der Bepflanzung durchbrochen wird, ist das Gesamtkonzept nicht in Frage gestellt.

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

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

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2013 mit den Deckblättern Nr. 1 vom 17. Dezember 2012 und Nr. 2 vom 26. Februar 2014 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 24. März 2014 bis einschließlich 28. April 2014 durchgeführt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden erneut in das Verfahren einbezogen.
Auf der Grundlage der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (BA-Beschluss Nr. 0985/IV) erfolgte eine Überarbeitung bzw. eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2 hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre.

Des Weiteren wurde zum geplanten Ausschluss bzw. zu Einschränkungen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden innerhalb der Baugebiete A, B1, B2, C1, C2 und E die geplante textliche Festsetzung Nr. 1 erneut überprüft.
Unter der Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vollzogenen städtebaulichen Entwicklung östlich und westlich der Wolfener Straße und im Sinne der Bestandsicherung entfiel der geplante Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden in den betroffenen Bereichen.

Auch auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wurde verzichtet, da diese Festsetzung zur Dachbegrünung eine Unverhältnismäßigkeit in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit bei der Ansiedlung von Unternehmen erzeugt. Gegenüber der ökologischen Bedeutung einer Dachbegrünung wurden nach Abwägung die wirtschaftlichen Belange jedoch priorisiert.

Auf der Grundlage der o.g. Änderungen wurde der Entwurf des B-Planes erneut überarbeitet. Dies führte zu einer Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes in seinen Grundzügen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde erneut erforderlich.

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

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit den Deckblättern Nr. 1 vom 17. Dezember 2012, Nr. 2 vom 26. Februar 2014 und Nr. 3 vom 20. August 2015 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016 durchgeführt. Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der dritten erneuten öffentlichen Auslegung erfolgten lediglich Grenzkorrekturen im Bereich des Hellersdorfer Wegs 39 (Deckblatt Nr. 4/Blatt 1 vom 28.06.2017) und der Premnitzer Straße 12 (Deckblatt Nr. 2/Blatt 3 vom 28.06.2017). Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt. Eine erneute Beteiligung wurde diesbezüglich nicht erforderlich.

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

Mit der Beschlussfassung des Entwurfes durch das Bezirksamt (Beschluss Nr. 0134/V vom 18.07.2017) wurde das erforderliche Anzeigeverfahren wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 AGBauGB am 14.09.2017 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgenommen.
Mit Schreiben SenStadtWohn II C vom 21.11.2017 wurden Hinweise zur Überarbeitung des Bebauungsplans abgeben. Auf der Grundlage der o.g. Hinweise folgten eine Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 sowie die Erstellung einer Neuplanzeichnung auf Grundlagen des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit folgenden Deckblättern:

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

Blatt 2
1. Deckblatt vom 26. Februar 2014

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

Zur Bewältigung der Lärmschutzproblematik wurde die Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691 erforderlich. Die Grundzüge der Planung wurden dabei berührt und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 wurde erforderlich.

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

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 (Neuplanzeichnung vom …… 2018) wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ……. bis einschließlich ……. durchgeführt.

10. Bezirksamtsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat den Bebauungsplan XXI-3 am ……. erneut beschlossen (Beschluss Nr…..).

Mit der Beschlussfassung des Entwurfes durch das Bezirksamt wird das erforderliche Anzeigeverfahren wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 AGBauGB erneut vorgenommen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes und die dementsprechenden Beschlüsse des Bezirksamtes und der BVV werden nach beanstandungsfreier Rechtsprüfung erforderlich.

11. Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan XXI-3 wurde nach dem Bezirksamtsbeschluss gemäß § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs mit Schreiben vom bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt

12. Beschluss über die Rechtsverordnung

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

13. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-3 mit Beschluss Nr. _____ vom _____ beschlossen.

14. Verkündung

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

VI Rechtsgrundlagen

Gemäß § 244 Abs. 1 BauGB wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des aktuell geltenden BauGB geführt. Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird dementsprechend nicht Gebrauch gemacht.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** - NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362)

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

Aufgestellt: Berlin, den 2019
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin,
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Auslegungsvermerk

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

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

Die zweite erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit 3. Deckblättern (Deckblatt 2 auf Blatt1, Deckblatt 1 auf Blatt 2 und Deckblatt 1 auf Blatt 3) vom 26. Februar 2014 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz hat nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24. März 2014 bis einschließlich 28. April 2014 stattgefunden.

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

Die vierte erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit den folgenden Deckblättern ~~……2018~~ mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Schallschutzgutachten sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz hat nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ……..2019~~8~~ bis einschließlich 2019~~8~~ stattgefunden.

Hinweis:
Die vorläufige Abzeichnung (Planzeichnung) zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-3 vom April~~……~~.2019 stellt eine Zusammenzeichnung (Neuplanzeichnung) des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit folgenden Deckblättern dar:

Blatt 1

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

Blatt 2

1. Deckblatt vom 26. Februar 2014

Blatt 3

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

Berlin, den 2019

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

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

5. **Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 4 BauNVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

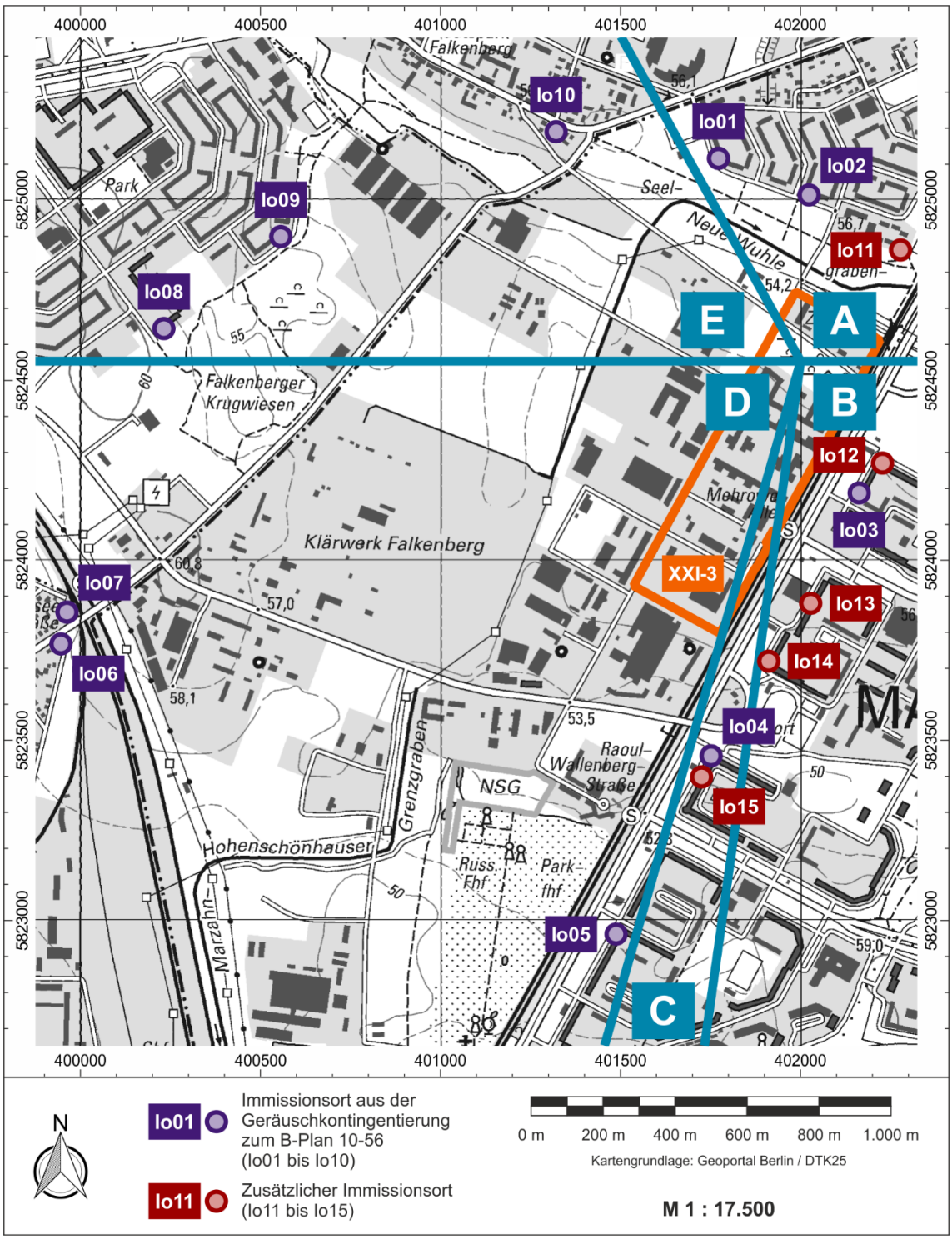
Emissionskontingente L_{EK} in dB		
Teilflächen	**$L_{EK, Tag}$**	**$L_{EK, Nacht}$**
GE A 1 , GE E	55	40
GE B1, GE B2, GE C1, GE C2, GE D1, GE D2	52	37

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

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

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A, Abschnitt A.2.

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



Darstellung der Richtungssektoren zum Bebauungsplans XXI-3.

Anhang 2: Pflanzliste

Pflanzliste A – Bäume (18/20 cm STU)

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

Pflanzliste B - Sträucher

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