

## Begründung

### zum Bebauungsplan 1-47

für das Gelände zwischen Fennstraße, Müllerstraße, Sellerstraße und Am Nordhafen  
sowie für die Straße Am Nordhafen, das angrenzende Flurstück 370 und  
eine Teilfläche der Sellerstraße zwischen Am Nordhafen und Nordhafenbrücke  
im Bezirk Mitte, Ortsteile Wedding und Moabit





<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>	
A	Begründung	
I.	<u>Planungsgegenstand</u>	6
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	6
2.	Plangebiet	7
2.1	Städtebauliche Situation	7
2.2.	Freiraumstruktur	7
2.3	Bodenbelastungen	7
2.4	Erschließung	7
2.5	Eigentumsverhältnisse	8
2.6	Plangerische Ausgangssituation	9
2.6.1	Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben	9
2.6.2	Flächennutzungsplan	9
2.6.3	Landschaftsprogramm	9
2.6.4	Landesentwicklungsprogramm und –plan	10
2.6.5	Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich	10
2.6.6	Stadtentwicklungsplan Zentren	11
2.6.7	Stadtentwicklungsplan Klima	11
2.6.8	Planwerk Innere Stadt	11
2.6.9	Bereichsentwicklungsplanung	12
2.6.10	Landschaftsplan	12
2.6.11	Sonstige rechtliche Bindungen	12
2.6.12	Umgebende Bebauungspläne	13
2.6.13	Site Master Plan Bayer Pharma AG	13
II.	<u>Planinhalt</u>	16
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	16
1.1	Geltungsbereich und Planverfahren	16
1.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	17
2.	Intention des Planes	18
3.	Umweltbericht	18
3.1	Einleitung	18
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	18
3.1.2	Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	19
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
3.2.1	Schutzgut Mensch	21
3.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	24
3.2.3	Schutzgut Boden	25
3.2.4	Schutzgut Wasser	29
3.2.5	Schutzgüter Luft und Klima	31

## 4

3.2.6	Schutzgut Landschaft	33
3.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
3.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
3.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	36
3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3.6.	Zusätzliche Angaben	36
3.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	36
3.6.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	36
3.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
4.	Wesentlicher Planinhalt	38
4.1	Städtebaulicher Vertrag und Durchführungsvertrag	39
4.2	Flächenübersicht	40
4.3	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	40
4.3.1	Art der Nutzung	40
4.3.2	Maß der Nutzung	42
4.3.2.1	Besondere städtebauliche Gründe	44
4.3.2.2	Ausgleichende Umstände und Maßnahmen	47
4.3.2.3	Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs	47
4.3.2.4	Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange	47
4.3.3	Gebäudehöhen	48
4.3.4	Überbaubare Flächen und Bauweise	49
4.3.5	Öffentliche Grünflächen	50
4.3.6	Sonstige Festsetzungen	50
4.3.7	Abwägung umweltrelevanter Belange	52
4.4	Nachrichtliche Übernahmen	56
4.4.1	Denkmalschutz	56
4.4.2	Planfestgestellte Verkehrsanlagen	56
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	56
III.	<u>Auswirkungen</u>	57
1.	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	57
2.	Auswirkungen auf die in dem Gebiet wohnenden Menschen	57
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	57
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	58
IV.	<u>Verfahren</u>	59
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	59
2.	Ziele der Raumordnung	59
3.	Aufstellungsbeschluss	59
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	59
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	59
6.	Inhaltliche Änderungen	59
7.	Beteiligung der Behörden	60

8.	1. Geltungsbereichsänderung	60
9.	Öffentliche Auslegung	60
10.	Inhaltliche Änderung und 2. Geltungsbereichsänderung	61
11.	Nochmalige Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	62
12.	Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit	62
B.	Rechtsgrundlagen	64
C.	Anlage	65
I.	<u>Textliche Festsetzungen</u>	65
II.	<u>Nachrichtliche Übernahmen</u>	66
III.	<u>Hinweise</u>	66

## 6

### I. Planungsgegenstand

#### 1. **Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die in dem Bebauungsplanbereich ansässige Bayer Pharma AG hat einen Site Master Plan zur Neugestaltung des Berliner Standorts an der Fennstraße beschlossen. Der vom Berliner Büro Barkow Leibinger Architekten erarbeitete und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirk Mitte abgestimmte Site Master Plan stellt die Planungsgrundlage für die künftigen baulichen Aktivitäten auf dem 18 ha großen Gesamtstandort dar. Der Masterplan trifft Festlegungen zum städtebaulichen Ordnungsprinzip sowie zu Themen der Verkehrsführung, Infrastruktur und Werksicherheit und legt zentrale Bauregeln fest. Prinzipiell lässt er dabei genügend Spielraum, um auf künftige Entwicklungen reagieren zu können.

Der Site Master Plan sieht die langfristige Neuordnung des Berliner Standorts zu einem attraktiven Pharma Campus vor. Dieser soll auf neue Weise die Funktionen Forschung, Entwicklung und Verwaltung vereinen. Der Site Master Plan folgt dem Leitbild eines hochnetzten und durchgrünten Campus' der Kommunikation und Begegnung und fördert ein Gleichgewicht aus Bau- und hoher Aufenthaltsqualität in den umgebenden Freiräumen. In mehreren aufeinander folgenden Planungsphasen sollen die bestehenden Gebäude, die teilweise nicht mehr den aktuellen Anforderungen moderner Arbeitsprozesse in Forschung und Entwicklung entsprechen, durch Neubauten innerhalb kompakter, rasterförmig über das gesamte Areal angeordneter Baufelder ersetzt werden. Zahlreiche Grünflächen sollen für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen. Das Konzept sieht eine Öffnung des Standorts zum Nordhafen vor, im Zuge der Neubebauung sollen hier künftig Teile der Grün- und Freiflächen auf dem Betriebsgelände in Erweiterung der bestehenden öffentlichen Grünfläche Am Nordhafen für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Die städtebauliche Entwicklung an der Heidestraße auf der gegenüberliegenden Seite des Nordhafens aufgreifend, soll zum Nordhafen hin eine neue identitätsstiftende Adresse geschaffen werden. Hier sollen ein attraktives Gebäudeensemble aus neuem Verwaltungsgebäude, Mitarbeiter-Restaurant und Konferenzzentrum sowie Forschungsgebäude entstehen. Hierfür ist die Erweiterung des Betriebsgeländes unter Einbeziehung der Straße am Nordhafen beabsichtigt.

Zur Umsetzung des Site Master Plans, der zum einen unter Einbeziehung der Straße Am Nordhafen eine Erweiterung und Öffnung des Standorts zum Nordhafen hin vorsieht und zum anderen in Teilen ein höheres Nutzungsmaß ausweist, als die derzeit geltenden Bebauungspläne III-129 und III-241 zulassen, ist eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich.

Weil die Sicherung, Entwicklung und städtebauliche Aufwertung des Gewerbestandortes Fennstraße ein wichtiges und dringliches städtebauliches Ziel ist, wird der Bebauungsplan 1-47 aufgestellt mit der Absicht, auf der Grundlage des Site Master Plans dem Unternehmen Planungssicherheit für Erhalt und Entwicklung seines Berliner Standorts zu geben.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Der fast 8 ha große Block 220 zwischen Fenn-, Müller-, Sellerstraße und der Straße Am Nordhafen gehört zum 19 ha großen innerstädtischen Gewerbegebiet Fennstraße, einem der letzten großen Gewerbegebiete innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings.

Von der Vorkriegsbebauung ist im Plangebiet lediglich das gründerzeitliche Wohn- und Gewerbegebäude an der Ecke Fennstraße/Am Nordhafen erhalten. Alle anderen Gebäude wurden in den letzten 60 Jahren gebaut und werden von der Bayer Pharma AG gewerblich genutzt. Während es im südlichen Bereich des Blocks zwischen den überwiegend niedrigen Gebäuden noch relativ große nicht überbaute Flächen gibt, ist das übrige Gelände durch eine dichte und hohe Bebauung mit bis zu 16 Vollgeschossen geprägt.

Auch die das Plangebiet umgebenden Baugrundstücke sind durch Gewerbebauten geprägt, die überwiegend zum Unternehmen Bayer Pharma AG gehören. Auf der südöstlichen Seite der Sellerstraße befindet sich das von Vattenfall als Kundenberatungszentrum genutzte, denkmalgeschützte ehemalige Umspannwerk Scharnhorst. Südlich und südwestlich des Plangebietes gibt es unbebaute Flächen im Bereich des von Grünanlagen umgebenen Nordhafens.

### **2.2. Freiraumstruktur**

Die Freiflächen im Plangebiet sind, mit wenigen Ausnahmen, nutzungsbedingt großflächig versiegelt. Im dicht bebauten nördlichen Teil sind die Hofbereiche durch kleinteilige, gärtnerisch angelegte Grünflächen geprägt (Abstandsgrün, vorrangig Bodendecker, Sträucher mit teilweisem Baumbewuchs). Viele Dachflächen sind begrünt und stehen zum Teil als begehbare Dachgärten den Beschäftigten zur Verfügung. Im südlichen, weniger bebauten Teil des Plangebietes prägen großflächige Stellplatzflächen das Erscheinungsbild. Diese sind nur in Teilen vollversiegelt und werden in den Randbereichen entlang der Grundstücksgrenzen teilweise durch Einzelbäume begrenzt. Auf dem Grundstück Fennstraße 38-42B wurden eine kleine Grünfläche und ein Beachvolleyballfeld erstellt.

### **2.3 Bodenbelastungen**

Für das gesamte B-Plangebiet existieren sich zum Teil überlagernde Einträge im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK), s. Kap. II.3.2.3 Schutzgut Boden im Umweltbericht. Für zwei Flächen liegen Einträge als Altlast, für fünf als altlastenverdächtige Flächen vor. Auf dem Gelände haben Sanierungsmaßnahmen stattgefunden. Monitoringmaßnahmen werden weiterhin durchgeführt, jedoch nicht im Gebiet des Bebauungsplanes.

### **2.4 Erschließung**

#### **Verkehr**

Alle Baugrundstücke im Plangebiet werden über eine der vier den Block 220 begrenzenden Straßen erschlossen, im Norden die Fennstraße, im Osten die Müllerstraße, im Süden die Sellerstraße und im Westen die Straße Am Nordhafen. Fenn-, Müller- und Sellerstraße sind Be-

## 8

standteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes (Verbindungsfunktionsstufe I und II) des Landes Berlin. Die Seller- und ein Abschnitt der Müllerstraße sind außerdem Bestandteil der Berlin in Nord-Süd-Richtung durchquerenden Bundesstraße 96.

Die Straße Am Nordhafen hat keine Bedeutung im übergeordneten Straßennetz, sondern dient fast ausschließlich der Erschließung des Betriebsgeländes der Bayer Pharma AG. Sie soll nunmehr in das Betriebsgelände integriert werden. Für die Straße Am Nordhafen wurde deshalb mit Bekanntmachung vom 5.7.2010 (ABl. Nr. 29 vom 16.7.2010, S. 1130) das Verfahren zur Einziehung von öffentlichem Straßenland eröffnet. Nach der Entwidmung des öffentlichen Straßenlandes gelten auf den Flächen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB die Bestimmungen des Bebauungsplans 1-47.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Unter der Müllerstraße befindet sich der U-Bahnhof Reinickendorfer Straße (U 6). Außerdem verkehren auf Fenn- und Müllerstraße Buslinien. Ebenfalls vom Plangebiet zu Fuß erreichbar ist der S-Bahnhof Wedding an der Ringbahn.

Im Jahr 2009 wurde im Bereich der Grünanlage Am Nordhafen ein Teilabschnitt des Radfernweges Berlin-Kopenhagen unter Einsatz von Fördermitteln hergestellt.

### **Technische Infrastruktur/Leitungen**

Hinsichtlich der Erschließung mit technischer Infrastruktur ist das Plangebiet vollständig über die in den umgebenden Hauptverkehrsstraßen liegenden Versorgungsleitungen erschlossen.

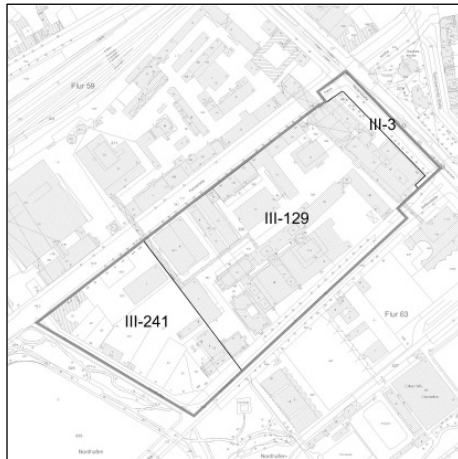
Die im Bereich der Straße Am Nordhafen vorhandenen Versorgungsleitungen (alle Medien) sollen künftig, soweit sie zur Versorgung erforderlich sind, privatrechtlich durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden; entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Land Berlin und der Bayer Pharma AG aufgenommen. Im Bereich Am Nordhafen/Sellerstraße ist angesichts der geplanten Errichtung eines Forschungsgebäudes die Verlegung eines Teilabschnittes einer vorhandenen Gashochdruckleitung in die angrenzende öffentliche Grünanlage erforderlich.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Alle Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum, alle Straßenverkehrsflächen (Fennstraße, Müllerstraße, Sellerstraße und Am Nordhafen) sowie die Fläche der öffentlichen Grünanlage Am Nordhafen sind im Eigentum des Landes Berlin. Das Land Berlin beabsichtigt jedoch eine Teilfläche des Flurstücks 409 in Flur 063 der Gemarkung 110003 (Straße am Nordhafen) an die Bayer Pharma AG zu verkaufen, und hat deshalb bereits ein Verfahren zur Einziehung öffentlichen Straßenlandes eingeleitet. Der Verkauf wird unter der aufschiebenden Bedingung der Festsetzung des Bebauungsplans 1-47 erfolgen.

## 2.6 Planerische Ausgangssituation

### 2.6.1 Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben



Im südwestlichen Drittel des Blockes 220 gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans III-241, festgesetzt am 21. Juni 2005, und im Nordosten bis zur Müllerstraße die Bestimmungen des Bebauungsplans III-129, festgesetzt am 19. Dezember 1973. Die beiden festgesetzten Bebauungspläne weisen die Baugrundstücke des Blocks 220 als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,2 und die angrenzenden Straßen als Straßenverkehrsflächen aus. Trotz gleicher Festsetzungen hinsichtlich Art- und Maß der zulässigen Nutzung gibt es für die Zulässigkeit der Vorhaben dennoch geringfügige Unterschiede, da im Plangebiet III-129 die Vorschriften der

Baunutzungsverordnung von 1968 und im Plangebiet III-241 diejenigen der Baunutzungsverordnung von 1990 gelten.

Der nordöstliche Randbereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des am 29. August 1966 festgesetzten Bebauungsplans III-3, der Straßenverkehrsfläche festsetzt.

### 2.6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), ist der Block 220 als gewerbliche Baufläche und in einem Streifen entlang der Müllerstraße als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Südlich zu den Wasserflächen des Nordhafens schließt sich eine Grünfläche an. Die Fenn- und die Müllerstraße sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung "Vorranggebiet für Luftreinhaltung", so dass laut Erläuterungsbericht Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen sind.

### 2.6.3 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) von 1994 ist das Plangebiet im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Luftreinhaltung, so dass Maßnahmen zur Emissionsminderung, zur Erhaltung von Freiflächen bzw. zur Erhöhung des Vegetationsanteils ein besonderes Gewicht zukommt. In den Programmplänen Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten (Dach- und Wandbegrünungen). Im Programmplan Erholung- und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Die Straße Am Nordhafen liegt innerhalb der generalisierten Grünflächendarstellung des Ufergrünzugs entlang des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals. Im Weiteren wird auf die ausführlichen Darstellungen im Um-

## 10

weltbericht verwiesen (Kap. II.3.1.2 "Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen").

### **2.6.4 Landesentwicklungsprogramm und –plan**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den B-Plan 1-47 ergeben sich einmal aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 629) sowie aus dem Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg (LEP BB) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182). Demnach liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung in welchem die Entwicklung u.a. von Gewerbegebieten zulässig ist. Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B kann den Zielen des B-Plan ebenfalls die Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung attestiert werden.

### **2.6.5 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich**

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (StEP Industrie und Gewerbe) stellt die aktuelle Grundlage für die gesamtstädtische Gewerbeflächenplanung dar, Ziel ist die ausreichende Flächenvorsorge für die Berliner Wirtschaft. Der StEP Industrie und Gewerbe geht aus der Zusammenfassung der ehemals eigenständigen Konzepte "Stadtentwicklungsplan Gewerbe" und "Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" hervor. Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den neuen "Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe)" beschlossen.

Im StEP Industrie und Gewerbe erfolgt eine differenzierte Analyse des Gewerbeflächenbestandes und der -potenziale nach Stadträumen und einzelnen Nachfragesegmenten. Der Gewerbe Standort Fennstraße liegt im Stadtraum Nord-West. Dieser weist den mit Abstand größten Anteil an Beschäftigten in Berlin auf, was insbesondere auf Branchengrößen wie Siemens und BMW in Spandau sowie die Bayer Pharma AG und Siemens Turbinenfertigung in Mitte zurückzuführen ist.

Der Standort Fennstraße wird wegen seiner spezifischen Qualität dem Gewerbetyp "Standort in kompakter Stadt" zugeordnet. Er liegt in dem innerstädtischen "Schwerpunktbereich für Produktion in Verbindung mit Wissenschaft und Forschung" um die Technische Universität, Humboldt-universität und Beuth Hochschule mit einem hohen Besatz an außeruniversitären Forschungseinrichtungen.

Zentraler Bestandteil des StEP Industrie und Gewerbe ist das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Zentrales Ziel des EpB ist die Sicherung der wichtigsten Industrie- und Gewerbebestände für produktionsgeprägte Nutzungen. Den Bestandsbetrieben soll somit langfristige Planungssicherheit geboten werden, um diese am Standort zu halten. Dies umfasst auch die Sicherstellung adäquater Entwicklungsmöglichkeiten. Konkurrierende Nutzungen sollen mit dem aktiven Einsatz von planungsrechtlichen Instrumenten ausgeschlossen werden. Das Konzept umfasst 40 EpB-Gebiete, darunter zwei in der Innenstadt. Eines der innerstädtischen EpB-Gebiete ist das 19 ha große Gebiet Nr. 2 "Fennstraße", zu dem das Plangebiet gehört.

### **2.6.6 Stadtentwicklungsplan Zentren**

Der Stadtentwicklungsplan Zentren bildet gemeinsam mit anderen gesamtstädtischen Konzepten und Verfahren den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur. Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den neuen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen, er schreibt den StEP Zentren 2020 fort, den der Senat im Jahr 2005 beschlossen hat. Im StEP Zentren 3 ist die Müllerstraße im Abschnitt nördlich der Ringbahn als Hauptzentrum definiert. Im Bereich des Plangebiets und weiter südlich bis zum Zentrumsbereich "Historische Mitte" ist sie als "zentrentragender Stadt- raum mit ausgeprägter Urbanität" ausgewiesen.

### **2.6.7 Stadtentwicklungsplan Klima**

Der Stadtentwicklungsplan Klima, den der Senat am 31. Mai 2011 beschlossen hat, ist der erste zentrale Baustein, um die Stadt im Sinne des Klimawandels zukunftsfähig zu machen. Mit dem Stadtentwicklungsplan Klima liegt ein räumlicher Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Planung vor, in welchem die daraus abgeleiteten Anpassungsmaßnahmen im Gefüge der Stadt verortet sind. Er stellt aber keine detaillierte Gebrausanweisung zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Die Handlungsfelder Bioklima im Siedlungsraum (vor allem Wärmebelastung), Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen (vor allem Entsiegelung) sowie Klimaschutz werden zur Beurteilung herangezogen und die aus der Analyse resultierenden Maßnahmen aufgezeigt.

### **2.6.8 Planwerk Innere Stadt**

In seiner Sitzung am 11. Januar 2011 hat der Senat von Berlin das Planwerk Innere Stadt Berlin beschlossen. Das Planwerk stellt, als Ergebnis verschiedener Prozesse, ein mögliches baulich-räumliches Bild für Teile des Bereichs innerhalb des S- Bahn-Rings dar. Zu den für das Plangebiet relevanten allgemeinen Zielen des Planwerks Innere Stadt zählen:

- Nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale,
- Bewahrung und Qualifizierung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort für sozial unterschiedliche Bevölkerungsgruppen,
- Qualifizierung des öffentlichen Raumes und innerstädtischer Grün- und Freiflächen durch Verbesserung ihrer Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltqualität sowie Verknüpfung innerstädtischer Grün- und Freiflächen.

Das Planwerk benennt sechs Schwerpunkträume, auf die sich der stadtplanerische Fokus in den nächsten Jahren richten wird. Zu diesen gehört das geplante Quartier Heidestraße/Europacity an dem, dem Plangebiet gegenüberliegendem Ufer des Nordhafens. Darüber hinaus werden drei Räume mit weitergehendem Klärungsbedarf benannt, wovon einer der Unternehmensstandort Bayer Pharma AG ist. Hier wird der in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirk Mitte erarbeitete Site Master Plan als Entwicklungsziel für den Standort benannt. Vertiefend wird auf weitere Abstimmungen zur konkreten Umsetzung verwiesen.

## 12

### 2.6.9 Bereichsentwicklungsplanung

Der am 18. November 2004 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene Bezirksentwicklungsplan des Bezirks Mitte stellt den Block 220 als Gewerbegebiet dar. Diese Plandarstellung soll die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet und seiner Umgebung sichern und entwickeln.

Der den Bereichsentwicklungsplan ergänzende "Fachplan Grün- und Freiflächen" stellt die Grünfläche am Nordhafen sowie den hierin entlang des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal verlaufenden "Grünen Hauptweg Nr. 3" (überbezirkliche Fuß- und Radwegeverbindung) dar.

### 2.6.10 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47 überschneidet sich im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Sellerstraße und der Müllerstraße mit dem Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans III-L-4 "Panke", der hier die Erhaltung der Straßenbäume vorsieht. Die Behördenbeteiligung wurde bereits durchgeführt. Im Weiteren wird auf die Darstellung im Umweltbericht verwiesen (Kap. II.3.1.2 "Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen").

### 2.6.11 Sonstige rechtliche Bindungen

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Laborgebäude Sellerstraße 1; Nr. 09030432 der Denkmalliste Berlin (s. nachrichtliche Übernahme 1).

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft unter der Müllerstraße die planfestgestellte U-Bahn-Anlage der Linie U 6 (s. nachrichtliche Übernahme 2).

Das Plangebiet liegt im 4 bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flughafens Tegel. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 b Luftverkehrsgesetz dürfen in diesem Bereich Bauwerke, deren Höhe die Verbindungslinie, die von 45 m Höhe bis 100 m Höhe ansteigt (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt), überschreitet, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden (s. Hinweis 1).

Das Plangebiet ist ca. 6,5 km von der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof/024 (Großraumradaranlage) entfernt. Bis zu einer Bauhöhe von 60 m über Grund sind die militärischen Belange ausreichend berücksichtigt, da bauliche Anlagen damit unterhalb der Radarsicht bleiben. Über diese Höhe hinaus würden sie in die Radarsicht ragen, was zur Folge hätte, dass es u. U. zu nicht mehr hinnehmbaren Störungen durch Auftreten von Erfassungslücken im Bereich dieser Großraumradaranlage kommen könnte. Bauvorhaben mit einer Höhe von mehr als 60 m über Grund, das entspricht im Plangebiet einer Höhe von ca. 96 m ü. NHN, sind durch die Wehrbereichsverwaltung Ost besonders zu prüfen. (s. Hinweis 2).

### 2.6.12 Umgebende Bebauungspläne

Nordwestlich der Fennstraße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans **III-134** an, der am 8. Juli 1978 festgesetzt wurde. Er sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes und von Straßenverkehrsflächen vor. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen beschloss das Bezirksamt in seiner Sitzung am 16.6.2009 hier die Aufstellung des Bebauungsplans **1-61**. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-61 umfasst auch Teilflächen der Fennstraße, die bisher als Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen **III-129** und **III-241** festgesetzt sind.

Der nordöstliche Randbereich des Plangebiets sowie der angrenzende Abschnitt der Müllerstraße (bis Straßenmitte) sowie die Mündungsbereiche der Fennstraße und der Sellerstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans **III-3**, der hier Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Südöstlich grenzt der Geltungsbereich des am 14. Oktober 1975 festgesetzten Bebauungsplans **III-34** an, der Gewerbegebiet, Versorgungsflächen "Umspannwerk" und "Gasdruckregler", Mischgebiet und öffentliche Grünflächen ausweist.

Am gegenüberliegenden Ufer des Nordhafens befindet sich der Geltungsbereich des derzeit ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplans **1- 62**, der die Festsetzung eines Wohn- und Mischgebiets an der Heidestraße beabsichtigt.

### 2.6.13 Site Master Plan Bayer Pharma AG

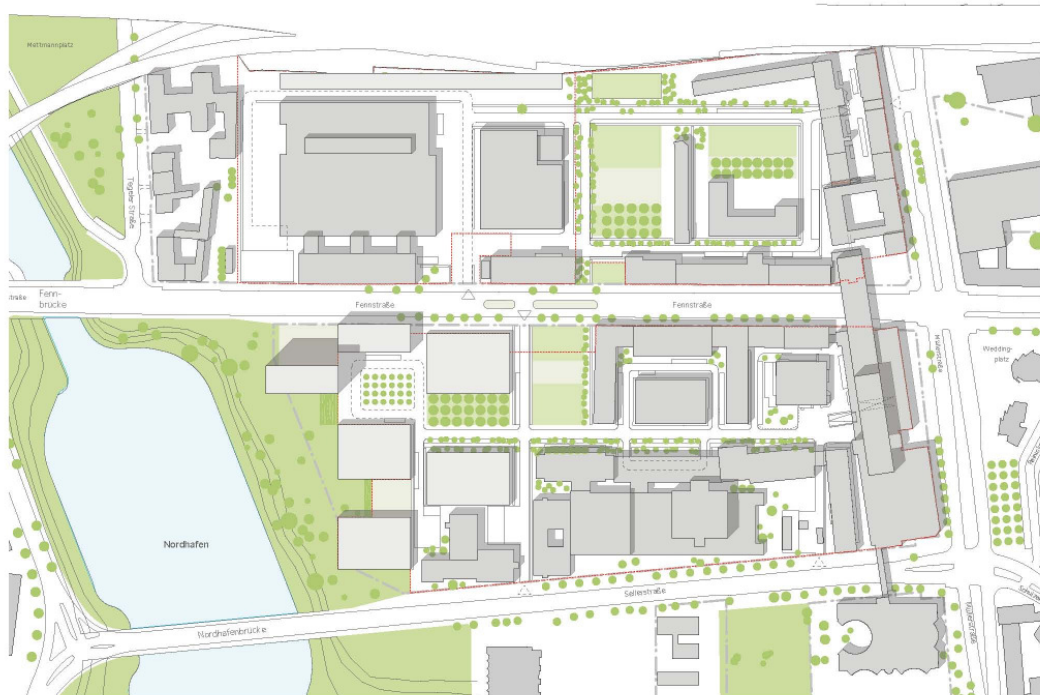
Im März 2010 hat die Bayer Pharma AG einen Site Master Plan zur Neugestaltung des Berliner Standorts an der Fennstraße beschlossen. Der vom Berliner Büro Barkow Leibinger Architekten erarbeitete und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirk Mitte abgestimmte Site Master Plan stellt die Planungsgrundlage für die künftigen baulichen Aktivitäten auf dem 18 ha großen Gesamtstandort dar. Der Masterplan trifft Festlegungen zum städtebaulichen Ordnungsprinzip sowie zu Themen der Verkehrsführung, Infrastruktur und Werksicherheit und legt zentrale Bauregeln fest. Prinzipiell lässt er dabei genügend Spielraum, um auf künftige Entwicklungen reagieren zu können.

Der Site Master Plan sieht die langfristige Neuordnung des Berliner Standorts zu einem attraktiven PharmaCampus vor. Dieser soll auf neue Weise die Funktionen Forschung, Entwicklung und Verwaltung vereinen. Der Site Master Plan folgt dem Leitbild eines hochvernetzten und durchgrüntem Campus, der Kommunikation und Begegnung fördert. Ein Gleichgewicht aus Bau- und Landschaftsfeldern schafft Voraussetzungen für beste Arbeitsbedingungen in den Gebäuden und hohe Aufenthaltsqualität in den umgebenden Freiräumen. In mehreren aufeinander folgenden Planungsphasen sollen die bestehenden Gebäude, die teilweise nicht mehr den aktuellen Anforderungen moderner Arbeitsprozesse in Forschung und Entwicklung entsprechen, durch Neubauten innerhalb kompakter, rasterförmig über das gesamte Areal angeordneter Baufelder ersetzt werden. Zahlreiche Grünflächen sollen für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen. Das Konzept sieht eine Öffnung des Standorts zum Nordhafen vor, im Zuge der Neubebauung sollen hier künftig Teile der Grün- und Freiflächen auf dem Betriebsgelände in Erweiterung der bestehenden öffentlichen Grünfläche Am Nordhafen für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

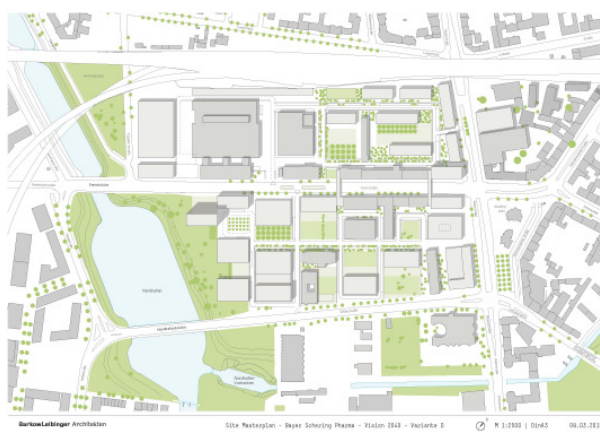
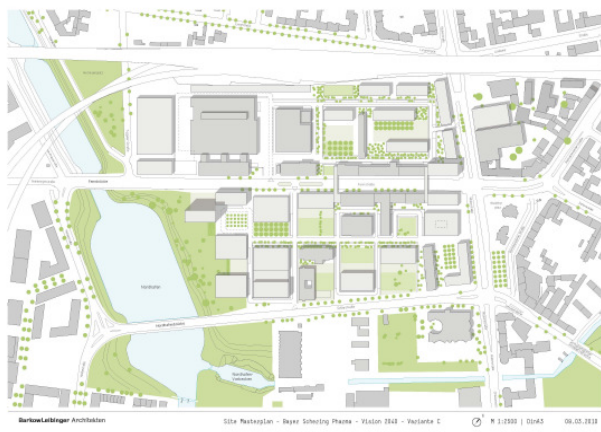
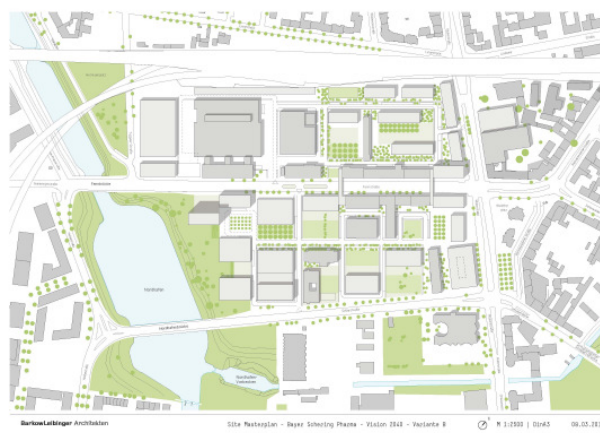
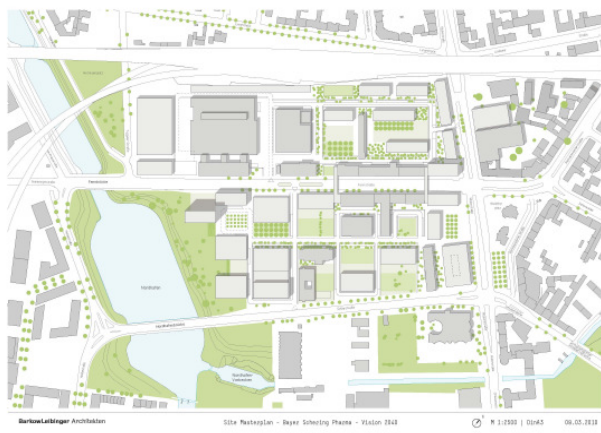
Die städtebauliche Entwicklung an der Heidestraße auf der gegenüberliegenden Seite des Nordhafens aufgreifend, soll zum Nordhafen hin eine neue identitätsstiftende Adresse geschaffen werden. Hier soll ein attraktives Gebäudeensemble aus neuem Verwaltungsgebäude, Mit-

## **14**

arbeiter-Restaurant und Konferenzzentrum sowie Forschungsgebäude entstehen. Hierfür ist die Erweiterung des Betriebsgeländes unter Einbeziehung der Straße Am Nordhafen beabsichtigt. Für die Umsetzung des Masterplans ist ein Architekturwettbewerb zur Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes am Nordhafen durchgeführt worden.



Site Master Plan, 1. Umsetzungsstufe



Site Master Plan, Variantenphase Umsetzung 2040 für den Bereich an der Müllerstraße

**16**

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **1.1 Geltungsbereich und Planverfahren**

Die Bayer Pharma AG plant ihren gesamten Standort zwischen Ringbahn, Fennstraße und Sel-lerstraße aufzuwerten und zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden die beiden Bebauungspläne 1-47 und 1-61 aufgestellt, die innerhalb ihrer jeweiligen Geltungsbereiche ein etwas höheres Nutzungsmaß ermöglichen sollten, als das bisher auf der Grundlage verschiedener geltender Bebauungspläne zulässig ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47 umfasste ursprünglich vollständig die Geltungsbereiche der festgesetzten Bebauungspläne III-129 und III-241, um die in diesen Plänen getroffenen Festsetzungen für den Block 220 ändern zu können. Darüber hinaus sind entlang der Müllerstraße und in einem kurzen Abschnitt der Fennstraße Flächen jeweils bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich 1-47 einbezogen worden, die im festgesetzten Bebauungsplan III-3 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen wurden, aber abschnittsweise von den Gebäuden im Block 220 in geringer Tiefe überbaut wurden.

Grundlage zur Aufstellung der Bebauungspläne 1-47 und 1-61 war ein Entwicklungskonzept der Bayer Pharma AG für den Gesamtstandort bis 2015. Darauf aufbauend wurde 2010 durch das Büro Barkow Leibinger Architekten der Site Master Plan erarbeitet und durch die Bayer Pharma AG als Ausgangsbasis der weiteren baulichen Entwicklung des Berliner Standortes bestimmt.

Im Zuge der Neugestaltung des Areals der Bayer Pharma AG waren auch weitere Brücken zwischen den Gebäuden nördlich und südlich der Fennstraße vorgesehen. Der betroffene Abschnitt der Fennstraße lag ursprünglich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47, jedoch waren zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 1-47 hierfür noch keine konkreten Planungen verfügbar. Um das bereits weit fortgeschrittene Bebauungsplanverfahren 1-47 nicht zu verzögern, wurde mit Beschluss des Bezirksamtes vom 16.6.2009 der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47 um die relevanten Teilflächen der Fennstraße eingeschränkt und diese Flächen in den Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans 1-61 aufgenommen.

Zur Konkretisierung ihrer Entwicklungsabsichten hat die Bayer Pharma AG im März 2009 das Berliner Büro Barkow Leibinger Architekten mit der Erarbeitung eines Site Master Plans für den Gesamtstandort beauftragt. Im Zuge der Erarbeitung des Site Master Plans wurde bereits frühzeitig die Absicht erkennbar, im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1-47 den Standort zum Nordhafen hin zu öffnen, um städtebaulich auf die am gegenüberliegenden Ufer begonnene städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Heidestraße adäquat reagieren zu können. Durch die geplante Errichtung eines Gebäudeensembles aus drei unterschiedlich hohen Gebäuden entlang des Ufers soll der Standort nunmehr neben dem bisherigen Schwerpunkt am Weddingplatz auch zum Nordhafen hin eine attraktive Adresse erhalten. Die Umsetzung des Site Master Plans erfordert jedoch die Einbeziehung der Straßenfläche Am Nordhafen. Zum einen ist eine Überbauung von Teilflächen durch das neue Hauptgebäude sowie ein Laborgebäude geplant, zum anderen sollen die öffentlich zugänglichen Freiflächen auf dem Bayer - Gelände im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünanlage Am Nordhafen neu gestaltet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47, der bisher die Straße Am Nordhafen nur bis Straßenmitte beinhaltete, wurde deshalb mit Beschluss des Bezirksamtes vom 18.1.2011 um die gesamte Fläche der Straße Am Nordhafen sowie um die landeseigene Fläche der angrenzenden öffentlichen Grünanlage erweitert.

Die Straße Am Nordhafen hat keine besondere Funktion für den öffentlichen Verkehr, sie dient bisher der öffentlichen Erschließung des Firmengeländes der Bayer Pharma AG sowie als nächste Querung (nach der Müllerstraße im Norden) des Geländes zwischen Seller- und Fennstraße. In Vorbereitung des Verkaufs an die Bayer Pharma AG beabsichtigt das Land Berlin, Bezirksamt Mitte von Berlin deshalb, das öffentliche Straßenland Am Nordhafen gemäß § 4 Abs. 1 Berliner Straßengesetz einzuziehen und hat dies am 5. Juli 2010 öffentlich bekanntgemacht und der Öffentlichkeit Möglichkeit für Einwendungen gegeben (ABl. Nr. 29 vom 16.7.2010, S. 1130).

## 1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB wird die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft dem Bebauungsplanverfahren zugeordnet.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation zur Beurteilung naturschutzrechtlicher Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind die Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne III-129 und III-241. Diese setzen für die Baugrundstücke des Blockes 220 Gewerbegebiet mit jeweils einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,2 fest. Die Baugrenze verläuft jeweils direkt entlang der Straßenverkehrsfläche.

Trotz gleicher Festsetzungen hinsichtlich Art- und Maß der baulichen Nutzung in den Bebauungsplänen III-129 und III-241, ist die Ausgangslage zur Beurteilung des naturschutzrechtlichen Eingriffs in beiden Plänen unterschiedlich. Dies ist auf die Wirksamkeit jeweils unterschiedlicher Fassungen der Baunutzungsverordnung zurückzuführen (vgl. Kap. I.2.6.1). Im Plangebiet des Bebauungsplans III-129 gilt die Baunutzungsverordnung von 1968, nach der Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Demzufolge ist hier planungsrechtlich eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen zulässig, die eine vollständige Überbauung des Gewerbegebiets möglich machen würde. Die mit dem Bebauungsplan 1-47 nunmehr festgesetzte GRZ von 0,7 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis 0,9 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) stellt somit - im planungsrechtlichen Sinne - eine Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche dar.

Im Bebauungsplan III-241 hingegen wird mit der beabsichtigten Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ von 0,7 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) bis 0,9 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) eine Erhöhung der geltenden GRZ von 0,8 ermöglicht und somit ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB zugelassen, der jedoch durch die o. g. Reduzierung der überbaubaren Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-129 vollständig ausgeglichen werden kann.

Der mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche ermöglichte Eingriff in den vorhandenen Baumbestand stellt keinen planbedingten Eingriff dar, da der Bebauungsplan keine Veränderungen zulässt, die gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet bedeuten würden. Der Schutz des Baumbestandes

## **18**

durch die Berliner Baumschutzverordnung wird als ausreichend erachtet, so dass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kein Regelungsbedarf besteht.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind im Rahmen der Umweltprüfung untersucht worden und im Umweltbericht (Kap. II.3.) dargestellt. Da der Umfang der mit den Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe im Verhältnis zu der bereits heute zulässigen hohen Nutzungsdichte gering ist und im Plangebiet selbst vollständig ausgeglichen werden kann, erfolgte die Bewertung des Eingriffs und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen verbal-argumentativ.

## **2. Intention des Planes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1-47 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und städtebaulichen Neugestaltung einer wichtigen Teilfläche des Gewerbestandorts Fennstraße geschaffen. Grundlage ist der Site Master Plan des hier ansässigen Unternehmens - der Bayer Pharma AG -, die das gesamte Unternehmensareal zu einem attraktiven Pharma-Campus umgestalten will. Mit der Schaffung des hierfür erforderlichen Planungsrechts soll das Unternehmen Bayer Pharma AG die erforderliche Planungssicherheit für eine nachhaltige Entwicklung seines Berliner Standortes erhalten. Abgeleitet aus den Zielen des vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplanes Industrie und Gewerbe, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, soll damit der Verbleib des Unternehmens am Standort und dadurch die Funktionsfähigkeit und der Fortbestand eines von insgesamt zwei großen zusammenhängenden innerstädtischen Gewerbegebieten unterstützt werden.

Gleichzeitig soll mit der Neugestaltung der besonderen stadträumlichen Lagequalität des Gewerbestandorts entsprochen werden. Das negative städtebauliche Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung soll langfristig zugunsten einer attraktiven und identitätsstiftenden Neubebauung beseitigt werden und - korrespondierend zu den am gegenüberliegenden Ufer beabsichtigten Entwicklungen des Quartiers an der Heidestraße - der Stadtraum um den Nordhafen städtebaulich aufgewertet und neu definiert werden.

## **3. Umweltbericht**

### **3.1 Einleitung**

#### **3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet ist Teil des innerstädtischen Gewerbegebiets Fennstraße, einem der letzten großen Gewerbegebiete innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Zur Sicherung, Entwicklung und städtebaulichen Aufwertung des Gewerbestandortes Fennstraße wird ein in Teilen höheres Nutzungsmaß festgesetzt, als es aufgrund der geltenden Bebauungspläne III-129 und III-241 derzeit im Plangebiet zulässig ist. Zudem wird das Gewerbegebiet zulasten öffentlicher Straßenverkehrsflächen erweitert.

Analog der derzeitigen Nutzung werden ein Gewerbegebiet (GE), Straßenverkehrsflächen sowie eine im Bestand zu sichernde öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Gewerbegebiet werden eine GRZ von 0,7 mit der Möglichkeit einer Überschreitung durch die Grundflächen gemäß § 19

Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 und eine GFZ von 4,0 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die in einem Bereich wie im derzeitigen Planungsrecht entlang der Straßenbegrenzungslinie verlaufen und im anderen Bereich, analog dem Site Master Plan, die Raumkante zum Nordhafen hin in drei Baufelder differenzieren. Im Gewerbegebiet werden außerdem Flächen zum Anpflanzen, die Begrünung von flachen Dächern und die zulässigen Brennstoffe festgesetzt, sowie Zonen für eine Geräuschkontingentierung.

### 3.1.2 Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### Fachgesetze

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 14 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** beachtlich, da mit den Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden (vgl. Kap. II.1.2 "Eingriffe in Natur und Landschaft"). Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Eingriffe verbalargumentativ bewertet. Alle planbedingten Eingriffe können im Plangebiet selbst vollständig kompensiert werden.

Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Menschen durch die Bodenbeschaffenheit und zur Beeinträchtigung des Bodens bildet das **Bundes-Bodenschutzgesetz** aus dem Jahr 1998 (**BBodSchG**) und die auf Grund dessen 1999 erlassene **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**. Als gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Grundwassers ist das BBodSchG nur begrenzt verwendbar, da vom Gesetzestext her das Grundwasser im Anwendungsbereich des Wasserrechts verbleibt. Grundwasseranalysen sind in Berlin an Hand der Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) und der sanierungsbedürftigen Schadenswerte (SSW) der **Berliner Liste von 2005** zu bewerten. Bei Überschreitung des GFS liegt eine schädliche Grundwasserverunreinigung vor. Wird der SSW überschritten, ist eine "schädliche und sanierungsbedürftige Grundwasserverunreinigung" im Sinne von § 23a Abs. 3 **Berliner Wassergesetz (BWG)** gegeben. Die Berliner Liste 2005 enthält eine Liste von Beurteilungswerten für Feststoffgehalte in Böden, bei deren Überschreitung eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt von Grundwasserschäden begründet werden kann. Im Plangebiet sind Flächen im Bodenbelastungskataster Berlin eingetragen. Die mit dem Bebauungsplan 1-47 beabsichtigte Beibehaltung der planungsrechtlich zulässigen und tatsächlich ausgeübten gewerblichen Nutzung ist mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar, so dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal gemäß § 2 **Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchGBln)**. Es wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### Fachplanungen

Entsprechend dem **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)** von 1994 sind für das Plangebiet in Bezug auf die beabsichtigte Planung folgende übergeordnete Anforderungen für Natur und Landschaft zu beachten.

- Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Aus dieser Nutzung ergeben sich im Hinblick auf die Planung folgende Anforderungen: Schutz der angrenzenden Gebiete vor Immissionen; Boden- und Grundwasserschutz; Förderung Dach- und Wandbegrünung. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet

## 20

Luftreinhaltung, so dass Maßnahmen zur Emissionsminderung, zur Erhaltung von Freiflächen bzw. zur Erhöhung des Vegetationsanteils ein besonderes Gewicht zukommt. Dem wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Brennstoffen mit niedrigen Emissionswerten in besonderer Weise Rechnung getragen (TF 8).

- Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung. Mit den Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen sowie von Dachbegrünungen (TF 9) im Bebauungsplan wird diesem Ziel entsprochen.
- Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet ebenfalls als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, relevantes Ziel ist die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten (Dach- und Wandbegrünungen). Mit den Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen sowie von Dachbegrünungen im Bebauungsplan wird auch diesem Ziel entsprochen.
- Im Programmplan Erholung- und Freiraumnutzung ist das Gewerbegebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt, für die Maßnahmen zur Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen zu berücksichtigen sind. Die Grünfläche am Nordhafen ist als Grünfläche dargestellt, mit der Zielstellung "Neuanlage und Verbesserung eines Grünzugs unter Einbeziehung von Parkanlagen, Minderung der Barrierewirkung von Straßen". Die Grünfläche am Nordhafen ist Teil des Idealwegenetzes "20 grüne Hauptwege" (Wegerouten 3 "Heiligenseer Weg", 19 "Tiergartenring") Die Belange der Erholungs- und Freiraumnutzung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung der Grünfläche sowie die beabsichtigte Öffnung und Begrünung des Gewerbegebiets in Erweiterung der öffentlichen Grünfläche unterstützt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47 überschneidet sich geringfügig mit dem Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen **Landschaftsplans III-L-4 "Panke"**. Die Überschneidung der Geltungsbereiche betrifft lediglich die Straßenverkehrsflächen der Sellerstraße und der Müllerstraße. Hier sieht der Landschaftsplan III-L-4 die Erhaltung der vorhandenen Straßenbäume sowie bei deren Abgang entsprechende Nachpflanzungen vor. Die Festsetzungen des Landschaftsplans III-L-4 "Panke" werden durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 1-47 nicht beeinträchtigt, da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand im unbeplanten Zustand sowie die Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden im Folgenden für jedes Schutzgut im Zusammenhang dargestellt. Die Beschreibung der Bestandssituation im jeweils ersten Kapitel "Derzeitiger Umweltzustand" umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestandes sowie die vorhandenen Vorbelastungen. Im Anschluss wird im Kapitel "Prognose bei Durchführung der Planung" die mit der Durchführung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens abgeschätzte Veränderung des beschriebenen Umweltzustandes im Hinblick auf die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen dargestellt. Das Plangebiet wurde daraufhin in 3 Abschnitte gegliedert.

### 3.2.1 Schutzgut Mensch

#### 3.2.1.1 Derzeitiger Umweltzustand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Arbeitsumfeld (verkehrsrelevante Immissionen, Bodenbelastungen) und die Erholungsfunktion der am Nordhafen angrenzenden Grünanlagen von Bedeutung.

#### **Verkehrslärm**

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen bestehen erhebliche Vorbelastungen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms.

Tab. Lärmimmissionen (Mittelungspegel) im übergeordneten Straßennetz (Umweltatlas, 07.02, 2005)

	Lärmimmissionen (Mittelungspegel) dB(A)-Klassen
Fennstraße	>70-75
Sellerstraße Am Nordhafen	>65-70
Müllerstraße	>60-65

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB tags und 50 dB nachts werden überschritten.

#### **Lärm aus gewerblicher Nutzung / Lärmgutachten**

Entsprechend der Vorschriften der TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), wurde für das Planungsgebiet eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Umfeld des Plangebietes wurden die Auswirkungen auf 13 repräsentative Immissionsorte betrachtet. Das Plangebiet wurde daraufhin in drei Abschnitte gegliedert, für welche unterschiedliche Emissionskontingente ermittelt wurden.

Die ermittelten Kontingente schöpfen die Planwerte nicht an allen Immissionsorten aus. Daher wurden Richtungssektoren gebildet, die von einem Bezugspunkt innerhalb des Baugebietes strahlenförmig nach außen verlaufen und für welche Zusatzkontingente zum jeweils möglichen Emissionswert ermittelt und festgesetzt sind, (vgl. Anlage, Textliche Festsetzung Nr. 10).

#### **Verkehrsrelevante Luftschadstoffe**

Aufgrund der hohen Verkehrsaufkommen der umgebenden Hauptverkehrsstraßen ist mit einer hohen Vorbelastung hinsichtlich verkehrsrelevanter Luftschadstoffe zu rechnen. Im Abschnitt der Fennstraße zwischen Müllerstraße und Am Nordhafen wird die potenziell verkehrsbedingte Luftbelastung für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) mit > 45 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> angegeben, so dass der Grenzwert der 39. BImSchV mit großer Wahrscheinlichkeit überschritten wird (vgl. Kap. II.3.2.5 Schutzgut Luft).

#### **Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit**

Im Plangebiet sind sieben Flächen im BBK (Bodenbelastungskataster des Landes Berlin) verzeichnet. Für zwei Flächen liegen Einträge als Altlast, für fünf als altlastverdächtige Flächen vor, (s. Zusammenfassung in Kap. II.3.2.3 zum Schutzgut Boden). Ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Gefahrenabwehr besteht nachzeitigem Kenntnisstand im

## 22

Plangebiet nicht. Im Rahmen des geplanten Ankaufs der Straße Am Nordhafen und Einbeziehung in die Gewerbenutzung wurden Bodenbelastungen im Bereich der Straße Am Nordhafen festgestellt. Diese werden in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur beseitigt, soweit dies für die geplante Nutzung als Grünfläche erforderlich ist. .

### **Erholungsnutzung**

Im Gewerbegebiet selbst sind Anlagen für die Erholung aufgrund der gewerblichen Nutzung des Geländes lediglich in den begehbaren, begrünten Dachflächen einiger Gebäude zu finden, diese sind jedoch nicht öffentlich zugänglich sondern den Mitarbeitern vorbehalten.

Nördlich und westlich des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Erholung stark eingeschränkt; einmal durch die benachbarte gewerbliche Nutzung des Geländes von Bayer Pharma AG mit daran angrenzenden Gleisbetтанlagen und zum anderen durch die als Barriere wirkende, stark befahrenen Müllerstraße.

Südwestlich im Plangebiet befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz, zwischen Sellerstraße und dem Nordhafen. Die Anlage ist Teil des Grünzugs entlang der beiden Ufer des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals. Nordwestlich des Nordhafens verläuft der Grünzug als schmale Uferpromenade bis zur Grünanlage Mettmannplatz und südlich des Nordhafens über die Fußgängerbrücke Sellerbrücke als Promenade entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals bis zur Sandkrugbrücke (Anbindung zum Humboldthafen, Geschichtspark sowie dem Invalidenpark). Über die Sellerbrücke und über die öffentliche Grünverbindung entlang der Sportanlagen an der Boyenstraße ist der Ufergrünzug zudem an den Pankegrünzug angebunden.

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47 liegende Grünanlage am Nordhafen verläuft die Route des Radfernwanderweges Berlin-Kopenhagen (Grüner Hauptweg Nr. 3). Die Promenade Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal und die Grünverbindung entlang der Boyenstraße sind Teil der Rad- und Wanderroute des Berliner Mauerwegs.

### **3.2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **Verkehrsrelevante Immissionen**

Bei Neubebauungen entlang der Straßen können Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse aufgrund der Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen durch passive Schallschutzmaßnahmen (gemäß DIN 4109 als technische Baubestimmung) kompensiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 planbedingt deshalb nicht zu erwarten.

Infolge der teilweisen Erhöhung des Nutzungsmaßes ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des motorisierten Quell- und Zielverkehrs und damit der verkehrsrelevanten Immissionen Lärm und Luftschadstoffe zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Erhöhung der Geschossfläche analog auf die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen auswirken wird. Zudem ist das Gewerbegebiet hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sowie an das übergeordnete Radwegenetz angebunden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Verkehrsimmissionen planbedingt demnach nicht zu erwarten.

### **Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit**

Trotz der erkennbar vorhandenen Bodenbelastungen ist die Weiternutzung der Baugrundstücke als Gewerbegebiet grundsätzlich realisierbar. Sofern bei Baugrundsondierungen, Baumaßnahmen, Ausschachtungen o. ä. Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden und somit vom Vorhandensein wassergefährdender Stoffe im Boden auszugehen ist, ist der Bauherr nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz verpflichtet, das Bezirksamt Mitte, Abteilung Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz, Amt für Umwelt und Natur und die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat III C - Bodenschutz, Boden-, und Altlasten- und Grundwassersanierung -, unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter oder der Unternehmer (§ 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i. V. mit § 6 Bln BodSchG). Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind demnach und angesichts der Tatsache, dass die bestehende gewerbliche Nutzung beibehalten werden soll, planbedingt nicht zu erwarten.

Aufgrund der beabsichtigten Einbeziehung der Straße Am Nordhafen in die Grundstücksfläche, ihre geplante Entsiegelung und Anlage als öffentlich nutzbare Grünflächen wurden in 2011 die Böden unter der Straße Am Nordhafen weiter, und neu die Böden der geplanten Grünflächenerweiterung zwischen den geplanten neuen Gebäuden an der zu entsiegelnden Straße untersucht.

Die Grünflächen können nach der Entsiegelung erstellt werden. Dazu ist zumindest im Bereich der Straße der Boden 0,5m tief auszutauschen, die Bodenbelastungen sprechen nicht gegen eine Realisierung. Bei Bodenauf- und abtrag muss der Forderung der Entsorger nach Untersuchung weiterer Parameter und der Einbauqualität Z0 entsprochen werden.

### **Erholungsnutzung**

Die an das Gewerbegebiet angrenzenden Grünanlagen und deren Funktionen im innerstädtischen Grünverbindungsnetz werden durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung sollen die Umsetzung gestalterisch hochwertiger Gebäude ermöglichen. Dies trägt zur Aufwertung des direkt an die Grünanlagen grenzenden, bisherigen Betriebsgeländes bei; derzeit ist der Bereich vorrangig durch Stellplätze geprägt und somit nicht sonderlich attraktiv.

Die Öffnung und Begrünung des Gewerbebestandes zum Nordhafen als Erweiterung der öffentlichen Grünfläche in Ergänzung mit der beabsichtigten gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Grünfläche tragen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Grünfläche bei und wirken somit positiv auf die Erholungsnutzung.

Im Ergebnis des Ideen- und Realisierungswettbewerbs Europacity / Heidestraße ist auch für den Bereich des Nordhafens eine Gestaltung der öffentlichen Grünflächen vorgeschlagen, deren Umsetzung geplant ist.

Die direkte Nachbarschaft öffentlicher Grünanlagen sowie die gute Anbindung des Gewerbebestandes an das straßenunabhängige Grünverbindungsnetz wirken sich positiv auf die Arbeitsverhältnisse der hier arbeitenden Menschen aus. Trotz der Lage des Gewerbebestandes Fennstraße an stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen ermöglichen die angrenzenden Grünflächen, insbesondere die Grünfläche am Nordhafen, den im Plangebiet Beschäftigten Erho-

## 24

lungsmöglichkeiten während der Pausenzeiten bzw. eine alternative Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes per Fahrrad.

### 3.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### 3.2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die vorhandenen Freiflächen sind, bedingt durch ihre Nutzung als Erschließungs-, Hof- und Stellplatzflächen, zum großen Teil versiegelt. Die Vegetation ist durch intensiv gepflegtes Abstandsgrün (Ziergehölze, Schmuckpflanzungen, teilweise Rasenflächen) sowie auf dem Teilgrundstück Fennstraße 38-42B durch extensiv gepflegte Brachflächen gekennzeichnet. Ein großer Teil der Dachflächen der Bestandsgebäude ist begrünt, sowohl intensiv als auch extensiv. Vorrangig an den Randbereichen der jeweiligen Nutzflächen befinden sich Einzelbäume oder Baumgruppen, die aufgrund ihrer Größe unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen.

Aufgrund der geringen Vegetationspotentiale sowie der hohen Störungsintensität durch die intensive Gewerbenutzung und die umgebenden Hauptverkehrsstraßen besitzt das Plangebiet im Kontext siedlungsgeprägter Freiräume nur geringe Potentiale als Lebensraum für Tiere. Der Baumbestand sowie ggf. einzelne Gehölzbestände im Plangebiet können potenziell als Brut- oder Nistmöglichkeiten für Vögel dienen. Grundsätzlich wird im Plangebiet jedoch vom Vorkommen so genannter "Allerweltsarten" ausgegangen, die eine vertiefende faunistische Untersuchung der Avifauna im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich machen.

Die Gehölzbestände im Plangebiet bieten zudem, wenn auch wegen der genannten Beeinträchtigungen nur eingeschränkt, lebensraumergänzende Potenziale für die in den Grünflächen am Nordhafen lebenden Vögel.

#### 3.2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar, da der Bebauungsplan keine Veränderungen zulässt, die gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet bedeuten würden. Dies gilt auch im Hinblick auf den gemäß BaumSchVO geschützten Baumbestand.

Die Regelungen der BaumSchVO für den vorhandenen Baumbestand gelten jedoch unabhängig vom Bebauungsplan fort. Entsprechend den Hinweisen des FB Natur zur Wahrung der Belange des Baumschutzes ist deshalb grundsätzlich sicherzustellen, dass bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen der vorhandenen geschützten Bäume unterbleiben. Soweit Maßnahmen erforderlich werden, die Verbote der Baumschutzverordnung berühren, ist vor deren Ausführung eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Mit der Durchführung dieser Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn diese Genehmigung erteilt wurde.

### **Betroffenheit arten- und biotopschutzrechtlicher Bestimmungen**

Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist das Vorkommen besonders geschützter bzw. streng geschützter Arten und ihrer Lebensstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG im Plangebiet nicht bekannt, so dass keine Hinderungsgründe aufgrund der Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind bzw. keine befreiungsbedürftigen Maßnahmen gemäß § 67 BNatSchG ausgelöst werden.

Dies schließt jedoch eine künftige Betroffenheit der genannten naturschutzrechtlichen Bestimmungen im Plangebiet nicht aus, da eine Ansiedlung von besonders bzw. streng geschützten Arten nach Festsetzung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der bestehenden und künftigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet mit einem entsprechend hohen Versiegelungsgrad und geringer Vegetationsausstattung bestehen zwar im Plangebiet wenig Potenziale zur Ansiedlung dieser Arten, die dem besonderen oder strengen Schutz gemäß § 44 BNatSchG unterliegen. Diese Regelungen gelten jedoch unabhängig vom Bebauungsplan fort.

Entsprechend den Hinweisen des FB Natur muss deshalb zur Wahrung der Belange des Artenschutzes davon ausgegangen werden, dass bei der Durchführung von Maßnahmen wie Vegetationsbeseitigung, Baumfällungen, Abriss oder Sanierung von Gebäuden sowohl besonders geschützte Arten wie z.B. Vögel der frei brütenden als auch der höhlen- und gebäudebrütenden Arten und Fledermäuse, einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten, betroffen sein können. Daher sind sowohl bei der Vorbereitung/Planung als auch bei der Ausführung von Vorhaben, die jeweils geltenden Schutzbestimmungen, auch für Pflanzen, und die sich daraus ergebenden Anforderungen zu berücksichtigen.

## **3.2.3 Schutzgut Boden**

### **3.2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Zusammenhang mit der Planung ist vor allem die Reduzierung der Flächenversiegelung von Bedeutung.

### **Geologie**

Der Landschaftsraum wurde durch geomorphologische Prozesse im Holozän geprägt. Das Plangebiet befindet sich in einem Altwasserlauf des Berliner Urstromtals. Der oberflächennahe Aufbau besteht aus Talsanden.

### **Boden**

Die vorherrschende Bodengesellschaft ist Lockersyrsem-Regesol-Pararendzina. Die Böden sind anthropogen überformt (Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abgrabungsflächen). Hauptbodenart des Oberbodens sind Mittelsande.

## 26

### Flächenversiegelung

Nach derzeitigem Planungsrecht ist im nordöstlichen Bereich des Blockes 220, im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans III-129, eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 allein durch Nebenanlagen bis zu 1,0 zulässig (vgl. Kap. II.1.2). Unter Berücksichtigung aller derzeit bestehenden Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und sonstigen Versiegelungen entspricht die heute erreichte Gesamtversiegelung jedoch nur einer GRZ von 0,9. Die beabsichtigte Festsetzung einer GRZ von 0,9 entspricht also dem Bestand.

Tab. Reale Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-129

Gewerbegebiet gesamt	56.105 m <sup>2</sup>
davon Gebäudeflächen	31.360 m <sup>2</sup>
Sonstige Versiegelungsflächen (Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Fahrstraßen etc)	19.635 m <sup>2</sup>
Grünflächen (ohne Dachbegrünungen)	5.110 m <sup>2</sup>
Gesamtversiegelung im Gewerbegebiet	50.995 m <sup>2</sup>

Im südwestlichen Bereich, im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-241 ist planungsrechtlich derzeit eine GRZ von 0,8 zulässig, das entspricht einer Grundfläche von 18.315 m<sup>2</sup> und einem Versiegelungsgrad von 80 %. Wegen der großen unbebauten Flächen im südlichen Bereich - die aufgrund der Nutzung für Stellplätze zwar hoch verdichtet, jedoch nicht vollständig versiegelt sind - wird im Bestand derzeit nicht von einer vollständigen Umsetzung der zulässigen Grundfläche ausgegangen.

### Funktionsfähigkeit

Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist im gesamten Plangebiet insgesamt als gering einzuschätzen (hoher Versiegelungsgrad, geringe Lebensraumfunktion für natürliche Vegetation, geringe Puffer- und Filterfunktion, geringe Regelungsfunktion für das Wasser, geringe Archivfunktion für die Naturgeschichte). Im Rahmen der Planung bestehen aus Sicht des Bodenschutzes deshalb keine besonderen Auflagen oder Schutzanforderungen.

### Schadstoffe im Boden

Für das Plangebiet sind folgende Einträge von Verdachtsflächen im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) bekannt, die das gesamte Plangebiet umfassen:

Tab. Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) Stand: 2010

BBK 291	Fennstraße 35-42B, Sellerstraße 1-15B, Am Nordhafen 1-8	Eintragung als Altlast. Eine 1995/96 erfolgte Teilsanierung führte nicht zur Streichung aus dem BBK. Es bestehen weiterhin Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung.
BBK 268	(teilweise Überlagerung mit BBK 291)	Eintragung als Altlast. Es wurde eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast nachgewiesen und orientierend Untersuchungen durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass der nördlich der Sellerstraße gelegene Teil der BBK-Fläche Nr. 268 durch den Neubau auf den ehem. Standorten der Gasbehälter 5 und 6 der Gasanstalt III Müllerstraße durch Bodenaushub teilsaniert wurde.

BBK 1228	Fennstraße 41	Eintragung als altlastverdächtige Fläche. Recherchen und eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung von 2010 konnten den Verdacht nicht ausräumen.
BBK 1223	Am Nordhafen 2	Eintragung als altlastverdächtige Fläche. Eine Teilsanierung durch Bodenaushub erfolgte. Es bestehen weiterhin Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast. Recherchen und eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung von 2010 konnten den Verdacht nicht ausräumen. Dabei wurden deutliche Grundwasserverunreinigungen festgestellt.
BBK 11102	Am Nordhafen 3 und 4	Eintragung als altlastverdächtige Fläche. Recherchen und eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung von 2010 konnten den Verdacht nicht ausräumen. Dabei wurden deutliche Grundwasserverunreinigungen festgestellt..
BBK 11103	Am Nordhafen 5	Eintragung als altlastverdächtige Fläche. Recherchen und eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung von 2010 und 2011 konnten den Verdacht nicht ausräumen.
BBK 11104	Am Nordhafen 6	Eintragung als altlastverdächtige Fläche. Recherchen und eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung von 2010 und Bodenuntersuchung von 2011 konnten den Verdacht nicht ausräumen. Grundwasserverunreinigungen wurden dabei festgestellt..

Im Plangebiet haben laut Auskunft des Amtes für Umwelt und Natur Sanierungsmaßnahmen stattgefunden und Monitoringmaßnahmen werden weiterhin durchgeführt, letztere jedoch nicht im Plangebiet.

Im Rahmen des geplanten Ankaufs der Straße Am Nordhafen und Einbeziehung in die Gewerbenutzung, wurden in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur Bodenuntersuchungen durchgeführt..

### 3.2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

#### Flächenversiegelung

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden muss zwischen der planungsrechtlichen Beurteilung der Auswirkungen der Planung entsprechend der Eingriffsregelung nach BNatSchG sowie der Beurteilung der realen Auswirkungen auf den Bestand unterschieden werden. Zwischen beiden Bewertungen können sich Unterschiede ergeben, wenn das Planungsrecht hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmaßes im Bestand nicht voll ausgeschöpft wurde. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall.

**28**

Beurteilungsgrundlage für die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche Eingriffsbewertung nach BNatSchG ist das geltende Planungsrecht (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Demnach erhöht sich im südwestlichen Teilgebiet planungsrechtlich die zulässige Gesamt-GRZ von 0,8 (Bebauungsplan III-241) auf 0,9 (neue textliche Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan 1-47), was einen naturschutzrechtlichen Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushalts darstellt. Dieser Eingriff wird im nordöstlichen Teilgebiet durch die planungsrechtliche Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche von 1,0 (Bebauungsplan III-129) auf 0,9 (Bebauungsplan 1-47) vollständig kompensiert. Dies entspricht (rechnerisch) einer Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades von 94% auf 90%.

Tab. Gesamtbilanzierung der zulässigen Grundfläche (§19 Abs. 2-4 BauNVO) im Gewerbegebiet

	Bebauungsplan III-129	Bebauungsplan III-241	Gesamt
Fläche Gewerbegebiet (bisher, d.h. ohne Straße Am Nordhafen)	56.105 m <sup>2</sup>	22.895 m <sup>2</sup>	79.000 m <sup>2</sup> (100 %)
Bisher zulässige Grundfläche	56.105 m <sup>2</sup>	18.315 m <sup>2</sup>	74.420 m <sup>2</sup> (94 %)
Künftig zulässige Grundfläche gemäß Bebauungsplan 1-47	50.495 m <sup>2</sup>	20.605 m <sup>2</sup>	71.100 m <sup>2</sup> (90 %)
Differenz	5.610 m <sup>2</sup> Reduzierung der überbaubaren Fläche = Kompensation	2.290 m <sup>2</sup> Erhöhung der überbaubaren Fläche = Eingriff	3.320 m <sup>2</sup> Kompensationsüberhang

Real bewirkt die planungsrechtliche Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche im nordöstlichen Teil (Bebauungsplan III-129) bei maximaler Umsetzung der Festsetzungen zum Nutzungsmaß jedoch lediglich eine Reduzierung der Zulässigkeit auf den vorhandenen Bestand. Die hier bisher planungsrechtlich zulässige vollständige Überbauung der Grundstücksflächen wurde in der Vergangenheit nur zu ca. 90 % umgesetzt. Im südwestlichen Teilbereich (Bebauungsplan III-241) hingegen kann es auch real zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung kommen, wenn die nunmehr beabsichtigte Festsetzung einer Überschreitung der GRZ bis 0,9 vollständig umgesetzt werden wird, zumal bereits im Bestand die derzeit zulässige GRZ von 0,8 bisher noch nicht vollständig ausgenutzt wurde. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch auch bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen angesichts der Geringfügigkeit der zusätzlich zulässigen Grundflächen (§19 Abs. 2-4 BauNVO) im Verhältnis zur bisherigen Gesamtversiegelung nicht zu erwarten.

Zusätzlich positiv zu bewerten ist die Umnutzung der Straße Am Nordhafen. Die Einbeziehung in das Gewerbegrundstück und die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen ermöglichen eine Entsiegelung und dauerhaft gesicherte Begrünung ehemals stark versiegelter Teilflächen der Straße Am Nordhafen.

**Schadstoffe im Boden**

Durch die Weiternutzung der Baugrundstücke im Plangebiet als Gewerbegebiet sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Bei künftigen Baumaßnahmen im Plangebiet sind angesichts des bestehenden Altlastenverdachts vor jedweden Eingriffen in den

Boden – unter Einbindung des Amtes für Umwelt und Natur - weitere Untersuchungen, ggf. Sanierungen, notwendig.

Hinsichtlich der Einbeziehung der Straße Am Nordhafen sowie der geplanten Entsiegelung und der Anlage von öffentlich nutzbaren Grünflächen, liegen nunmehr die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen vor. Der erforderliche Handlungsbedarf im Bereich der ehemaligen Straßenfläche wurde von dem zuständigen FB Umwelt im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung der Flächen festgelegt, so dass die Fläche als Freifläche genutzt werden kann.

Die Grünflächen können nach der Entsiegelung erstellt werden. Dazu ist zumindest im Bereich der Straße der Boden 0,50 m tief auszutauschen, die Bodenbelastungen sprechen nicht gegen eine Realisierung. Bei Bodenauf- und abtrag muss der Forderung der Entsorger nach Untersuchung weiterer Parameter und der Einbauqualität Z0 entsprochen werden.

### **3.2.4 Schutzgut Wasser**

#### **3.2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand**

Im Hinblick auf die Planung sind als relevante Aspekte des Wasserhaushalts vor allem die Auswirkungen auf das Grundwasser (Grundwasserneubildung und Grundwassergefährdung durch Schadstoffeinträge) zu untersuchen. Auswirkungen auf die Oberflächengewässer bestehen nur indirekt über die Ableitung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser.

#### **Grundwasser**

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Planbereich durchschnittlich ca. 3,5 m. Die Durchlässigkeit des Bodens ist sehr hoch, das Filtervermögen gering. Aufgrund dessen ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch. Infolge des hohen Versiegelungsgrades sowie der Bodenbeschaffenheit besitzt der Boden im Plangebiet insgesamt nur eine geringe Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt.

#### **Grundwasserneubildung, Entlastung der Kanalisation, Gewässergüte**

Die auf den versiegelten Flächen sowie Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer werden in die Mischkanalisation eingeleitet (Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin IV, Scharnhorststraße). Da ein Großteil der Dachflächen im Plangebiet begrünt sind, kann die Abflussmenge durch Speicherung/Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen erheblich reduziert werden. Ebenso wird bereits heute ein Großteil der Niederschlagswässer anstatt in die Mischwasserkanalisation direkt in den Nordhafen eingeleitet. Dies wirkt sich entlastend auf die Mischwasserkanalisation aus und entspricht dem von den Berliner Wasserbetrieben für diesen Einzugsbereich erstellten Sanierungskonzept. Dieses sieht zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und /oder Niederschlagsentwässerung vor.

#### **Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit**

Für die Baugrundstücke im Plangebiet sind Einträge von Altlasten und -verdachtsflächen im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) bekannt (s. Kap. 3.2.3 Schutzgut Boden). Im

## 30

Geltungsbereich des III-241 fanden bis 1996 durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz verschiedene Grundwassersanierungsmaßnahmen aufgrund von Lösemittelbelastungen (THF-Fahne von nördlich der Fennstraße und eine VC-Belastung) statt. Restbelastungen können weiterhin im Grundwasser vorhanden sein.

Im Rahmen des geplanten Ankaufs der Straße Am Nordhafen und Einbeziehung in die Gewerbenutzung wurden Bodenbelastungen im Bereich der Straße Am Nordhafen festgestellt.

### 3.2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

#### **Grundwasserneubildung/Gewässergüte**

Mit der Erhöhung der geltenden GRZ von 0,8 auf 0,9 (Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu GRZ von 0,9) im südwestlichen Teilbereich des Blocks 220 (vgl. Kap. II.3.2.3 Schutzgut Boden) verschlechtern sich die Ausgangsbedingungen zur Versickerung des hier anfallende Regenwassers bei Umsetzung der Planung weiter. Das Regenwasser wird somit der Grundwasserneubildung durch Versickerung entzogen. Der hierdurch ermöglichte naturschutzrechtliche Eingriff in das Schutzgut Wasser kann jedoch durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche im nordöstlichen Teil des Blocks 220 rechnerisch vollständig ausgeglichen werden.

Real kann es bei Umsetzung der Planung im südwestlichen Teil des Plangebiets zu einer Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand (vgl. Kap II.3.2.3 zum Schutzgut Boden) und somit auch zu einer Erhöhung der Abflussmenge kommen. Angesichts der Geringfügigkeit der Erhöhung der abflussrelevanten Fläche wird sich dies jedoch auch nur geringfügig auf die Erhöhung der Abflussmenge auswirken. Die davon ausgehenden Auswirkungen auf die Gewässergüte der aufnehmenden Oberflächengewässer werden dementsprechend als nicht erheblich bewertet.

Zudem gelten im Plangebiet hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers Einleitungsbeschränkungen seitens der Berliner Wasserbetriebe, so dass die Abflusserhöhung für das aufnehmende Gewässer bereits begrenzt ist. Im Bestand wird die Abflussmenge außerdem bereits auch durch Speicherung/ Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen reduziert. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 soll die Dachbegrünung im Plangebiet weiter gefördert werden.

#### **Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit**

Im Hinblick auf die Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge ergeben sich durch die Festsetzungen keine Veränderungen zum bisherigen Planungsrecht. Sowohl die Nutzung als Gewerbegebiet als auch die Anordnung der überbaubaren Flächen verändern sich nicht. Planbedingt sind somit keine Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts im Plangebiet zu erwarten.

Es besteht Meldepflicht gegenüber den zuständigen Behörden, sollten im Gewerbegebiet Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden (s. a. Pkt 3.2.1.2, Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit). Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Auflagen bzw. Einleitbeschränkungen der BWB auf den Grundstücken im Gewerbegebiet selbst zurückgehalten wer-

den kann. Eine direkte Versickerung vor Ort kann jedoch nur durch unbelastete Bodenschichten erfolgen. Da das Plangebiet derzeit jedoch vollständig im Bodenbelastungskataster erfasst ist, würde eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ggf. zu einer unkontrollierten Verbreitung der Schadstoffeinträge im Boden und ggf. im Grundwasser führen (Auswaschung/ Transport potenziell im Boden vorhandener Schadstoffe). Die vollständige Ausnutzung der GRZ würde zu einer Erweiterung der realen Flächenversiegelung führen und damit sogar als potenzielle Sicherungsmaßnahme zum Schutz gegen die Auswaschung und den Transport von Schadstoffen innerhalb des Bodens durch versickerndes Niederschlagswasser zu bewerten sein. Dies entspricht auch den Intentionen des § 3 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, eine Versickerung (von gesammeltem Niederschlagswasser) nicht durch Trümmer- oder Bauschutt oder Schuttbeimengungen durchzuführen.

### **3.2.5 Schutzgüter Luft und Klima**

#### **3.2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand**

Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit der Planung die Auswirkungen auf versiegelungsbedingte Aufwärmeeffekte, Grün- und Freiflächen, Verringerung des Oberflächenabflusses, den Luftaustausch und die Emissionsbelastung relevant.

#### **Klima**

Umweltatlas (Karte 4.11.2 2009):

Die öffentliche Grünfläche im Planbereich gehört zu den Flächen entlang des Nordhafens und des Kanals, die als Grün- und Freiflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung eingestuft sind. Beschrieben wird dieser Bereich als

- Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen,
- höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen,
- Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen und
- Emissionen reduzieren und mit belasteten Freiflächen vernetzen.

Der benachbarte Baublock innerhalb des Planbereiches liegt hinsichtlich seiner stadtklimatischen Einordnung in einem Siedlungsbereich der als Belastungsbereich eingestuft ist (Bewertungskategorie nach VDI: ungünstig). Beschrieben wird dieser Bereich als

- Siedlungsraum mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung.
- Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.
- Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen sowie Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenhöfe.

Dieser Belastungsbereich umfasst große Teile der Berliner Innenstadt.

StEP Klima (Bioklima-Wärmebelastung, Karten 01-03):

Das Plangebiet ist als tagsüber wärmebelastet dargestellt, von einer Zunahme der Belastung bis 2046/55 wird ausgegangen, es liegt überwiegende Arbeitsplatznutzung zu Grunde. Aktuell ist das Gebiet auch nachts wärmebelastet, jedoch ist hier kein Zuwachs prognostiziert.

Die stadtklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet wird nach dem StEP Klima (Karten 04-06) als mittel bis hoch eingestuft. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche wird

## 32

als Grün- und Freifläche mit prioritärem Handlungsbedarf dargestellt. Bei den vorhandenen Stadtbäumen im Siedlungsbereich wird ebenfalls prioritärer hoher Handlungsbedarf gesehen.

Der angrenzende Nordhafen wird nach dem StEP Klima (Karten 07-10) als belastetes Gewässer eingestuft, im Plangebiet erfolgt die Kanalisation im Mischsystem. Der Maßnahmenplan sieht vor, den Stauraum in der Mischkanalisation zu erweitern und optimal zu bewirtschaften. Das Plangebiet liegt danach im Siedlungs- und Handlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad und der Anteil der unbebaut versiegelten Fläche beträgt 30 – 40%. Um Potenziale zur bioklimatischen Entlastung auszuschöpfen wird für den Gewerbestandort die Entsiegelung unbebauter Flächen empfohlen.

### Luft

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf den umgebenden Hauptverkehrsstraßen ist mit einer hohen Vorbelastung hinsichtlich verkehrsrelevanter Luftschadstoffe zu rechnen. Im Abschnitt der Fennstraße zwischen Müllerstraße und Am Nordhafen wird die potenziell verkehrsbedingte Luftbelastung für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) mit > 45 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> angegeben, so dass der Grenzwert der 39. BImSchV mit großer Wahrscheinlichkeit überschritten wird (Umweltatlas, 04.11.2 2009).

### 3.2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

#### Klima

Angesichts der Vorbelastungen durch den hohen Versiegelungsgrad sind infolge der Festsetzungen zur Erhöhung der GFZ im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation zu erwarten. Die mit der Erhöhung der GRZ im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes zu erwartenden negativen Beeinträchtigungen (Erhöhung des Aufwärmeeffekts) können durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche im nordöstlichen Teilbereich und den zu bepflanzenden Flächen im südwestlichen Bereich ausgeglichen werden, so dass hinsichtlich der Klimawirksamkeit mindestens eine ausgeglichene Bilanz erreicht werden kann.

Den Zielen des StEP Klima, die den Handlungsfeldern Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz zugeordnet sind, wird im Bebauungsplan weitestgehend entsprochen. Die Maßnahmen der Dachbegrünung (**textliche Festsetzung Nr. 11**), der Entsiegelung von Teilflächen des Gewerbegebiets sowie der Straßenfläche Am Nordhafen (beide im städtebaulichen Vertrag geregelt), der Qualifizierung kleinerer Grünflächen (Pflanzgebot) sowie der Herrichtung der öffentlichen Grünfläche (städtebauliche Vertrag) dienen der Aufwertung der klimatischen Verhältnisse bei Durchführung der Planung.

Als Teil des Projektes Heidestraße/Europacity wird die öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan 1-47 von der Aufnahme dieser Planung in den Aktionsplan des StEP Klima (Projekte mit prioritärem Handlungsbedarf und hohem Vorbild- und Illustrationscharakter) profitieren.

### Luft

Im Geltungsbereich des B-Plans III-241 ist die Lage des Plangebiets im Vorranggebiet Luftreinhaltung bereits soweit berücksichtigt, dass durch textliche Festsetzung bestimmt ist, dass als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL oder andere Brennstoffe mit vergleichbar niedrigen

Emissionswerten verwendet werden dürfen. Mit dem Bebauungsplan 1-47 soll dieser immissionsschützende Standard auf das gesamte Plangebiet erweitert werden (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

Bei Umsetzung der Planung entstehen keine bedeutenden Immissionserhöhungen, so dass planbedingt keine erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten ist (vgl. a. Kap. II.3.2.1 "Schutzgut Mensch").

### **3.2.6 Schutzgut Landschaft**

#### **3.2.6.1 Derzeitiger Umweltzustand**

Beim Schutzgut Landschaft stehen das Landschaftsbild bzw. die visuellen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Von Bedeutung hinsichtlich planerischer Veränderung sind deshalb alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit prägen.

Das Plangebiet selbst, als innerstädtischer Gewerbestandort, weist keine Besonderheiten hinsichtlich der landschaftsbildprägenden Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit auf. Im Straßenbild prägend ist die markante Bebauung im nordöstlichen Teil. Die gepflegten, kleinteiligen Grünflächen (Abstandsgrün) und Dachbegrünungen sind nur bedingt vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar und nur den im Gebiet Beschäftigten zugänglich.

Die unbebauten Flächen im südlichen Teil werden größtenteils für Stellplätze genutzt. Aufgrund fehlender Gliederungselemente wirkt sich diese großflächige Stellplatznutzung negativ auf das Erscheinungsbild aus, das sich somit - besonders aus Sicht der angrenzenden öffentlichen Grünflächen am Nordhafen – als unattraktive Rückseite des Blockes 220 darstellt.

Die ebenfalls im Planbereich befindliche öffentliche Grünfläche entlang des Nordhafens weist deutliche Pflegedefizite auf.

#### **3.2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Verbesserungen auf das Schutzgut Landschaftsbild erwartet. Die mögliche Neubebauung des südwestlichen Areals hat in ihrem Erscheinungsbild stadtbildprägende Funktion. Das höchste Gebäude aus der Gruppe von 3 vorgesehenen Neubauten entlang des Nordhafens wird mit einer Höhe von bis zu 90 Metern über Geländeniveau weithin sichtbar sein. Für die benachbarten Bauten sind Höhen von 20 bzw. 40 Metern vorgesehen. Damit erhält das Stadtbild an dieser Stelle eine deutliche Prägung, die den umgebenden Gebäudebestand in der Wahrnehmung zurücktreten lässt, so auch die verhältnismäßig kompakten Gebäude auf dem nördlichen Abschnitt des Gewerbestandortes selbst.

Langfristig tragen die Festsetzungen zur Neuordnung des Gewerbegebiets und zur Beseitigung ungeordneter, nach funktionalen Anforderungen, nicht jedoch nach städtebaulich gestalterischen Kriterien entstandenen, städtebaulichen Strukturen an der Fenn- und Müllerstraße bei. Die geplante Campusstruktur aus der Kombination von kompakten Bau- und Landschaftsfeldern ermöglicht eine Öffnung des Standorts (visuell und teilweise öffentlich zugänglich) und

## 34

hebt die negativ wirkende bauliche "Abgeschlossenheit" des Blocks 220 auf. Dies wird auch maßgeblich zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität der umgebenden Straßenräume beitragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung sollen die Umsetzung gestalterisch hochwertiger Gebäude ermöglichen. Dies ermöglicht - korrespondierend zur städtebaulichen Entwicklung vis-à-vis an der Heidestraße - die städtebauliche Neudefinition des Nordhafens und macht ihn als attraktiven und identitätsstiftenden Stadtraum erlebbar.

Dazu trägt auch die geplante und im städtebaulichen Vertrag und im Durchführungsvertrag gesicherte gestalterische Aufwertung der öffentlichen Grünfläche am Nordhafen bei. Ein Entwurf hierfür liegt als Ergebnis eines vom Land Berlin durchgeführten Ideenwettbewerbes zum gesamten Uferbereich des Nordhafens jetzt vor.

Insgesamt tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes bei.

### 3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

#### 3.2.7.1 Derzeitiger Umweltzustand

Kulturgüter sind vom Menschen geschaffene bzw. gestaltete Güter, wie z.B. Gebäude, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen oder gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter i. S. der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal, für das die Bestimmungen des DSchGBln gelten. Es handelt sich um die Laborgebäude S105/S106 Sellerstraße 1 (Nr. 09030432 der Denkmalliste Berlin). Der erste Gebäudeteil wurde 1958-61 als achtgeschossiger Stahlbetonbau senkrecht zur Sellerstraße erbaut, 1964-67 erfolgte rechtwinklig dazu eine Erweiterung.

Die Gebäude im Block 220 zeigen deutlich Strukturen, die die einzelnen Bauten ihrer jeweiligen Entstehungszeit bzw. jeweils zeittypischen Entwurfsansätzen zuweisen. Dies gilt für die großen Gebäude der Siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts mit Aluminiumfassaden wie auch für die vorangegangenen Sechziger Jahre mit einer Keramikbekleidung der Fassaden. Eine Beteiligung der bezirklichen Denkmalbehörde im späteren Planungsstadium einer Neubebauung ist somit erforderlich.

Südöstlich der Sellerstraße befindet sich in Sichtbeziehung zum Plangebiet ein weiteres Baudenkmal. Es handelt sich um das Umspannwerk Scharnhorst mit Hochleistungsprüffeldgebäude (Nr. 09030453 der Denkmalliste Berlin), welches 1927-29 in der Achse der Scharnhorststraße auf den Grundstücken Sellerstraße 16-26 errichtet wurde. Das Umspannwerk wurde 1992 stillgelegt und wird heute als Kundenzentrum von Vattenfall genutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das südöstlich des Geltungsbereichs befindliche Umspannwerk Scharnhorst sind durch die beabsichtigte Planung nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich nordwestlich der Fennstraße ein weiteres Baudenkmal, das 1871-72 erbaute und 1910 z. T. umgebaute Schering AG & Comptoir- und Magazin-

gebäude & Hauptlabor. Es befindet sich im rückwärtigen Bereich des Gewerbegrundstücks Fennstraße 10 und ist zur Fennstraße hin durch die Verwaltungsgebäude entlang der Fennstraße verdeckt, so dass keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen.

### **3.2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Das Baudenkmal Sellerstraße 1 wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es wird in die Planung integriert und ist zu erhalten. Das denkmalgeschützte Laborgebäude ist seit seiner Entstehung Bestandteil der gewerblichen Nutzung im Plangebiet. Der denkmalrechtliche Schutzstatus ist hierbei bekannt und steht der gewerblichen Nutzung des Gebäudes grundsätzlich nicht entgegen. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

### **3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Mit der planungsrechtlichen Reduzierung der zulässigen Grundfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebiets auf den heute real versiegelten Bestand können eine bisher zulässige vollständige Überbauung verhindert und Entwicklungspotenziale der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser gesichert werden. Nicht versiegelte begrünte Flächen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Sicherung nicht versiegelter Flächen ermöglicht ebenso eine Begrenzung des Oberflächenabflusses, was sich wiederum entlastend auf die Kanalisation, die Vorfluter und damit die Oberflächengewässer auswirkt. Aufgrund der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gleichzeitig ermöglichten Erhöhung der zulässigen Grundflächen im südwestlichen Bereich des Plangebiets und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter kommen diese Wechselwirkungen im Plangebiet in ihrer Summe nur unwesentlich zum Tragen.

### **3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes wären im Block 220 ein Fortbestand und eine Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf der Grundlage der Zulässigkeiten der Bebauungspläne III-129 und III-241 gegeben. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Umweltzustand würde dies im Wesentlichen bedeuten:

- Ermöglichung einer vollständigen Versiegelung der Böden im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (Geltungsbereich des Bebauungsplans III-129) gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung von 1968 mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Mensch sowie Landschaft,
- Zulässigkeit einer maximalen GRZ von 0,8 im südlichen Bereich des Plangebiets (Geltungsbereich des Bebauungsplans III-241). Dies würde im Hinblick auf die beabsichtigte Festsetzung einer GRZ von 0,9 eine um 10 % geringere Versiegelung der Flächen erlauben und somit im Rahmen der Planungsziele bessere Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima ermöglichen.
- Weiternutzung der Straße Am Nordhafen, d.h. eine vollständige Versiegelung wäre möglich.
- Keine Festsetzungen von Brennstoffen mit geringen Emissionswerten im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (Geltungsbereich des Bebauungsplans III-129) sowie keine Festset-

## 36

zungen zur Begrünung von Flachdächern mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen im Vorranggebiet Luftreinhaltung.

- Die Grünanlage am Nordhafen wäre planungsrechtlich nicht gesichert.

### **3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Da durch die Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

### **3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen eine Angebotsplanung auf der Grundlage des Site Master Plans der Bayer Pharma AG dar. Innerhalb dieses Plans erfolgte eine Darstellung verschiedener Varianten. Als Leitfaden der künftigen baulichen Entwicklung stellt der Site Master Plan ein stufenweise umsetzbares Rahmenkonzept für den Gesamtstandort Fennstraße dar, das jedoch flexibel künftigen Entwicklungserfordernissen anpassbar ist. Im Bebauungsplan sollen mittels einer geringen Regelungsdichte die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Site Master Plans und damit für eine flexible Entwicklung des Gewerbegebiets geschaffen werden. Die Entwicklung anderweitiger Planungsvarianten auf Ebene des Bebauungsplans im Plangebiet könnte lediglich in der Erhöhung der Regelungsdichte bestehen. Da dies jedoch den Planungszielen widerspricht, wurde auf die Entwicklung von Planungsvarianten verzichtet.

### **3.6. Zusätzliche Angaben**

#### **3.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung**

Wesentliche Datengrundlage zur Beurteilung des Umweltzustandes bilden der Umweltatlas Berlin sowie die Ergebnisse der aktuellen Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1-47. Die Ergebnisse der Altlastenerkundungen und der schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontingentierung) sind in die Planung eingeflossen.

#### **3.6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Durch die Planung sind mit derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Erfordernis von Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, scheint deshalb derzeit nicht gegeben. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB begründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 1-47 keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

### 3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des innerstädtischen Gewerbegebiets Fennstraße, eines der letzten großen Gewerbegebiete innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes Fennstraße vorbereitet werden.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen bestehen im Plangebiet erhebliche Vorbelastungen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB tags und 50 dB nachts werden überschritten. Bei Neubebauungen entlang der Straßen können Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse aufgrund der Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen durch passive Schallschutzmaßnahmen (gemäß DIN 4109 als technische Baubestimmung) kompensiert werden. Infolge der beabsichtigten Erhöhung des Nutzungsmaßes ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des motorisierten Quell- und Zielverkehrs und damit der verkehrsrelevanten Immissionen Lärm und Luftschadstoffe zu rechnen. Hinsichtlich der verkehrsrelevanten Immissionen ist planbedingt nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Der Lage des Plangebiets im Vorranggebiet Luftreinhaltung wird mit der Festsetzung von Brennstoffen mit niedrigen Emissionswerten sowie der Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern Rechnung getragen, so dass erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft planbedingt nicht zu erwarten sind.

Im Block 220 sind zwei Altlastenflächen sowie weitere Verdachtsflächen im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst. Ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Gefahrenabwehr besteht nach derzeitigem Kenntnisstand im Block 220 nicht. Die beabsichtigte Weiternutzung als Gewerbegebiet ist grundsätzlich realisierbar. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser sind demnach planbedingt nicht zu erwarten. Sofern bei Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist der Bauherr unabhängig vom Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i. V. mit § 6 Bln BodSchG verpflichtet, das Bezirksamt Mitte, Abteilung Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz, Umwelt- und Naturschutzamt, und die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat III C - Bodenschutz, Boden-, und Altlasten- und Grundwassersanierung -, unverzüglich zu informieren.

Im Rahmen des geplanten Ankaufs der Straße Am Nordhafen und Einbeziehung in die Gewerbenutzung wurden Bodenbelastungen festgestellt, die zwischenzeitlich untersucht worden sind. Im Ergebnis und im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung der Flächen lässt sich danach folgendes feststellen:

In 2011 wurden die Böden unter der Straße Am Nordhafen weiter, und neu die Böden der geplanten Grünflächenerweiterung zwischen den geplanten neuen Gebäuden an der zu entsiegelnden Straße untersucht.

Die Grünflächen können nach der Entsiegelung erstellt werden. Dazu ist zumindest im Bereich der Straße der Boden 0,50 m tief auszutauschen, die Bodenbelastungen sprechen nicht gegen eine Realisierung. Bei Bodenauf- und abtrag muss der Forderung der Entsorger nach Untersuchung weiterer Parameter und der Einbauqualität Z0 entsprochen werden.

Durch die Erhöhung der zulässigen überbaubaren Flächen im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes von derzeit maximal möglichen 80 % der Grundstücksfläche auf 90 % werden ausgleichspflichtige Eingriffe im Sinne § 1 a BauGB in die Schutzgüter des Naturhaushalts vor-

## 38

bereitet. Diese werden jedoch durch die gleichzeitige planungsrechtliche Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes von einer derzeit zulässigen 100%igen Überbauung auf 90 % vollständig kompensiert. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47 ergibt sich in der Summe rechnerisch sogar eine geringfügige Reduzierung des Versiegelungsgrades von derzeit 94 % auf 90 %.

Real bewirkt die beabsichtigte planungsrechtliche Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche im nordöstlichen Teil (Bebauungsplan III-129) bei maximaler Umsetzung der Festsetzungen zum Nutzungsmaß jedoch lediglich eine Reduzierung der Zulässigkeit auf den vorhandenen Bestand. Im südwestlichen Teilbereich (Bebauungsplan III-241) hingegen kann es real zu einer geringfügigen Erhöhung der Flächenversiegelung kommen, wenn die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 1-47 beabsichtigte GRZ vollständig umgesetzt werden sollte. Aufgrund der Geringfügigkeit der zu erwartenden zusätzlich überbaubaren Flächen im Verhältnis zur bisherigen Gesamtversiegelung sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Zudem wird es durch die geplante Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen der bisherigen Straße Am Nordhafen zu einer weiteren Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommen. Die übergeordneten Planungsanforderungen des LaPro können im Rahmen der Planungsziele ausreichend berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar, da der Bebauungsplan keine Veränderungen zulässt, die gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht eine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche im Block 220 bedeuten würden. Wertvoller Vegetationsbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Der Baumbestand ist durch die BaumSchVO geschützt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist das Vorkommen besonders geschützter bzw. streng geschützter Arten und ihrer Lebensstätten gemäß § 10 Abs. 2 Nrn. 10 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Plangebiet nicht bekannt, so dass keine Hinderungsgründe aufgrund der Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind bzw. durch die beabsichtigten Festsetzungen keine befreiungsbedürftigen Maßnahmen gemäß § 67 BNatSchG ausgelöst werden.

Dies schließt jedoch eine künftige Betroffenheit der genannten naturschutzrechtlichen Bestimmungen im Plangebiet nicht aus, da eine Ansiedlung von besonders bzw. streng geschützten Arten nach Festsetzung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der bestehenden und künftigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet mit einem entsprechend hohen Versiegelungsgrad und geringer Vegetationsausstattung bestehen zwar im Plangebiet wenig Potenziale zur Ansiedlung dieser Arten, die dem besonderen oder strengen Schutz gemäß § 44 BNatSchG unterliegen. Diese Regelungen gelten jedoch unabhängig vom Bebauungsplan fort. Bei künftigen baulichen Veränderungen (Umnutzung und damit verbunden ggf. Abrisse und Sanierungen) bzw. zu erwartenden Eingriffen in vorhandene Vegetationsbestände sind die jeweils geltenden artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen und die sich daraus ergebenden Anforderungen zu berücksichtigen.

## 4. Wesentlicher Planinhalt

Im Bebauungsplan werden ein gegliedertes Gewerbegebiet (GE) und Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das zulässige Nutzungsmaß im Gewerbegebiet wird

als Höchstmaß durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 mit der Möglichkeit einer Überschreitung durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 und durch die Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0 bestimmt. Einzelne Einschränkungen bei der Art der Nutzung erfolgen, um sicherzustellen, dass die Flächen im Gewerbegebiet vor allem produktionsorientierten Gewerbenutzungen vorbehalten bleiben.

Außerdem werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die Begrünung von flachen Dächern, die zulässigen Brennstoffe sowie Zonen mit Lärmkontingentierungen festgesetzt.

#### **4.1 Städtebaulicher Vertrag und Durchführungsvertrag**

Ergänzend zum Bebauungsplan 1-47 soll im Hinblick auf die Umsetzung des Site Master Plans ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Land Berlin und der Bayer Pharma AG abgeschlossen werden. Der Vertrag soll auf den Site Master Plan zur Neugestaltung des Berliner Standortes der Bayer Pharma AG Bezug nehmen und folgende Inhalte umfassen

- Übernahme aller Planungs- und Gutachtenkosten für den Bebauungsplan
- Bezugnahme auf den (privatrechtlichen) Ankauf der Teilfläche der Straße Am Nordhafen, und Verpflichtung zur Schaffung einer dauerhaften, beleuchteten Durchwegung zwischen der Fennstraße und der Sellerstraße.
- Umgestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche,
- Herstellung einer an den Park anschließenden privaten Freifläche, für welche die Öffentlichkeit ein grundbuchlich gesichertes Gehrecht erhält.
- Übernahme der Kosten für den Sozialplan bezüglich der Wohngebäude Fennstraße 35/37, Am Nordhafen 1.
- Verpflichtung zur Einräumung von grundbuchlich gesicherten Leitungsrechten für die im Bereich der Straße Am Nordhafen vorhandenen Versorgungsleitungen und Regelungen zu deren teilweise erforderlicher Umlegung. Der städtebauliche Vertrag wird vor der Festsetzung des Bebauungsplans 1-47 abgeschlossen, ist jedoch durch die Festsetzung aufschiebend bedingt.

Zur Konkretisierung der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag bezüglich des Umbaus der öffentlichen Grünfläche Am Nordhafen, wird der Durchführungsvertrag abgeschlossen. Er enthält auch Regelungen zu den baulichen Anpassungsmaßnahmen im Bereich der Seller- und Fennstraße, die nach Schließung der Straße Am Nordhafen erforderlich werden.

## 40

### 4.2 Flächenübersicht

Gewerbegebiet		82.920 m <sup>2</sup>
	Abzgl. der Fläche QRSTONMLKJUVWQ*	- 4.720 m <sup>2</sup> 78.200 m <sup>2</sup>
	Davon:	
	Zulässige Grundfläche gemäß GRZ 0,7 (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	54.740 m <sup>2</sup>
	Zulässige Überschreitung der Grundfläche bis 0,9 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	<u>15.640 m<sup>2</sup></u>
	Zulässige Grundfläche gesamt (§ 19 Abs. 2 - 4 BauNVO)	70.380 m <sup>2</sup>
	Zulässige Geschossfläche gemäß GFZ 4,0	312.800 m <sup>2</sup>
	Bebaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen	73.265 m <sup>2</sup>
	Flächen zum Anpflanzen	4.600 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen		10.045 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen		7.360 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich gesamt		100.325 m <sup>2</sup>

\* Bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossfläche wurde die künftig öffentlich zugängliche Baugrundstücksfläche QRSTONMLKJUVWQ nicht eingerechnet (s. Hinweis Nr. 3).

### 4.3 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere berücksichtigt

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung,
- die Ergebnisse von beschlossenen städtebaulichen Planungen.

#### 4.3.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben nunmehr einheitlich nach der Baunutzungsverordnung von 1990

bestimmt. Das Plangebiet ist prädestiniert für die Gewerbegebietsausweisung, da die vorhandene Nutzung der Eigenart eines Gewerbegebietes gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung entspricht, eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes durch die anliegenden Straßen gegeben ist, und in der unmittelbaren Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, die durch eine Gewerbegebietsausweisung beeinträchtigt werden.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für eine Bestandssicherung und Fortentwicklung des Plangebiets. Dieses ist ein wesentlicher Teil des Berliner Standortes des Unternehmens Bayer Pharma AG, das als Wirtschaftsunternehmen und Arbeitgeber von gesamtstädtischer Bedeutung ist. Die GE-Ausweisung ermöglicht dem Unternehmen eine Grundstücksnutzung für den gesamten Produktionsprozess einschließlich Forschung und Entwicklung, Vertrieb sowie Verwaltung.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) aus städtebaulichen Gründen im Gewerbegebiet ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Die Festsetzung erfolgt, um die Nutzung der Gewerbeflächen im Plangebiet entsprechend den Zielen des "Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich" vorrangig für den Erhalt und die Ansiedlung von produktionsorientiertem Gewerbe zu sichern. Ein Flächenverbrauch für Tankstellen, die auch an anderen Standorten zulässig sind, wird somit verhindert. Zudem sind im näheren Umfeld des Plangebiets, z.B. in der Müllerstraße, Lynarstraße oder Chausseestraße, bereits ausreichend viele Tankstellen vorhanden.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** wird bestimmt, dass die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen, das sind Anlagen für sportliche Zwecke, nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Einschränkung der Zulässigkeit dieser Nutzungen erfolgt ebenfalls, um das Plangebiet vorrangig für den Erhalt und die Ansiedlung von produktionsorientiertem Gewerbe zu sichern. Anlass für die Zulassung einer nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung könnte beispielsweise gegeben sein, wenn die Nutzung im betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb steht.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient der Sicherung des Plangebiets für eine produktionsorientierte gewerbliche Entwicklung entsprechend den Zielen des Stadtentwicklungsplanes Industrie Gewerbe, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich. Im Erdgeschoss und teilweise im ersten Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes an der Müllerstraße gibt es jedoch einzelne Läden mit Nahversorgungsfunktion. Langfristig sieht der Site Master Plan in diesem Bereich den Ersatz des heute vorhandenen Verwaltungsgebäudes durch einzeln stehende Gebäude vor. Die Gebäudestellung soll als Eingangssituation zum Pharma Campus eine platzartige Aufweitung der Müllerstraße in Korrespondenz zum Weddingplatz ermöglichen. Dieser Bereich soll künftig öffentlich zugänglich sein und Möglichkeiten zur Ansiedlung kleiner Einzelhandels- oder Gastronomiebetriebe bieten.

Um diese städtebauliche Aufwertung im Bereich Müllerstraße/Weddingplatz zu ermöglichen und so die Funktion der Müllerstraße als Einkaufsstraße zu erhalten und zu stärken sowie die Ziele des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 zu unterstützen, sollen in einem 40 m tiefen Streifen entlang der Müllerstraße Einzelhandelsbetriebe im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Der StEP definiert die Müllerstraße in diesem Abschnitt als "Zentrentragender Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität" (vgl. Kap. I.2.6.6). Deshalb erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in eine Teilfläche GE 1 an der Müllerstraße und eine Teilfläche GE 2, in der Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind

## 42

(**textliche Festsetzung Nr. 4**). Die mit diesen Festsetzungen beabsichtigte Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet trägt - in untergeordnetem Maß - auch zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion der Müllerstraße bei, ohne hiermit andere Nahversorgungszentren zu beeinträchtigen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 5** sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung, das sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ihre Ansiedlung wäre nicht mit dem Ziel vereinbar, das Plangebiet vorrangig für den Erhalt und die Ansiedlung von produktionsorientiertem Gewerbe zu sichern. Um unbeabsichtigte Härten für Unternehmen zu vermeiden, werden betriebseigene Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke weiterhin ausnahmsweise zulässig sein.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird durch die Nutzungseinschränkungen der **textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 5** nicht in Frage gestellt, da die für die Gewerbegebiete typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur einzelne allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig werden.

Durch den Ausschluss von Nutzungsarten wird die künftige Nutzung der Grundstücke eingeschränkt. Der Ausschluss betrifft jedoch nur wenige Nutzungsarten und führt zu keiner erkennbaren Wertminderung. In der Vergangenheit waren keine der nicht mehr zulässigen Nutzungen ansässig, so dass auch keine tatsächlich realisierte Nutzung in ihrem Bestand gefährdet wird.

### 4.3.2 Maß der Nutzung

Für alle Baugrundstücke im Gewerbegebiet werden auf der Grundlage des Site Master Plans als Höchstmaße eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 4,0 festgesetzt. Die Festsetzungen der Nutzungsmaße orientieren sich an den Nutzungsmaßen des Site Master Plans. Diesem lag ein im Vorfeld ermittelter künftiger Flächenbedarf für die einzelnen Arbeitsbereiche des Pharmaunternehmens im Plangebiet zugrunde.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,7 liegt unter der nach geltendem Planungsrecht auf den Baugrundstücken zulässigen GRZ von 0,8, da die Umsetzung des Site Master Plans keine vollständige Ausnutzung einer GRZ von 0,8 erfordert. Mit dem Ziel, das derzeit in sich sehr abgeschlossen wirkende Gewerbegebiet zu einen durchgrüntem Campus umzubauen, liegt dem Site Master Plan die städtebauliche Intention zugrunde, die Bebauung in kompakten Baufeldern zugunsten großzügiger, die Baustruktur gliedernder Frei- und Grünräume zu konzentrieren. Die im Rahmen der Modernisierung und städtebaulichen Aufwertung des Unternehmensstandorts erforderliche zusätzliche Geschossfläche soll deshalb nicht durch flächenintensive Gebäudeformen, sondern - im Sinne des flächensparenden Bauens - durch den Neubau hochgeschossiger Gebäude mit geringerer Grundfläche nachgewiesen werden. Höhepunkt bildet hierbei das geplante neue Verwaltungsgebäude am Nordhafen, das eine Höhe von etwa 90 m über Gelände (125 über NHN) erhalten soll. Als städtebauliche Höhendominante am Wasser markiert es den Unternehmensstandort im weiteren Stadtraum und geht gestalterisch auf die geplante Hochhausbebauung im Quartier der gegenüberliegenden Heidestraße ein. Der Bereich des Nordhafens – einst lebendiger Umschlagplatz zur Versorgung der umliegenden Gewerbegebiete am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal (Gaswerk an der Sellerstraße, Gewerbegebiete um den Hamburger und Lehrter Bahnhof), dann jedoch - aufgrund der Teilung Berlins und des Verlaufs

der Berliner Mauer entlang der Südseite des Hafenbeckens seit den 1950er bzw. 1960er Jahren stillgelegt und kaum städtebaulich weiterentwickelt - erhält mit der korrespondierenden und markanten Planung an beiden Ufern eine städtebauliche Neudefinition und Wiederbelebung. Die durch die Berliner Teilung lange getrennten und somit unterschiedlich entwickelten Ufer erhalten durch die geplanten Entwicklungen gestalterisch wieder einen Bezug zueinander. Der Nordhafen erhält somit, neben seiner weiterhin bestehenden Funktion als Bundeswasserstraße, eine seiner besonderen Lage- und Raumqualität als attraktive Wasserfläche in innerstädtischer Lage und Nähe zum Berliner Hauptbahnhof, dem Regierungsviertel und der historischen Mitte gerecht werdende Gestaltung.

Für die Funktionsfähigkeit der Gewerbenutzung sind künftig jedoch auch die Anlage von Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und ggf. unterirdische Gebäudeverbinder erforderlich. Der Stellplatzbedarf soll künftig statt durch oberirdische Stellplätze hauptsächlich durch Tiefgaragen gedeckt werden, zugunsten der geplanten Durchgrünung des Campus. Um dies in erforderlichem Maß zu ermöglichen, wird durch **die textliche Festsetzung Nr. 6** bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ von 0,7 bis zu einer GRZ von 0,9 durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO zulässig ist. Mit der Bestimmung einer Obergrenze von 0,9 wird im Vergleich zum geltenden Planungsrecht die zulässige Grundfläche für den überwiegenden Teil des Blockes gemindert, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-129 über die zulässige GRZ von 0,8 hinaus gemäß BauNVO von 1968 u. a. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO zulässig sind, ohne dass ihre Grundflächen auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Damit ist derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-129 eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 im Sinne von § 19 Abs. 4 BauGB möglich.

Die GFZ von 4,0 liegt über dem bisher zulässigen Höchstmaß von 3,2. Damit wird auf der Grundlage des Site Master Plans eine bauliche Verdichtung auf vorhandenem Gewerbegebiet ermöglicht, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des im Rahmen der erforderlichen Modernisierung des Unternehmensstandorts benötigten Flächenbedarfs der einzelnen, im Plangebiet ansässigen Arbeitsbereiche des Unternehmens zu schaffen. Damit erhält das ansässige Pharmaunternehmen die zur Erhaltung und Entwicklung des Standorts erforderliche Planungssicherheit und entsprechend den Zielen des StEP Industrie und Gewerbe kann damit der Verbleib des Unternehmens am Standort unterstützt werden und so zum Fortbestand des wichtigen innerstädtischen Gewerbebestands Fennstraße beigetragen werden.

Gleichzeitig soll der besonderen städtebaulichen Situation des Standorts Rechnung getragen werden und im Sinne der Stadtreparatur durch Beseitigung des negativen städtebaulichen Erscheinungsbildes eine neue attraktive und identitätsstiftende Bebauung ermöglicht werden, die sich zum Nordhafen hin öffnet und - korrespondierend zum vis-a-vis geplanten Quartier an der Heidestraße - den Stadtraum um den Nordhafen wiederbelebt und neu definiert. Damit soll die Innenentwicklung gefördert und der sparsame Umgang mit Grund und Boden unterstützt werden. Außerdem ist das Plangebiet aufgrund seiner guten Erschließung mit Bahnen und Bussen sowie über das Straßennetz besonders geeignet für die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Während mit der GRZ von 0,7 die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO eingehalten wird, wird mit der zur Umsetzung des Site Master Plans erforderlichen GFZ von 4,0 die Obergrenze von 2,4 gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO überschritten. Eine solche GFZ-Überschreitung der Obergrenze ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, "wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforde-

## 44

rungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

Diese Voraussetzungen werden, wie nachfolgend erläutert, erfüllt.

### 4.3.2.1 Besondere städtebauliche Gründe

Die Weiterentwicklung des wichtigen innerstädtischen Gewerbestandorts Fennstraße auf der Grundlage des Site Master Plans, seine Sicherung für den produktionsgeprägten Bereich und Verknüpfung mit Wissenschaft und Forschung sind wichtige durch den Senat beschlossene Entwicklungsziele des Landes Berlin.

Das Gewerbegebiet Fennstraße besitzt als einer von insgesamt nur zwei großflächigen, vorrangig für das produzierende Gewerbe genutzten Gewerbestandorten in der Berliner Innenstadt eine herausragende Funktion für das städtische Nutzungsgefüge. Es ist Bestandteil der Flächenkulisse des durch den Senat beschlossenen "Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich" (StEP Industrie und Gewerbe). Die Ziele des StEP Industrie und Gewerbe sind Bestandteil einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Hierin formulierter, übergeordneter Entwicklungsansatz für das Gewerbegebiet Fennstraße, ist die Weiterentwicklung und die Sicherung für den produktionsgeprägten Bereich durch Entwicklung zu einem Pharma Campus der Bayer Pharma AG (Site Master Plan).

Die Flächen innerhalb der Kulisse des StEP Industrie und Gewerbe sind für die Wirtschaftspolitik des Berliner Senats von besonderer Bedeutung. Der Standort Fennstraße - mit seinen Einrichtungen für Forschung, Entwicklung und Produktion - ist der größte Berliner Standort für Pharmazie, eines der wichtigen Kompetenzfelder Berlins als Wirtschaftsstandort. Ebenso stellt die konkrete innerstädtische Lage des Gewerbegebietes Fennstraße vor allem im Hinblick auf seine Nähe zur Humboldtuniversität und zur Charité ein einmaliges Potenzial zur räumlichen Vernetzung von Forschung und Entwicklung dar. Damit werden wesentliche Voraussetzungen zur Entwicklung der Gesundheitswirtschaft als wichtigem Wachstumsfaktor Berlins geschaffen. Dies entspricht dem für das Gewerbegebiet Fennstraße im StEP Industrie und Gewerbe formulierten Entwicklungsansatz zur Weiterentwicklung und zur Verknüpfung mit Wissenschaft und Forschung.

Für die Erhaltung und Weiterentwicklung eines der letzten großen zusammenhängenden innerstädtischen Gewerbestandorte ist der Verbleib des ansässigen Pharmaunternehmens wesentlich. Dies erfordert Planungssicherheit zur Umsetzung des Site Master Plans.

Die Qualifizierung und Entwicklung des Unternehmensstandorts Fennstraße erfordert – sowohl vor dem Hintergrund einer globalisierten Wirtschaftspolitik, als auch zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit zwischen den verschiedenen Unternehmensstandorten der Bayer Pharma AG selbst - eine optimale Anpassung der für Forschung, Entwicklung und Produktion vorhandenen Bausubstanz an moderne Labor- und Produktionsstandards. Der bauliche Rahmen muss flexibel an die erforderlichen Funktionen innerhalb der einzelnen Arbeitsbereiche angepasst sowie gleichzeitig die Arbeitsbedingungen der hier arbeitenden Menschen verbessert werden. Ebenso benötigt die im Plangebiet ansässige Unternehmenszentrale der Bayer Pharma AG bauliche

Aufwertungen und Erweiterungen. Nicht zuletzt ist eine repräsentative Adressbildung für das weltweit agierende Pharmaunternehmen wie auch für das Land Berlin von großer Bedeutung.

Mit dem Site Master Plan wurde der Handlungsrahmen zur Umsetzung dieser für den Verbleib des Unternehmens am Standort wesentlichen Bedingungen geschaffen. Auf der Grundlage der bestehenden und künftigen Raumbedarfe der ansässigen Unternehmensbereiche Forschung, Entwicklung, Produktion und Verwaltung wurde für den Gesamtstandort des Unternehmens Bayer Pharma AG ein Plan erarbeitet, der als Konzept den Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung bilden soll. Mit dem Beschluss des Site Master Plans hat die Unternehmensführung sich klar zum Berliner Standort bekannt. Der Site Master Plan sieht den Umbau des Gewerbegebiets Fennstraße zu einem attraktiven Pharma-Campus vor. Die bestehenden, den modernen Nutzungserfordernissen nicht mehr genügenden Gebäude sollen stufenweise - am Nordhafen beginnend - durch kompakte Neubauten in großzügigen Grün- und Freiflächen, die an den Randbereichen zum Nordhafen und zur Müllerstraße zudem öffentlich zugänglich sein sollen, ersetzt werden. Wesentlicher Bestandteil des Site Master Plans ist die Öffnung und repräsentative Adressbildung des Standorts zum Nordhafen und die Beseitigung der städtebaulichen Mängel im derzeitigen Erscheinungsbild der vorhandenen Baustrukturen.

Der Site Master Plan ist mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirk Mitte abgestimmt. Er wurde als Entwicklungsschwerpunkt für den Standort Fennstraße sowohl in den StEP Industrie und Gewerbe als auch in das Planwerk Innere Stadt aufgenommen, beides durch den Senat beschlossene und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigende Planungen.

Die besondere städtebauliche Situation erfordert eine städtebauliche Aufwertung des Gewerbestandes und Neudefinition des Nordhafens im Sinne der Stadtreparatur.

Die besondere städtebauliche Situation wird maßgeblich geprägt durch die Lage am Hafenbecken des Nordhafens. Der Nordhafen als Aufweitung des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals, stellt eine attraktive Wasserfläche in innerstädtischer Lage mit Nähe zum Hauptbahnhof, zum Regierungsviertel und zur historischen Mitte Berlins dar. Die Bereiche um den Nordhafen gehörten in der Vergangenheit zu den traditionellen Gewerbestandorten Berlins. Aufgrund der Teilung Berlins und des Verlaufs der Berliner Mauer an der Südseite des Hafenbeckens wurde der Hafen in den 1950er und 1960er Jahren stillgelegt und die angrenzenden Bereiche einer gemeinsamen städtebaulichen Entwicklung entzogen. Das Plangebiet als einziger verbliebender Gewerbestandort am Nordhafen lag seit dem Bau der Mauer nunmehr in einer "Stadtrandlage". Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung orientierte sich ausschließlich zur Müllerstraße, der Bereich des Nordhafens wurde städtebaulich und funktional zur "Rückseite". Die im Zuge dieser Entwicklung zumeist in den 1970er Jahren entstandenen Gebäude im Plangebiet weisen heute - nach der Wiedervereinigung - erhebliche städtebauliche und gestalterische Mängel auf. Der Nordhafen, als Stadtraum mit hervorragender Lagequalität, ist bisher städtebaulich nicht präsent.

Die Umsetzung des Site Master Plans stellt eine erforderliche Maßnahme im Sinne der Stadtreparatur sowie zur Attraktivitätssteigerung zentraler innerstädtischer Bereiche dar.

Der Site Master Plan ermöglicht eine der besonderen städtebaulichen Situation angemessene städtebauliche Aufwertung des Bereichs, die im Zuge der Stadtreparatur und Innenentwicklung geboten ist. Die Planungen sehen eine repräsentative Adressbildung zum Nordhafen vor. In Korrespondenz zur geplanten Bebauung an der Heidestraße am gegenüberliegenden Ufer, er-

## 46

möglicht dies eine Neudefinition des Nordhafens, der somit wieder als Stadtraum wahrnehmbar wird und als zentraler Bezugspunkt der umgebenden städtebaulichen Entwicklung seine Bedeutung erlangt.

Die Planungen des Site Master Plans ermöglichen ebenfalls eine grundsätzliche, gestalterische Aufwertung und Öffnung des gesamten Gewerbestandorts. Erstmals wird der Fokus der baulichen Entwicklung und Gestaltung auf den gesamten Unternehmensstandort gerichtet und eine einheitliche und auf einander abgestimmte Neugestaltung geplant. Es erfolgt eine Verbesserung der durch ungeordnete, lediglich aufgrund der jeweiligen funktionalen Anforderungen, nicht jedoch nach städtebaulichen Kriterien entstandenen städtebaulichen Strukturen an den umgebenden Straßen. Die geplante Campusstruktur aus der Kombination von kompakten Bau- und Landschaftsfeldern ermöglicht eine Öffnung des Standorts (visuell und teilweise öffentlich zugänglich) und hebt die negativ wirkende bauliche "Abgeschlossenheit" des Blocks 220 auf. Dies wird auch maßgeblich zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität der umgebenden Straßenräume beitragen.

Außerdem wird mit dem als Hochhaus geplanten neuen Verwaltungsgebäude am Nordhafen eine neue städtebauliche Dominante geschaffen, die in Korrespondenz zu den vis á vis geplanten Hochhäusern an der Heidestraße steht. Der auf der Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses in einem gemeinsamen Verfahren erarbeitete und gleichlautend vom Senat und vom Bezirk Mitte am 5. Mai 2009 beschlossene „Masterplan Heidestraße“ bildet eine abgestimmte Grundlage für Vereinbarungen mit den Eigentümern und ist als von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Masterplan drückt die wesentlichen stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Ziele Berlins für die auf einen längerfristigen Zeitraum angelegte Entwicklung des Quartiers an der Heidestraße aus und definiert unterhalb der stadtentwicklungspolitischen Vorgaben (StEP, FNP) die angestrebten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele und Qualitäten. Dabei handelt es sich um ein flexibles und fortschreibungsfähiges Konzept, das im weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess verfeinert und konkretisiert werden soll.

Die Umsetzung des Site Master Plans macht eine Überschreitung der GFZ-Obergrenzen erforderlich. Der Site Master Plan sieht eine stufenweise Neugestaltung des Standorts vor. In der ersten Phase (Step 1) sollen das Gewerbegrundstück um die Fläche der Straße Am Nordhafen erweitert und orientiert zum Nordhafen ein neues Verwaltungsgebäude, ein Konferenz-, ein Laborgebäude und ein Mitarbeiterrestaurant errichtet werden. Unter Berücksichtigung der hierfür bereits rückgebauten Bestandsgebäude wird zur Umsetzung dieser Planung und Berücksichtigung der verbleibenden Bestandsgebäude bereits eine GFZ von 3,3 erforderlich und somit die GFZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 überschritten. Die vollständige Umsetzung des gesamten Site Master Plans erfordert eine Überschreitung der GFZ bis 4,0 (Bei der Berechnung der GFZ im Gewerbegebiet wurden die künftig öffentlichen zugänglichen Freiflächen am Nordhafen nicht zur Baugrundstücksfläche gerechnet. Die öffentliche Zugänglichkeit wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.)

Die kompakte bauliche Planung ermöglicht zusammenhängende Frei- und Grünflächen und eine Vernetzung der öffentlichen und betriebsinternen Grün- und Freiflächen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

#### **4.3.2.2 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen**

Als ausgleichende Umstände für die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind folgende Aspekte und Maßnahmen von Bedeutung:

- Schaffung zusammenhängender Grün- und Freiflächen durch flächensparendes Bauen
- Die Qualifizierung bereits bestehender Gewerbeflächen in zentraler innerstädtischer Lage unterstützt das Gebot zum sparsamen Umgang mit Boden und dient zum Schutz des Außenbereichs vor Zersiedelung.
- Die geplante städtebaulich gestalterische Aufwertung und Entwicklung des traditionellen Berliner Gewerbestandorts in unmittelbarer Nachbarschaft des Parlaments- und Regierungsviertels, des Berliner Hauptbahnhofs und des Entwicklungsgebiets Heidestraße zu einem attraktiven Pharma Campus, die Erweiterung und gestalterische Aufwertung der Grünanlage am Nordhafen sind Umstände, die einen Ausgleich für die Obergrenzenüberschreitung darstellen.
- Die geplante und im städtebaulichen Vertrag gesicherte Öffnung des Geländes im Bereich zur öffentlichen Grünanlage am Nordhafen ermöglicht eine Verbesserung des lokalen Fußwegenetzes sowie eine faktische Erweiterung der öffentlichen Grünfläche am Nordhafen.
- Die Sicherung und Neugestaltung der öffentlichen Grünanlage am Nordhafen sowie Gewährleistung künftiger Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durch die Bayer Pharma AG (Sicherung im städtebaulichen Vertrag) verbessern und sichern die Aufenthaltsqualität und den Pflegezustand der Grünfläche.
- Die hervorragenden Anbindung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung des ÖPNV.
- Die direkte Lage an der überörtlichen Rad- und Fußwegeverbindung entlang des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals ermöglicht einen ausgezeichneten Erreichbarkeit des Standorts per Rad oder zu Fuß
- Die zentrale verkehrsgünstigen Lage ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit des Gewerbegebiets unter Nutzung des bestehenden leistungsstarken Straßennetzes.

#### **4.3.2.3 Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs**

Die Verkehrsbedürfnisse werden in jeglicher Hinsicht befriedigt. Das vorhandene Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, aber durch die innerstädtische Lage und die gute Erschließung durch öffentlichen Nahverkehr besteht die Chance, dass bei Nutzungsintensivierung im Plangebiet verstärkt die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Bahnen und Busse, Fahrrad, zu Fuß) genutzt werden. Die bisherige Straße Am Nordhafen besaß keine Bedeutung für das übergeordnete Straßennetz, sondern dient ausschließlich der Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet.

#### **4.3.2.4 Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange**

Sonstige öffentlicher Belange werden nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Umsetzung des Site Master Plans, in Folge dessen die auf den Grundstücken Fennstraße 35/37 und Am Nordhafen 1 stehenden derzeit noch teilweise bewohnten Gebäude abgeräumt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung des Wohnens stand den bereits mit dem Baunutzungsplan von 1960 verfolgten Zielen entgegen, dieses Gebiet für gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Auch der im Jahr 2005 festge-

## 48

setzte Bebauungsplan III-241 verfolgte dieses Ziel, und setzte ein Gewerbegebiet dort fest. Zum anderen wäre eine dauerhafte Wohnnutzung an dieser Stelle durch Schall- und Luftschadstoffimmissionen des Autoverkehrs erheblich beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der dort wohnenden Menschen wurden im Rahmen eines Sozialplanes analog § 180 BauGB vermieden bzw. gemildert. Die Fa. asum GmbH wurde vom Bezirksamt Mitte im September 2010 damit beauftragt, ein eigentümerunabhängiges Sozialplanverfahren analog § 180 BauGB durchzuführen. Die Kosten dafür hat die Fa. Bayer Pharma AG gemäß den künftigen Regelungen im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag übernommen. Durch das Sozialplanverfahren ist es gelungen, die Mehrzahl der Mieter und Mieterinnen umzusetzen. Im Juni 2011 wurde das Sozialplanverfahren unterbrochen, da die Umsetzung der Neubaupläne von der Fa. Bayer Pharma AG verschoben wurde. Z. z. wohnen nur noch wenige Mietparteien im Haus Am Nordhafen 1.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar. Es sind keine planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB zu erwarten, die den Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen würden. Somit stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Die Altlastenproblematik kann bewältigt werden, so dass auch hier keine Belange entgegenstehen. Die durch den Ankauf der Straße Am Nordhafen gewonnenen Grünflächen können nach der Entsiegelung erstellt werden, die Bodenbelastungen sprechen nicht gegen eine Realisierung. Bei Bodenauf- und abtrag muss der Forderung der Entsorger nach Untersuchung weiterer Parameter und der Einbauqualität Z0 entsprochen werden.

### 4.3.3 Gebäudehöhen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Schutzbereichs der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof/024 (s. a. Kap. I.2.6.11) und unterliegt somit nicht den Bestimmungen der Schutzbereichsordnung vom 29.11.2007. Jedoch können auch außerhalb des Schutzbereichs gelegene bauliche Anlagen mit einer Höhe von über 60 m (das entspricht im Plangebiet einer Höhe von ca. 96 m ü. NHN) zu Störungen der Radarsicht der Großraumradaranlage führen, so dass der Schutz der Funktionsfähigkeit der Verteidigungsanlage bei Aufstellung des Bebauungsplans 1-47 als öffentlicher Belang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wird.

Der Site Master Plan sieht eine differenzierte und akzentuierte Höhenentwicklung der Gebäude vor. Entsprechend dieser Vorgaben sollen im Bebauungsplan die Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt werden. Um eine ausreichende Flexibilität bei der künftigen Planungsdetailierung zu haben, erfolgen die Festsetzungen baufeldweise und beziehen sich immer auf die hier geplante jeweils größte Gebäudehöhe des Site Master Plans. Auf die Festsetzung einer Anzahl der Geschosse wurde verzichtet, da sich die Geschosshöhen entsprechend der verschiedenen Gebäudenutzungen (Verwaltung, Labor, Produktion etc.) unterscheiden, eine genaue Nutzungsaufteilung der Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt der Planung jedoch noch nicht feststeht. Eine Beeinträchtigung der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof/024 ist trotz fehlender Geschosszahl durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkanten aus-

geschlossen. Auch hinsichtlich der Nutzungsintensität ist der Verzicht auf eine Geschosszahl vertretbar, da die GFZ von 4,0 als Obergrenze nicht überschritten werden darf.

Mit Ausnahme des Baufeldes an der Fennstraße/Am Nordhafen überschreiten die beabsichtigten Höhenfestsetzungen nicht die Gebäudehöhe von 60 m (entspricht 96 m über NHN), so dass Störungen der Radarsicht der Großraumradaranlage hier grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Im Baufeld an der Fennstraße/Am Nordhafen soll entsprechend dem Site Master Plan die Errichtung des neuen Verwaltungsgebäudes als zwanzig- bis fünfundzwanziges Hochhaus (inkl. Technikgeschoss) ermöglicht werden. Das Hochhaus soll die besondere städtebauliche Situation am Nordhafen vis-à-vis des geplanten Quartiers an der Heidestraße sowie in Nachbarschaft des Parlaments- und Regierungsviertels und des Berliner Hauptbahnhofs aufnehmen und als Höhendominante den Pharma Campus in der Stadtlandschaft markieren. Die Festsetzung einer Oberkante von 125 m über NHN ermöglicht die Errichtung eines 90 m hohen Gebäudes. Um mögliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof/024 beurteilen zu können, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Fachgutachten erstellt (*EADS Deutschland GmbH: Signaturtechnische Untersuchung des BV "Bayer Bürohochhaus Berlin-Wedding" gemäß den Auflagen der Wehrbereichsverwaltung-Ost bzw. der Luftfahrtbehörden; Bremen, 18.5.2010*). Nach Prüfung der Ergebnisse durch die Wehrbereichsverwaltung-Ost wurde durch diese mitgeteilt, dass die durch das geplante Gebäude mit einer Höhe von 125 über NHN entstehenden Beeinträchtigungen als hinnehmbar eingeschätzt werden.

Die Belange der Verteidigungsanlage werden mit Einfügen des **Hinweises 2** in den Bebauungsplan beachtet. Dieser weist auf die erforderliche Abstimmung mit der zuständigen Wehrbereichsverwaltung Ost im Rahmen künftiger Bauvorhaben hin, sollten diese eine Höhe von 96 m ü. NHN überschreiten. Störungen der Radarsicht der Großraumradaranlage können somit auch im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen werden.

Werden Richtfunkstrecken der Betreiber öffentlicher Kommunikationslinien beeinträchtigt, müssen technische Lösungen herbeigeführt werden. Einer Regelung im Bebauungsplan hierzu bedarf es nicht.

#### 4.3.4 Überbaubare Flächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend der differenzierten Höhenentwicklung sowie der geplanten stufenweisen Umsetzung des Site Master Plans wird hierbei hinsichtlich der Detaillierung der Baufeldabgrenzungen zwischen dem südwestlichen Bereich am Nordhafen und dem nordöstlichen Bereich an der Müllerstraße unterschieden.

Im Bereich am Nordhafen werden entsprechend dem Site Master Plan drei Baufelder bestimmt. Die hier geplanten Gebäude, das neue Hauptgebäude, ein Konferenz- und ein Laborgebäude sollen in der ersten Bauphase errichtet werden. Das neue Hauptgebäude an der Fennstraße/Am Nordhafen soll als zwanzig- bis fünfundzwanziges Hochhaus errichtet werden, hierfür wurde bereits durch die Bayer Pharma AG ein Realisierungswettbewerb unter Beteiligung des Landes Berlin durchgeführt. Aufgrund vorhandener, nicht verlegbarer Versorgungsleitungen im Bereich der künftig zum Gewerbegebiet gehörenden Straße Am Nordhafen

## 50

muss die Ausweisung des Baufeldes für das Hochhaus von den ursprünglichen Planungen des Site Master Plans abweichen. Für die ersten zwei Vollgeschosse wird die Baugrenze zur Einhaltung eines 4 m breiten Sicherheitsabstandes parallel zur Leitungstrasse einer Gasleitung zurückgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsflächen bestimmt. Alle Baugrundstücke sind damit wie im bisherigen Planungsrecht in voller Tiefe überbaubar. Die mittel- bis langfristige Konkretisierung des Site Master Plans kann somit flexibel erfolgen.

Im Gewerbegebiet gibt es weiterhin keine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Baumbestandes. Einer größtmöglichen Freizügigkeit bei der Entwicklung der Baugrundstücke wird der Vorrang eingeräumt, da diese schon heute überwiegend überbaut sind und das Plangebiet Bestandteil eines wichtigen innerstädtischen Gewerbebestandes ist.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür kein städtebaulich begründetes Regelungserfordernis erkennbar ist und die gewerbliche Entwicklung des Plangebietes unbeabsichtigt eingeschränkt werden könnte.

### 4.3.5 Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünfläche am Nordhafen wird die Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Um trotz des beabsichtigten Verkaufs der Straße Am Nordhafen die neu geschaffene Zuwegung zu dem am Ufer verlaufenden Abschnitt des Radfernwanderweges Berlin-Kopenhagen erhalten zu können, wird die öffentliche Grünfläche zusätzlich um eine ca. 78 m<sup>2</sup> große Fläche der bisherigen Straße Am Nordhafen erweitert.

Um die Errichtung eines neuen Laborgebäudes an der Sellerstraße entsprechend dem Masterplan ermöglichen zu können, müssen im Gewerbegebiet Teile der bisherigen Straßenfläche Am Nordhafen überbaut werden. Um dies gewährleisten zu können, ist die Verlegung eines Teilschnittes der im Straßenraum vorhandenen Gashochdruckleitung in die öffentliche Grünanlage geplant. Regelungen hierzu enthält der städtebauliche Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Bayer Pharma AG.

### 4.3.6 Sonstige Festsetzungen

In Korrespondenz zur öffentlichen Grünanlage am Nordhafen sollen im Gewerbegebiet Flächen zum Anpflanzen festgesetzt werden. Diese sollen zum Teil öffentlich zugänglich sein, entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Bayer Schering Pharma AG getroffen.

Entsprechend ihrem Bestand werden die öffentlichen Straßen durch die Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" mit Straßenbegrenzungslinien gesichert. Für sich überlagernde Abschnitte der Straßenbegrenzungslinien mit der Geltungsbereichsgrenze gilt **die textliche Festsetzung Nr. 8:** „Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 7** wird bestimmt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 9** wird bestimmt, dass als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL oder andere Brennstoffe mit vergleichbar niedrigen Emissionswerten verwendet werden dürfen, da das Plangebiet in dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen "Vorranggebiet für Luftreinhaltung" liegt.

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 11** zu begrünen. Davon ausgenommen sind technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Mit dieser städtebaulich begründeten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB soll die städtebauliche Erscheinung der Dächer verbessert werden, die tlw. auch von umgebenden höheren Gebäuden einsehbar sind. Außerdem wird damit die Aufheizung von flachgeneigten Dächern als Folge der Sonneneinstrahlung gemindert und ein Beitrag zur Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser und zur Bindung von Schadstoffen sowie Staub aus der Luft geleistet. Ebenso wird auch der im LaPro geforderten Schaffung von Freiflächen und der Erhöhung des Vegetationsanteils aufgrund der Lage des Plangebietes im Vorranggebiet Luftreinhaltung Rechnung getragen.

Flachdächer, d. h. Dächer bis zu einer Neigung von 20°, gelten als die im Gewerbegebiet allgemein typische Dachform, so dass bei Neubebauung eine weitgehende Verpflichtung zur Dachbegrünung im Plangebiet besteht (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Eine Festsetzung zur ausschließlichen Realisierung dieser Dachform oder einer zwingenden Begrünung aller Dächer (unabhängig von ihrer Ausprägung) erfolgt im Bebauungsplan nicht, um die Gewerbenutzung hierdurch nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Aus betrieblichen Gründen kann es z.B. erforderlich werden, dass eine andere Dachform gewählt werden muss, deren Begrünung z.B. aufgrund einer größeren Dachschräge nur mit hohem Aufwand durchführbar wäre. Bei Dachschrägen über 20° sind erhöhte technische Aufwendungen zur Entwässerung, vor allem aber zur Sicherung der Substratschicht und Abfangen der Schublasten erforderlich. Diese verursachen eine zusätzliche Erhöhung der Baukosten und würden eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer darstellen. Ebenso kann zur Nutzung erneuerbarer Energien die Realisierung anderer Dachformen technisch und wirtschaftlich sinnvoll sein (z.B. Schrägdach für eine Solaranlage). Diese ebenfalls auf den Schutz des Klimas ausgerichtete Dachnutzung soll im Plangebiet nicht ausgeschlossen bzw. ihre Umsetzung durch Festsetzungen zur Dachform nicht technisch erschwert werden.

**Die textliche Festsetzung Nr. 10** bezieht sich auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung. Entsprechend der Vorschriften der TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998), wurde für das Planungsgebiet eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die vom Plangebiet ausgehenden zulässigen Schallemissionen wurden mittels einer Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen ermittelt.

Für das in drei Teilflächen unterteilte Plangebiet wurden die hiervon ausgehenden zulässigen Emissionsgrößen in Form von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  und Zusatzkontingenten  $L_{EK, ZUS}$  gemäß DIN 45691 dimensioniert.

Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE1 und GE2 (unterteilt in 2 Flächen) nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die nach-

## 52

stehend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschritten werden:

Teilflächen	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
<b>GE1</b>	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
<b>GE2</b>		
unterteilt in die Flächen:		
EFGHE	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
HGJKLMNQPQRH	55 dB(A)/m <sup>2</sup>	43 dB(A)/m <sup>2</sup>

Damit wurde erreicht, dass keine störenden Auswirkungen auf umliegende Gebiete erfolgen. Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren W1, W2, W3, W4 und W5, ausgehend vom Referenzpunkt X, erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Winkelbereich*	$L_{EK, Tag, zus}$	$L_{EK, Nacht, zus}$
W1	270° - 4°	2 dB(A)/m <sup>2</sup>	1 dB(A)/m <sup>2</sup>
W2	4° - 65°	4 dB(A)/m <sup>2</sup>	4 dB(A)/m <sup>2</sup>
W3	65° - 162°	0 dB(A)/m <sup>2</sup>	0 dB(A)/m <sup>2</sup>
W4	162° - 251°	0 dB(A)/m <sup>2</sup>	13 dB(A)/m <sup>2</sup>
W5	251° - 270°	10 dB(A)/m <sup>2</sup>	9 dB(A)/m <sup>2</sup>

\*) ausgehend von der Nordrichtung

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

Mit der Festsetzung, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne III-129, III-241 und III-3 (teilweise) aufgehoben (**textliche Festsetzung Nr. 12**).

### 4.3.7 Abwägung umweltrelevanter Belange

Nach Abwägung der im Umweltbericht dargestellten Ergebnisse der Umweltprüfung (vgl. Kap. II.3 „Umweltbericht“) kann festgestellt werden, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der Nutzung umgesetzt werden können.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffe in den Naturhaushalt

Die im südwestlichen Teilbereich durch die Erhöhung der zulässigen überbaubaren Fläche vorbereiteten naturschutzrechtlichen Eingriffe gemäß § 1 a BauGB in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima können durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche im nordöstlichen Teilbereich im Plangebiet selbst vollständig bzw. sogar mit einem geringfügigen, rechnerischen Kompensationsüberhang kompensiert werden. Bezogen auf den gesamten Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans 1-47 ergibt sich eine geringfügige Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades von derzeit 94 % auf 90 %. Im Rahmen der Planungsziele kann somit wesentlichen Zielen des LaPro entsprochen werden.

Real bewirkt die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche im nordöstlichen Teilbereich (Bebauungsplan III-129) bei maximaler Umsetzung jedoch keine Veränderung zum Bestand, da hier die bisher zulässige 100%ige Überbauung in der Vergangenheit nicht vollständig umgesetzt wurde. Im südwestlichen Teilbereich (Bebauungsplan III-241) hingegen kann es bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen auch real zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung kommen. Angesichts des dringenden Planerfordernisses zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes Fennstraße soll diese geringfügige Erhöhung der Versiegelung, und in deren Folge auch die Erhöhung der Abflussmenge in die Mischkanalisation bzw. direkt in den Nordhafen, hingenommen werden. Angesichts der zulässigen Vorbelastung aufgrund der bisherigen Bodennutzung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten. Durch die Erhöhung der zulässigen überbaubaren Fläche sind aufgrund der Geringfügigkeit der zusätzlich versiegelten Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche, der bestehenden Einleitbeschränkungen der BWB sowie der bereits vorhandenen bzw. festzusetzenden abflussmindernd wirkenden Dachbegrünungen auch keine erheblichen Auswirkungen auf die aufnehmenden Oberflächengewässer zu erwarten.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1-47 verfolgte Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Gewerbestandorts ermöglicht zudem die Weiternutzung von - im Sinne des Bodenschutzes - bereits vorgenutzten Flächen und wirkt damit dem weiteren Landschaftsverbrauch entgegen. Somit wird im vorliegenden Bebauungsplan den Bodenschutzbelangen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und des sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden ein besonderes Gewicht gegeben.

### **Bodenbelastungen**

Im Plangebiet sind zwei Altlastenflächen sowie weitere Verdachtsflächen im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst. Die erkennbar vorhandenen Bodenbelastungen stehen einer Beibehaltung der bisher planungsrechtlich zulässigen und tatsächlich ausgeübten Nutzung als Gewerbegebiet nicht entgegen. Dem Umweltamt liegen keine Erkenntnisse vor, die zum jetzigen Zeitpunkt ein ordnungsrechtliches Eingreifen im Sinne der Gefahrenabwehr erfordern. Die Bodenbelastungen sind damit für die beabsichtigten Festsetzungen nicht erheblich, die geplante Nutzung ist grundsätzlich realisierbar.

Im Rahmen des Ankaufs der Straße Am Nordhafen und Einbeziehung in die Gewerbenutzung wurde in Abstimmung mit dem FB Umwelt geklärt, ob eine Entsiegelung und die geplante sensible Grünflächennutzung grundsätzlich möglich und die hierfür erforderlichen Sanierungsmaßnahmen umsetzbar und verhältnismäßig sind. In 2011 wurden die Böden unter der Straße Am Nordhafen und die Böden der geplanten Grünflächenerweiterung zwischen den geplanten neuen Gebäuden an der zu entsiegelnden Straße untersucht. Die Grünflächen können nach der Entsiegelung erstellt werden. Dazu ist zumindest im Bereich der Straße der Boden 0,50 m tief auszutauschen, die Bodenbelastungen sprechen nicht gegen eine Realisierung. Bei Bodenauf- und abtrag muss der Forderung der Entsorger nach Untersuchung weiterer Parameter und der Einbauqualität Z0 entsprochen werden.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das auf den versiegelten bzw. bebauten Flächen der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Auflagen bzw. Einleitbeschränkungen der BWB (Sanierungskonzept) auf den Grundstücken selbst zurück-

## 54

gehalten bzw. in unbelasteten Böden ggf. versickert werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Einer direkten Versickerung Vorort steht jedoch die Erfassung des gesamten Plangebiets im Bodenbelastungskataster entgegen, da gesammeltes Niederschlagswasser nur über unbelastete Böden schadlos versickert werden darf. Die bei vollständiger Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen geringfügige Erweiterung der realen Flächenversiegelung stellt also eine potenzielle Sicherungsmaßnahme gegen Auswaschung/Transport von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser dar und wirkt sich somit im Bestand positiv auf den Schutz des Bodens und somit auch des Grundwassers vor stofflichen Beeinträchtigungen (Bodenbelastungen) aus.

Werden bei Baugrundsondierungen, Baumaßnahmen, Ausschachtungen o. ä. Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt und ist somit vom Vorhandensein wassergefährdender Stoffe im Boden auszugehen, so ist der Bauherr nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz verpflichtet, das Bezirksamt Mitte, Abteilung Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz, Umwelt und Naturschutzamt, und die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat III C - Bodenschutz, Boden-, und Altlasten- und Grundwassersanierung -, unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter oder der Unternehmer (§ 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i. V. mit § 6 BlnBodSchG).

Zusätzlich sind auch nach § 53 Bauordnung für Berlin bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen der Bauherr und die im Rahmen ihres Wirkungskreises am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Eine Kennzeichnung der betroffenen Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 5 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird nach Abwägung aller Belange nicht für erforderlich gehalten, zumal die gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan gehörige Begründung ausreichend Hinweise zur Beachtung der Problematik enthält (s. a. Kap. II.3.2.3 und 3.2.4). Für die dort arbeitende Bevölkerung ist von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Die allgemeinen Anforderungen nach § 1 BauGB an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind somit berücksichtigt.

### **Verkehrsbedingte Immissionen**

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen bestehen im Plangebiet erhebliche Vorbelastungen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB tags und 50 dB nachts werden überschritten. Um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet gerecht zu werden, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Folge des Straßenverkehrslärms Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich, da die Regelungen Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind.

### **Immissionen aus gewerblicher Nutzung / Schalltechnische Untersuchung**

Entsprechend der Vorschriften der TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), wurde für das Planungsgebiet eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Umfeld des Plangebietes wurden 13 repräsentative Immissionsorte betrachtet. Das Plangebiet wurde in drei

Abschnitte gegliedert, für welche unterschiedliche Emissionskontingente und Zusatzkontingente gem. DIN 45691 ermittelt wurden. Die in der Tabelle aufgeführten Kontingente schöpfen die Planwerte nicht an allen Immissionsorten aus. Aus diesem Grund wurden Richtungssektoren festgesetzt, die von einem Bezugspunkt aus [gem. Koordinatensystem Soldner Berlin (Netz 88) Koordinaten  $y = 22429,74$  und  $x = 23572,77$ ] innerhalb des Baugebietes strahlenförmig nach außen verlaufen, und für die Zusatzkontingente zum jeweils möglichen Emissionswert ermittelt wurden (Vergleich Anlage, TF Nr. 11). Durch diese Festsetzungen wurden die schutzbedürftigen Belange des umliegenden Bereiches bezüglich der Schallemissionen berücksichtigt.

### **Luftreinhaltung**

Die Lage des Plangebiets im Vorranggebiet Luftreinhaltung wird mit der Festsetzung von Brennstoffen mit niedrigen Emissionswerten (textliche Festsetzung Nr. 8) sowie der Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern (textliche Festsetzung Nr. 9) ausreichend berücksichtigt.

### **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar, da der Bebauungsplan keine Veränderungen zulässt, die gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet bedeuten würden. Wertvolle Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Schutz des Baumbestandes durch die Berliner Baumschutzverordnung wird als ausreichend erachtet, so dass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kein Regelungsbedarf besteht.

### **Artenschutz**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist das Vorkommen besonders geschützter bzw. streng geschützter Arten und ihrer Lebensstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Plangebiet nicht bekannt, so dass keine Hinderungsgründe aufgrund der Verbote des § 44 BNatSchG bzw. kein Erfordernis für befreiungsbedürftigen Maßnahmen gemäß § 67 BNatSchG zu erwarten sind. Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der bestehenden und künftigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet mit einem entsprechend hohen Versiegelungsgrad und geringer Vegetationsausstattung bestehen im Plangebiet wenig Potenziale zur Ansiedlung dieser Arten, so dass auf vertiefende faunistische Untersuchungen verzichtet wurde. Die gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan gehörige Begründung enthält zudem im Umweltbericht ausreichend Hinweise für den Fall einer künftigen Betroffenheit der genannten naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

### **Grünflächenversorgung/Erholungsnutzung**

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ermöglicht - entsprechend den übergeordneten Zielen des Landschaftsprogramms - eine dauerhafte Sicherung der Fläche als Teil der übergeordneten Grünverbindung entlang der Berliner Gewässer. Die Öffnung und Begrünung des Gewerbebestands zum Nordhafen als Erweiterung der öffentlichen Grünfläche in Ergänzung mit der beabsichtigten gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Grünfläche tragen zudem wesentlich zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Grünfläche bei.

Die direkte Nachbarschaft öffentlicher Grünanlagen sowie die gute Anbindung des Gewerbebestands an das straßenunabhängige Grünverbindungsnetz wirken sich positiv auf die Arbeitsverhältnisse der hier arbeitenden Menschen aus. Trotz der Lage des Gewerbebestandes Fennstraße an stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen ermöglichen die umliegenden Grünflächen, insbesondere die Grünfläche am Nordhafen, den im Plangebiet Beschäftigten attraktive

## 56

Erholungsmöglichkeiten während der Pausenzeiten bzw. eine alternative Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes per Fahrrad.

### 4.4 Nachrichtliche Übernahmen

#### 4.4.1 Denkmalschutz

Die im Geltungsbereich wirksamen denkmalrechtlichen Regelungen sind im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme (**nachrichtliche Übernahme 1**) aufgenommen. Es handelt sich um das Baudenkmal Sellerstraße 1, Schering AG, Laborgebäude S105/S106, das in der Denkmalliste Berlin (Stand 25.3.2008) nach § 4 DSchG Bln eingetragen ist.

#### 4.4.2 Planfestgestellte Verkehrsanlagen

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft unter der Müllerstraße die planfestgestellte U-Bahn-Anlage der Linie U6, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde (**nachrichtliche Übernahme 2**).

### 4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß Entwicklungsrahmen vom 8. September 2006 (ABl. S. 3687) sind Gewerbegebiete regelmäßig aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche und aus der dargestellten gemischten Baufläche M2 regelmäßig in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe entwickelbar. Da die M2-Fläche in dem rund 8 ha großen Block nur rund 1,5 ha umfasst und somit auch die "3-ha-Schwelle" gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 (ABl. S. 3689) deutlich unterschritten wird, ist der Bebauungsplan insgesamt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **III. Auswirkungen**

#### **1. Auswirkungen auf die Stadtentwicklung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eines der letzten großen innerstädtischen Gewerbegebiete als Gesamtfläche planungsrechtlich gesichert. Zugleich werden dem hier ansässigen weltweit agierenden Unternehmen Bayer Pharma AG bauliche Verdichtungsmöglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung seines Berliner Standorts eingeräumt. Das hat positive Auswirkungen für das Gewerbegebiet Fennstraße, für den Ortsteil Wedding, den Bezirk Mitte und für Berlin insgesamt. Die Nähe des Pharma Campus zu wichtigen Einrichtungen der Berliner Gesundheitswirtschaft sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen fördert den Forschungs- und Entwicklungstransfer und stärkt die Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftskraft Berlins.

Die geplante Neuordnung des Standorts entsprechend dem Site Master Plan gibt wichtige städtebauliche und gestalterische Impulse für die Entwicklung der Heidestraße. Die beabsichtigte Öffnung des Pharma Campus im Bereich Nordhafen trägt wesentlich zur Aufwertung und Vernetzung mit dem städtischen Umfeld des bisher komplett abgegrenzten Gewerbebestands bei.

Mit den Festsetzungen wird eine bauliche Neuordnung und Verdichtung des Gewerbebestandes ermöglicht, die keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung haben wird.

#### **2. Auswirkungen auf die in dem Gebiet wohnenden Menschen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung des Site Master Plans, in Folge dessen die auf dem Grundstück Fennstraße 35-37 und Am Nordhafen 1 stehenden, derzeit noch teilweise bewohnten Gebäude abgeräumt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung des Wohnens stand den bereits mit dem Baunutzungsplan von 1960 verfolgten Zielen entgegen, dieses Gebiet für gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Auch der im Jahr 2005 festgesetzte Bebauungsplan III-241 verfolgte dieses Ziel und setzte ein Gewerbegebiet dort fest. Zum anderen wäre eine dauerhafte Wohnnutzung an dieser Stelle durch Schall- und Luftschadstoffemissionen des Autoverkehrs erheblich beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der dort wohnenden Menschen wurden im Rahmen eines Sozialplans analog § 180 BauGB vermieden bzw. gemildert. Die Fa. asum GmbH wurde vom Bezirksamt Mitte im September 2010 damit beauftragt, ein eigentümerunabhängiges Sozialplanverfahren analog § 180 BauGB durchzuführen.

Die Kosten dafür hat die Fa. Bayer Pharma AG gemäß den künftigen Regelungen im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag übernommen. Durch das Sozialplanverfahren ist es gelungen, die Mehrzahl der Mieter und Mieterinnen umzusetzen. Im Juni 2011 wurde das Sozialplanverfahren unterbrochen, da die Umsetzung der Neubaupläne von der Fa. Bayer Pharma AG verschoben wurde. Zzt. wohnen noch 5 Mietparteien im Haus Am Nordhafen 1.

#### **3. Auswirkungen auf den Verkehr**

Trotz Erhöhung des Nutzungsmaßes ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Quell- und Zielverkehrs im Plangebiet zu rechnen, da sich die Flächenerweiterung nicht analog auf die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen auswirken wird. Zudem ist das umgebende Straßennetz

## **58**

mit Verkehrsstärken von 3060 KFZ/24h in der Müllerstraße, 27.700 KFZ/24h in der Fennstraße und 15.000 bis 25.600 KFZ/24h in der Sellerstraße so leistungsfähig und der Anteil des Quell- und Zielverkehrs des Blockes 220 am Verkehr im Plangebiet insgesamt relativ gering, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Kfz-Verkehr zu erwarten sind. Dazu wird auch beitragen, dass ein erheblicher Teil der Beschäftigten öffentliche Verkehrsmittel, die noch Leistungsreserven aufweisen, oder das Fahrrad nutzen bzw. viele Menschen ihren Arbeitsplatz außerhalb der morgendlichen und nachmittäglichen Verkehrsspitzenstunden erreichen und verlassen.

Mit der 2009 erfolgten Anbindung der Grünanlage Am Nordhafen an den Radfernwanderweg Berlin-Kopenhagen haben sich auch die innerstädtischen Radwegeverbindungen verbessert, was sich positiv auf die Attraktivität des Standorts im Hinblick auf die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad auswirkt.

### **4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

#### **Einnahmen**

Einnahmen für das Land Berlin sind durch die Veräußerung der landeseigenen Straßenverkehrsfläche Am Nordhafen zu erwarten.

#### **Ausgaben**

Die Neugestaltung der öffentlichen Grünanlage Am Nordhafen sowie erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen bis 3 Jahre nach Fertigstellung werden durch die Bayer Pharma AG finanziert. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Bayer Pharma AG und dem Land Berlin wird hierfür ein Höchstwert vereinbart. Die sich daran anschließende normale Pflege der Grünanlage obliegt – wie bisher – dem Land Berlin. Dem Land Berlin entstehen bei Einhaltung der Kostenobergrenze keine zusätzlichen Ausgaben.

Die Kosten für den Umbau der Ampelanlage (Kreuzung Am Nordhafen/Fennstraße) und die durch die Schließung der Straße Am Nordhafen erforderliche Anpassung der Gehwege in der Fenn- und Sellerstraße, werden ebenfalls durch die Bayer Pharma AG übernommen.

Erforderliche Maßnahmen im Rahmen des Sozialplans analog § 180 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der im Plangebiet wohnenden Menschen werden ebenfalls vollständig durch die Bayer Pharma AG finanziert.

## **IV. Verfahren**

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 24. Oktober 2007. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2007 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

### **2. Ziele der Raumordnung**

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrages mit Schreiben vom 24. Oktober 2007 beteiligt worden. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2007 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht.

### **3. Aufstellungsbeschluss**

Der Beschluss des Bezirksamts Mitte von Berlin vom 12. Februar 2008 über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-47 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 7. März 2008 auf Seite 498 öffentlich bekannt gemacht.

### **4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 4.7.2008. Es wurden 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 11.8.2008 gebeten. Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu keiner Änderung der Planung. Aufgrund der Anregungen der beteiligten Straßenverkehrsbehörde wurde die nachrichtliche Übernahme zur planfestgestellte U-Bahn-Anlage unter der Müllerstraße in der Planzeichnung ergänzt.

### **5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 1. September bis einschließlich 28. September 2008 durchgeführt. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hatte keine Auswirkungen auf die Planung.

### **6. Inhaltliche Änderungen**

Im Zuge der weiteren Plankonkretisierung wurden folgende Änderungen erforderlich:

- Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen durch Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Dies ist erforderlich, um die Zulässigkeit im Bestand vorhandener kleiner Einzelhandelsnutzungen entlang der Müllerstraße zu sichern, im restlichen Plangebiet Einzelhandelsnutzungen jedoch auszuschließen, um die Flächen vorrangig für produktionsorientierte Gewerbenutzungen vorzuhalten.

## 60

- Korrektur der TF 1, so dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im gesamten Gewerbegebiet allgemein zulässig bleiben.  
Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

## 7. Beteiligung der Behörden

Für das Bebauungsplanverfahren 1-47 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 21.01.2009 wurden insgesamt 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Insgesamt äußerten sich 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.

Für das Bebauungsplanverfahren 1-47 wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 18.03.2011 wurden insgesamt 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Insgesamt äußerten sich 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden neben der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf folgende Änderungen in die Planung aufgenommen, die jedoch weder die Grundzüge der Planung noch die Aufgabenbereiche der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berühren:

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Berücksichtigung der Geltungsbereichsgrenze an der Fennstraße und der Sellerstraße
- Berücksichtigung der Ergebnisse eines Gutachtens zur Lärmkontingentierung in Form einer Textlichen Festsetzung (Nr. 12).
- Korrektur des Hinweises zur Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung

## 8. 1. Geltungsbereichsänderung

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 16.6.2009 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47 um Teilflächen der Fennstraße eingeschränkt, da diese ebenfalls mit Beschluss des Bezirksamtes vom 16.6.2009 in den Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans 1-61 aufgenommen wurden.

## 9. Öffentliche Auslegung

Für das Bebauungsplanverfahren 1-47 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Juli 2009 bis einschließlich 6. August 2009 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.06.2009 im Amtsblatt für Berlin und am 02.07.2009 in drei Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen lagen im Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Mitte aus, und waren zusätzlich auch im Internet auf der Homepage des Bezirksamtes Mitte einzusehen.

Im Rahmen der Beteiligung gaben zwei gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigte Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange eine schriftliche Stellungnahme ab. Ferner ging eine Stellungnahme auf Grund der Veröffentlichung im Internet ein. Die Stellungnahmen sind nach-

folgend wiedergegeben. Andere Stellungnahmen gingen nicht ein. Eine Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen im Stadtplanungsamt erfolgte nicht.

### 1. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Die Stellungnahme vom 1.9.2008 gilt unverändert an. *(Stellungnahme vom 1.9.08: Belange der Deutschen Telekom AG zurzeit nicht berührt. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (Plan beigefügt). Es wird gebeten, die Verkehrsflächen so anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.)*

**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.** Die Prüfung der mitgeschickten Pläne ergab, dass sich alle Telekommunikationslinien im öffentlichen Straßenland befinden. Im Gewerbegebiet selbst befinden sich lediglich die jeweiligen Hausanschlüsse, für die jedoch keine Festsetzungen von Leitungsrechten im Bebauungsplan erforderlich sind.

### 2. Berliner Stadtreinigungsbetriebe

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nicht berührt. Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.

Abwägung entfällt.

### 3. Wehrbereichsverwaltung Ost

Aus unserer Sicht ist die Abwägung nicht akzeptabel. In unserer Stellungnahme vom 23.2.2009 wurde gefordert, dass Bauvorhaben, die höher als 60 m über Grund sind, durch die Wehrbereichsverwaltung besonders zu prüfen sind. Besser wäre noch die Formulierung, dass Bauvorhaben über 60 m nur zulässig sind, wenn die Wehrbereichsverwaltung Ost einverstanden ist.

1. Sie haben keine Höhenbegrenzung und keine Auflage festgesetzt, sondern beabsichtigen nur einen "Hinweis" in den Begründungsteil des Bebauungsplans aufzunehmen.
2. Weiterhin soll nur die Stellung und die Fassade der Baukörper mit uns abgestimmt werden, nicht aber die Höhe.

Die Begründung überzeugt nicht. Hier handelt es sich immerhin um einen Bebauungsplan, da wären konkrete Höhenobergrenzen normal. Ich bitte um entsprechende Änderung des Bebauungsplans.

#### **Der Anregung wird gefolgt.**

Die in der Stellungnahme genannten Einwendungen der Verteidigung werden unter Abwägung aller relevanten Belange mit dem Einfügen des Hinweises Nr. 2 (Berücksichtigung der planerischen Belange der Wehrbereichsverwaltung im Rahmen künftiger Bauvorhaben) ausreichend berücksichtigt. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

## 10. Inhaltliche Änderung und 2. Geltungsbereichsänderung

Durch den Beschluss der Bayer Pharma AG im März 2010 ihren Berliner Standort entsprechend dem vom Berliner Büro Barkow Leibinger Architekten erarbeiteten Site Master Plan zu einem attraktiven Pharma Campus zu entwickeln, wurden folgende Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich:

- Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung auf Teilflächen der Straße Am Nordhafen
- Erweiterung der öffentlichen Grünanlage am Nordhafen um eine Teilfläche der Straße Am Nordhafen zur Herstellung einer öffentlichen Wegeanbindung des innerhalb der Grünfläche verlaufenden Abschnitts des Radfernwanderweges Berlin-Kopenhagen an die Sellerstraße

## 62

- Änderung der Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, der GRZ (zur Umsetzung des Site Master Plans ist eine GRZ von 0,7 ausreichend, statt der bisherigen 0,9) und der Gebäudeoberkanten entsprechend der Darstellungen des Site Master Plans,
- Einfügen der neuen textlichen Festsetzung Nr. 6 zur Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,7 durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB höchstens bis 0,9
- Ergänzung von Flächen zum Anpflanzen im Gewerbegebiet entsprechend den Darstellungen des Site Master Plans

Die Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs erfordern eine erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Die Änderungen des Entwurfes erfordern die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unter vollständiger Einbeziehung der Straße Am Nordhafen sowie der landeseigenen Grundstücke der öffentlichen Grünanlage am Nordhafen. Die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde am 18.1.2011 vom Bezirksamt Mitte beschlossen und am 4.2.2011 im Amtsblatt für Berlin Seite 197 öffentlich bekannt gemacht.

### **11. Nochmalige Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- Mit Schreiben vom 18.03.2011 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt. Als Ergebnis dieses Verfahrensschrittes sind, neben der Ergänzung der Begründung folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich: Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Berücksichtigung der Straßenbegrenzungslinien im Bereich der Geltungsbereichsgrenze an der Fennstraße und der Sellerstraße.
- Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens zur Lärmkontingentierung
- Korrektur des Hinweises zur Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren des Bebauungsplanes soll mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB fortgesetzt werden. Zeitgleich werden betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB nochmals beteiligt.

Durch die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### **12. Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde aus verfahrenstechnischen Gründen auf Grund mehrerer Änderungen des Bebauungsplanes (Geltungsbereichsänderung, differenzierte Darstellung der Baufelder mit den unterschiedlichen Festsetzungen zu den zulässigen Bauhöhen, Ausweisung der Straße Am Nordhafen als Gewerbegebiet, Aufnahme einer Geräuschkontingentierung usw.) ein neuer Originalplan gefertigt. Damit sind eine bessere Lesbarkeit des Plandokuments und auch eine höhere Rechtssicherheit gegeben.

Die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ..... bis zum ..... durchgeführt. Sie wurde am ..... im Amtsblatt für Berlin und am ..... in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen lagen im Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Mitte aus, und waren auch im Internet auf der Homepage des Bezirksamtes Mitte einsehbar.

**64**

**B. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

Berlin, den 16.12.2011

*gez. Spallek*

.....

Spallek  
Bezirksstadtrat

*gez. Laduch*

.....

Laduch  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

## **C. Anlage**

### **I. Textliche Festsetzungen**

1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig.
2. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Im Gewerbegebiet GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig.
4. Im Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
5. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies gilt nicht für betriebseigene Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
6. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
10. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE1 und GE2 (unterteilt in 2 Flächen) nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die nachstehend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschritten werden:

Teilflächen	L <sub>EK</sub> , tags	L <sub>EK</sub> , nachts
<b>GE1</b>	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
<b>GE2</b> unterteilt in die Flächen: EFGHE HGJKLMNQPQRH	60 dB(A)/m <sup>2</sup> 55 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup> 43 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren W1, W2, W3, W4 und W5, ausgehend vom Referenzpunkt X, erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Winkelbereich*	L <sub>EK</sub> , Tag, zus,	L <sub>EK</sub> , Nacht, zus,
W1	270° - 4°	2 dB(A)/m <sup>2</sup>	1 dB(A)/m <sup>2</sup>
W2	4° - 65°	4 dB(A)/m <sup>2</sup>	4 dB(A)/m <sup>2</sup>
W3	65° - 162°	0 dB(A)/m <sup>2</sup>	0 dB(A)/m <sup>2</sup>
W4	162° - 251°	0 dB(A)/m <sup>2</sup>	13 dB(A)/m <sup>2</sup>
W5	251° - 270°	10 dB(A)/m <sup>2</sup>	9 dB(A)/m <sup>2</sup>

\*) ausgehend von der Nordrichtung

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

11. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.
12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Laborgebäude Sellerstraße 1 ist ein Baudenkmal gemäß Denkmalliste Berlin, Stand 25.03.2008.
2. Unter der Müllerstraße befindet sich die planfestgestellte U-Bahn-Anlage der Linie U 6.

## III. Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im 4 bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flughafens Tegel. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 b Luftverkehrsgesetz dürfen in diesem Bereich Bauwerke, deren Höhe die Verbindungslinie, die von 45 m Höhe bis 100 m Höhe ansteigt (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt), überschreitet, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden.
2. Bei Bauwerken, die eine Höhe von 96 m über NHN überschreiten, ist eine Abstimmung mit der WBV Ost zum Schutz der Funktionsfähigkeit der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof 024 erforderlich.
3. Für die Fläche QRSTONMLKJUVWQ wird durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Land Berlin und der Bayer Pharma AG eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit gesichert. Die 4.720 m<sup>2</sup> große Fläche ABCDEFGHJKLMNOA ist deshalb bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen nicht dem Baugrundstück zuzurechnen.
4. Die DIN 45691 wird im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Amt für Planen und Genehmigen, Fachbereich Stadtplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.