

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.01.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des **Bebauungsplanverfahrens XXI-4** für die Fläche zwischen Seelgrabenpark, Wolfener Straße, Schkopauer Ring und Neuer Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 06.12.16 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0005/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0005/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des **Bebauungsplanverfahrens XXI-4** für die Fläche zwischen Seelgrabenpark, Wolfener Straße, Schkopauer Ring und Neuer Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zuzustimmen.
 2. die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen mit der Weiterführung des Verfahrens und somit der Erstellung des Entwurfes der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-4 zu beauftragen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4a Abs. 3 BauGB, §§ 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** Keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** Keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** Keine
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen
Anlagen

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

Am 01.06.1992 wurde der Beschluss-Nr. 140/92 vom Bezirksamt Marzahn zur Aufstellung des Bebauungsplanes **XXI-4** gefasst und am 06.11.1992 im Amtsblatt für Berlin, 42. Jahrgang, Nr. 57 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit dem Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses im Gewerbeareal Wolfener Straße und der geplanten Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energie im Bereich des Plangebietes 10-56 wurden die Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-4 fachlich geprüft und ergänzt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) ein Umweltbericht erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.03.2011 bis 29.04.2011 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Das Abwägungsergebnis führte zur Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes im Bereich Schkopauer Ring zur Unterstützung der Entwicklung von Ergänzungsnutzungen unweit des benachbarten Plangebietes „CleanTech Business Park Berlin-Marzahn“ (CTB) und zur Sicherung der bestehenden Gewerbenutzungen nach § 8 BauNVO sowie im Bereich des angrenzenden Landschaftsraumes zum Seelgraben (Hellersdorfer Weg/Flur 277) zur Sicherung der bestehenden Weidelandschaft als naturnahe öffentliche Grünfläche.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 07. Oktober 2011 bis 08. November 2011 statt. Das Abwägungsergebnis führte zu Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie in dem Bereich nördlich des Hellersdorfer Weges. Hier soll nach Forderung der damaligen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, eine Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren wird im Sinne der Sicherung einer überörtlichen Erschließung des Plangebietes durch ÖPNV entsprechend der Forderung der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) eine Trasse in einer Breite von ca. 15 m für den Straßenbahnnetzanschluss zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ freigehalten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 26. Mai 2014 bis einschließlich 30. Juni 2014 statt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 16.05.2014 sowie in der Berliner Zeitung wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Behörden und Träger

öffentlicher Belange wurden in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die mögliche Einsichtnahme im Internet informiert.

Die im Rahmen der Beteiligung geäußerten Anregungen betrafen im Wesentlichen die Berücksichtigung der besonders geschützten europäischen Vogelarten in der Artenliste, die Forderung zur Berücksichtigung der besonderen Böden, die Berücksichtigung der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) sowie die Forderung zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Planungsgebiet.

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) erfolgte keine Änderung des Bebauungsplanes. Die Begründung wurde entsprechend der einzelnen Hinweise zur Arten- und Pflanzliste ergänzt.

Im Zusammenhang mit den Anregungen der Fachabteilung Wirtschaftsförderung bezüglich des geplanten Ausschlusses von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und des Ausschlusses von kulturellen Einrichtungen im gesamten Gewerbeareal im Bereich der Wolfener Straße und den Hinweisen der Serviceeinheit Facility Management zum bereits realisierten Fuß- und Radweg im süd-westlichen Bereich des Geltungsbereiches wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 6 zu den Ausschlüssen sowie auch die Breite der geplanten öffentlichen Gründurchwegung (Baugebiet H) im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 erneut überprüft. Des Weiteren wurde eine nochmalige Prüfung der geplanten Festsetzung zur Dachbegrünung vorgenommen.

Im Ergebnis dieser nochmaligen Prüfung wurden die geplanten Festsetzungen modifiziert und zum Teil ergänzt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zum Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden entfielen und die Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen mit kulturellen Zwecken wurde ergänzt. Dabei wurde die Zulässigkeit von Anlagen für Wissenschaft, Lehre und Forschung ermöglicht und begründet. Der bereits realisierte Fuß- und Radweg wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Die o.g. Ergänzungen und Anpassungen an die aktuelle städtebauliche Entwicklung des Gewerbeareals im Bereich der Wolfener Straße führten zu einer Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes in seinen Grundzügen. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB wurde erforderlich. Auch berührte Träger und Behörden wurden erneut in das Verfahren einbezogen.

2. Wesentliche Planungsziele

Das Plangebiet soll als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt und damit die Ansiedlung produktionsorientierter Betriebe entsprechend dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe) gefördert werden.

Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan XXI-3 und in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen soll im Bereich der Wolfener Straße die Ansiedlung von gewerbegebietstypischen Nutzungen in den dafür geplanten GE-Gebieten unterstützt werden. In Abstufung der geplanten Nutzung im westlichen Planbereich - vom benachbarten CleanTech Business Park Berlin-Marzahn TB zur Wolfener

Straße hin - soll die Ansiedlung von Industrienutzungen in den dafür geplanten GI-Gebieten ermöglicht werden.

Nach dem städtebaulichen Leitbild zum Entwicklungskonzept (Gutachten für das Gewerbeareal Wolfener Straße/Büro BAASNER; Januar 1992) und den Vorgaben des StEP Industrie und Gewerbe sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten geschaffen werden, in denen Grundstücke für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten werden sollen und dadurch neue Arbeitsplätze in der Produktion bzw. Verarbeitung geschaffen werden können.

In diesem Zusammenhang wird auch in weiteren Bereichen des angrenzenden Gewerbeareals (Plangebiet 10-56/CleanTech Business Park Berlin-Marzahn) auf einer Fläche von ca. 95 ha mit Mitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW-Mittel) die Entwicklung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energien gefördert.

Entsprechend den Grundsätzen des StEP Industrie und Gewerbe wurden die darin geforderten Nutzungsausschlüsse zur Sicherung des produktionsgeprägten Standortes, u.a. der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, geprüft und im weiteren Verfahren bestätigt.

Unter Berücksichtigung der planerischen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen entsprechend dem Bestand und den angrenzenden Planungen (Bebauungspläne 10-56, 10-57 und XXI-3), wurden unterschiedliche Nutzungsausschlüsse zur Umsetzung der Zielsetzungen des StEP Industrie und Gewerbe mit der besonderen Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn vorgenommen. Hierzu zählen u.a. Einzelhandel, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entsprechen die Gewerbe- und Industriegebiete weiterhin in dem jeweiligen Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bzw. einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, da die wesentlichen Gewerbe- bzw. Industrienutzungen nach wie vor zulässig sind.

Im gesamten Plangebiet sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen werden. Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals insbesondere des Clean Tech Business Parks Berlin-Marzahn soll jedoch die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre ermöglicht werden. Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung sollen die Entwicklung von neuen Technologien und wissenschaftlichen Innovationen im Gewerbegebiet unterstützen. Dies wird im Planungsgebiet explizit gewährleistet.

Mit Rücksicht auf den Bestand und nach erneuter Prüfung der Planungsziele sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in dem Gewerbeareal Wolfener Straße nicht mehr ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der aktuellen Entwicklung soll prinzipiell bestehenden Unternehmen auch im Sinne von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden innerhalb des produzierenden bzw. produktionsorientierten Bereichs Standortsicherheit gegeben werden. Außerdem

sollen Voraussetzungen für die Etablierung kleinräumiger Netzwerke aus Forschungseinrichtungen, Fertigungsbetrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungen unterstützt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 sollen Entwicklungspotenziale als Ergänzung für den geplanten Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die Ansiedlung von industriegebietstypischen Nutzungen in den dafür geplanten GI-Gebieten des angrenzenden Bebauungsplanes durch eine entsprechende Abstufung der zulässigen gewerblichen Nutzungen unterstützt werden.

Die Funktion und der Charakter des Gewerbe- und Industriestandortes insgesamt werden durch den Ausschluss von ausnahmsweise und allgemein zulässigen Nutzungen nicht in Frage gestellt, die Zweckbestimmung bleibt gewahrt. Des Weiteren sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausschließlich fremdnützig für die betroffenen Grundstücke und damit nicht total bzw. unverhältnismäßig eigentumsverdrängend.

Neben der Gestaltung der Nutzungsstruktur (GI und GE) entsprechend dem städtebaulichen Leitbild soll eine städtebauliche Gliederung des Plangebietes erfolgen bzw. definiert werden. Die Bauflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die dadurch definierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt und als wesentliche Gestaltungselemente entsprechend dem städtebaulichen Leitbild entwickelt werden.

3. Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute öffentliche Auslegung)

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-4 vom 05. Mai 2014 mit dem Deckblatt vom 27. August 2015 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016 durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte auch im Internet. Zu der erneuten Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Planinhalten abgegeben werden können.

Die vorgebrachten Anregungen sind detailliert in der als Anlage 2 beigefügten Tabelle aufgelistet und mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag versehen.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen die:

- Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Forderung zur Berücksichtigung von vorhandenen Investitionen.
- Bedenken gegen die Zulässigkeit von kulturellen Einrichtungen in den GE/GI-Gebieten und Forderung zur Beachtung des Gebots der Konfliktbewältigung durch Trennungsgebot nach § 50 BImSchG i.V.m. der SEVESO-Richtlinie.
- Bedenken gegen die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden neben Gewerbe- und Industrienutzungen sowie Störfallbetrieben und Forderung zur Beachtung der erforderlichen Abstände.

- Problematik der Konfliktbewältigung im Genehmigungsverfahren.
- Bedenken gegen die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auf privaten Flächen.
- Bedenken gegen die Festsetzung zur Fassadenbegrünung.
- erneute Forderung zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Planungsgebiet.

3.1 Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Forderung zur Berücksichtigung der vorhandenen Investitionen

Das Autohaus „Opel am Nordring“ sowie die Industrie und Handelskammer/IHK weisen darauf hin, dass die Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen in erheblichen Maße die Entwicklungsfähigkeit der ansässigen Betriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB einschränken. Mit den o.g. Festsetzungen werden wesentliche Teile der Geschäftsgrundlage des Autohauses „Opel am Nordring“ entzogen und darüber hinaus werden durch kostenintensive Anschaffung der Bepflanzung, Beseitigung von verschiedenen Anlagen sowie Ausstellungsflächen, Pylonen, Laternen, Zufahrt etc. immense Kosten auferlegt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 13 zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind zu streichen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung der geplanten Gewerbeflächen mit prägenden Grünstrukturen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen nach dem Rahmenplan/Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße und nach dem Landschaftsprogramm/LaPro angestrebt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus erfolgt keine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne einer hohen Flexibilität der Grundstücksnutzer. Mit den geplanten Festsetzungen geht es prinzipiell um die städtebauliche Aufwertung des Plangebietes durch Bepflanzungen (Pflanzbindungen im Sinne des § 9 Abs. 25 BauGB). Diese prägenden Grünstrukturen finden nach dem städtebaulichen Grundkonzept Berücksichtigung auch in den angrenzenden Bebauungsplangebieten XXI-3, 10-56, 10-57 und 10-58.

Diese Festsetzung dient somit einem legitimen städtebaulichen, auch vom BauGB in § 1 Abs. 5, Satz 2 formulierten Ziel, nämlich der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes, wie es auch im LaPro konkretisiert und in den angrenzenden Bebauungsplänen ebenso berücksichtigt wird.

Mit den geplanten Festsetzungen wird das Autohaus „Opel am Nordring“ (Grundstück: Am Nordring 6/Flurstücke Nr. 398 und 526) berührt. Beim Autohaus

„Opel am Nordring“ handelt es sich um eine Einzelhandelseinrichtung. Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbe- bzw. Industriegebiet nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO allgemein zulässig.

Nach den Zielen der Planung soll dieser bestimmte Anlagentyp jedoch ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart der Gewerbe- und Industriegebiete zugunsten von produktionsgeprägten Betrieben zu sichern und die Ansiedlung von ergänzenden Betrieben mit Ausrichtung auf den CleanTech-Business Park Berlin-Marzahn zu unterstützen.

Im Zusammenhang mit der langfristigen städtebaulichen Entwicklung der hier betroffenen Gewerbeflächen als „EpB-Flächen“ mit geplantem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben genießt dieser bereits vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit seinen Nebenanlagen auf Dauer jedoch Bestandsschutz. Die vorgenannten Ziele (Ausschluss des Einzelhandels, Anpflanzgebot) kommen damit also frühestens dann zum Tragen, wenn eine baurechtlich relevante Änderung der Nutzung auf diesem Grundstück vorgenommen wird. In seinem Bestand wird der Grundstückseigentümer durch diese Festsetzung demnach nicht belastet, so dass die genannten Folgen ihre reale Wirkung solange nicht entfalten, wie eine baurechtlich/bodenrechtlich relevante Veränderung auf dem Grundstück nicht vorgenommen wird.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass durch das Anpflanzgebot und der Ausschluss des Einzelhandels die Entwicklung des Grundstückes nicht unverhältnismäßig beschränkt wird, da die Grundstücksgröße genügend Spielraum für eine weitere gewerbliche Nutzung/Entwicklung bietet und (vgl. § 41 Abs. 2 BauGB) infolge dieser Festsetzung nicht eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt.

Es empfiehlt sich diesbezüglich, das Planungsziel zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur Bindung für Bepflanzung und Erhaltung (Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 13) weiter zu verfolgen.

Um die Arbeitsplätze und die Wirtschaftlichkeit dieses konkreten Unternehmens am Standort jedoch nicht zu gefährden, wird des Weiteren der Bestandsschutz ausnahmsweise im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO erweitert. Dabei werden die Ziele des StEP Industrie und Gewerbe insgesamt nicht in Frage gestellt. Getätigte Investitionen werden entsprechend nicht gefährdet bzw. berücksichtigt.

3.2 Bedenken gegen die Zulässigkeit von kulturellen Einrichtungen in den GE/GI-Gebieten und Forderung zur Beachtung des Gebots der Konfliktbewältigung durch Trennungsgebot nach § 50 BImSchG i.V.m. der SEVESO-Richtlinie

Es bestehen seitens der Berliner Stadtreinigung (BSR) Bedenken gegen die nunmehr geplante Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke in den durch den Bebauungsplan festzusetzenden Gewerbe- und Industriegebieten. Nach Ansicht der BSR widerspricht die Planung dem Gebot der Konfliktbewältigung und dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG i.V.m. der SEVESO-Richtlinie. Zumindest ist nach der Begründung des Bebauungsplanes das für eine solche Planung erforderliche Abwägungsmaterial nicht hinreichend ermittelt, um eine ordnungsgemäße Abwägung sicherzustellen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des EpB im vorliegenden Planungsgebiet war der Ausschluss von Anlagen für kulturelle Zwecke explizit bis 2015 als Ziel der Planung vorgesehen. Auch in der weiteren Planung werden in den Gewerbe- und Industriegebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO u.a. die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung werden lediglich solche Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht ausgeschlossen. Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals insbesondere des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn mit neuen Technologien ist die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie Forschungseinrichtungen, Stätten der Erwachsenenbildung und beruflichen Bildung von Bedeutung, da hier Synergieeffekte erwartet werden. Die Zulässigkeit von o.g. Anlagen soll im Planungsgebiet gewährleistet werden. Gebäude und Anlagen in diesem Sinne werden von der Festsetzung zum Ausschluss nicht betroffen. Ausgeschlossen werden weiterhin jedoch klassische kulturelle Einrichtungen in Form von allgemeinbildenden - erstbildenden Schulen, die üblicherweise von Kindern und Jugendlichen besucht werden, Tanzschule, Kino, Theater etc. Durch die nun mehr zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre, die unter Berücksichtigung des Bestandes und der beabsichtigten Synergieeffekte hier möglich sein sollen, werden die vorhandenen Betriebe in ihrer Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB sind nicht erkennbar. Darüber hinaus kann ein Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen auch in den dann möglichen Branchen geschaffen werden.

Die BSR hat als Eigentümerin der Grundstücksfläche Nordring 13 angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes 10-56 auf Nachfrage geäußert, dass sie die Ansiedlung von Anlagen bzw. Industriebetrieben im Sinne der SEVESO-Richtlinien in diesem Bereich (Nordring 13) nicht ausschließen möchte. In dem festgesetzten Bebauungsplan 10-56 erfolgte auf dem in Rede stehenden Grundstück die Festsetzung eines Industriegebietes. Die Zulässigkeit von SEVESO-Betrieben ist hier im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Betriebe und Einrichtungen zu klären.

Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan XXI-4, der derzeitigen Bestandsnutzung sowie der beabsichtigten Synergieeffekte durch die Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie Forschungseinrichtungen, Stätten der Erwachsenenbildung und beruflichen Bildung soll keine weiteren Einschränkungen im Bebauungsplan XXI-4 erfolgen.

Bereits in Bezug auf das Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde hinsichtlich der Auswirkung auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 Industriebetriebe nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie auch Störfallbetriebe planungsrechtlich zulässig sind. Bei der Ansiedlung dieser Störfallbetriebe im Planungsgebiet sind die erforderlichen Abstände im Sinne der Seveso-II-Richtlinien und des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen. Entsprechende

Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde zu erteilen. Weitere entsprechende Regelungen werden in diesem Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet, da jeder betroffene Störfallbetrieb dem Schutzanspruch gegenüber bestehenden Betrieben selbst innerhalb des Bebauungsgebietes durch bauliche Maßnahmen gerecht werden muss. Auch im Ergebnis einer nochmaligen Prüfung ist davon weiter auszugehen.

Bereits derzeit ist das Planungsgebiet von gemischten Bestandsnutzungen geprägt (gewerbliche und industrielle Nutzungen; Recycling-Anlage der Berliner Stadtreinigung (BSR), D&N Kraftwerktechnik, Schlosserei Stahlbau, Lüftungstechnik, Kommunikationstechnik, Straßenbaubetrieb AS+BE, Maschinenfabrik etc.; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude so wie Firma Werner Scholz GmbH, Firma Krenzel Büro-Nutzung, Tiefbauamt sowie auch von Anlagen für einen Bäckereibetrieb). Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um eine Brachfläche oder eine Grüne Wiese.

Im Geltungsbereich sind entsprechend der Ermittlung des Fachbereiches Stadtplanung derzeit keine SEVESO-Betriebe vorhanden. Anders als im Bebauungsplan 10-56, in dem in einer „Kernzone“ durch den Ausschluss sensibler Nutzungen in den angrenzenden Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von SEVESO-Betrieben begünstigt werden sollten, sieht das der Bebauungsplan XXI-4 nicht explizit vor. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Industrie- bzw. Gewerbegebietes vor. Hiernach ist zwar – ebenso wie bei der Beurteilung des gegenwärtigen Planungsrechts für diesen Bereich – auch im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 innerhalb der Industriegebiete nach wie vor die Ansiedlung von Seveso-Betrieben nicht ausgeschlossen; also möglich. Jedoch haben neu hinzukommende Seveso-Betriebe in diesem Bereich – nach wie vor – im Rahmen des ihnen obliegenden Genehmigungsverfahrens ihre Zulässigkeit unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes, insbesondere gegenüber bereits bestehenden Nutzungen, nachzuweisen. Dies zeigt, dass eine Konfliktbewältigung hier im nachgeordneten Genehmigungsverfahren lösbar ist. Durch diese Planung wird auch kein Eigentümer in seiner ausgeübten Nutzung beeinträchtigt. Die Änderung der zulässigen Nutzung ist jedoch, insbesondere wenn dies – wie hier vorliegend – durch in der Abwägung überwiegende städtebauliche Belange (Belange der Wirtschaft: Synergieeffekte zwischen Forschung/Bildung und Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen, Stärkung des epB durch Beschränkung der nicht epB-geprägten Nutzungen gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation durch Ausschluss von nicht verträglichen anderen Nutzungen) abwägungsfehlerfrei möglich. Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG, die Trennung von möglichen stark emittierenden Industrienutzungen/SEVESO-Betrieben zu den nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben durch ausreichende Abstandsflächen, wäre ohne weiteres auf Grund des vorhandenen Bestandes nicht durchführbar.

Zur Konfliktbewältigung soll das Gebot der Rücksichtnahme gelten. Auch im Sinne von SEVESO-Betrieben hat danach jede heranrückende Bebauung auf die vorhandene Nutzung Rücksicht zu nehmen. Diese Rücksichtnahme ist ggf. mit Auflagen im Genehmigungsverfahren umzusetzen.

Aufgrund der Bestandsnutzungen ist somit von vornherein sowie in Bezug auf die Entwicklung der betroffenen geplanten Gebiete als Gewerbe- und Industriegebiete mit „punktuellen“ Einschränkungen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zu rechnen. Dabei wird das angestrebte Ziel der Entwicklung von GE/GI-Gebieten insgesamt jedoch nicht in Frage gestellt.

3.3 Bedenken gegen die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden neben Gewerbe- und Industrienutzungen sowie Störfallbetrieben und Forderung zur Beachtung der erforderlichen Abstände.

Seitens der BSR bestehen Bedenken gegen die nunmehr Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach § 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO in den Gewerbegebieten. Nach dem Entwurf des B-Planes wären innerhalb des Plangebietes sensible und schutzbedürftige Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie kulturelle Anlagen, wie beispielsweise Schulen oder Fachhochschuleinrichtungen) direkt neben Industrienutzungen und Störfallbetrieben zulässig. Die nach SEVESO-Richtlinien einzuhaltenen Abstände sind bei der Planung nicht berücksichtigt. Nutzungskonflikte, die durch ein „Nebeneinander“ von sensiblen Nutzungen und Industrieanlagen entstehen können, sind insgesamt nicht ermittelt.

Das Gewerbeareal im Bereich der Wolfener Straße ist bereits von gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden stark geprägt. Die Umsetzung des Ziels zum Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist nach erneuter Prüfung der Planung nicht mehr realistisch. Die angestrebte Festsetzung wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen bzw. Bestandsnutzung auf Dauer obsolet.

Mit Rücksicht auf das vorhandene Nutzungsspektrum sowie auf den Bestand und aufgrund der aktuell veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist auch dafür Sorge zu tragen, dass die Existenzgrundlagen der vorhandenen Betriebe sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen nicht gefährdet werden.

Diesbezüglich und ohne grundsätzlich auf die Entwicklung der hier betroffenen Baugebiete als Bereiche für die Produktion orientierten Betriebe im Sinne des StEP Gewerbe und Industrie/EpB zu verzichten, empfiehlt sich den Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im o.g. Planungsareal nicht mehr anzustreben.

Durch die vorliegende Planung sind Möglichkeiten der Konfliktbewältigung durch Trennungsgebot nach Analyse dieser Bestandssituation sehr begrenzt. Diesbezüglich wird für das Gebot der Rücksichtnahme plädiert. Durch das Rücksichtnahmegebot sollen Nutzungskonflikte möglichst auch mit Auflagen im Genehmigungsverfahren gelöst werden können. Dabei soll die heranrückende Nutzung auf die vorhandene Nutzung Rücksicht nehmen (siehe auch Pkt. 3.2).

3.4 Problematik der Konfliktbewältigung im Genehmigungsverfahren

Aus Sicht der BSR ist eine Klärung der Problematik der Konfliktbewältigung im Genehmigungsverfahren, so wie anvisiert ist, nicht zulässig, da insbesondere auch nicht geprüft ist, ob Konflikte im Genehmigungsverfahren gelöst werden können.

Wie bereits angemerkt ist das Planungsgebiet bereits von gemischten Bestandsnutzungen geprägt (gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden). Aufgrund des Bestandes und nach bisher geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) werden bereits auftretende Nutzungskonflikte im Genehmigungsverfahren gelöst.

Durch die vorliegende Planung sind Möglichkeiten der Konfliktbewältigung durch Trennungsgebot von bereits existierenden industriellen Nutzungen sowie die BSR zu den übrigen Nutzungen sowie vorhandenen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nur sehr begrenzt. Nach Analyse dieser Bestandssituation wird diesbezüglich für das Gebot der Rücksichtnahme im hier vorliegenden Planungsgebiet weiter plädiert. Dabei sollen Nutzungskonflikte möglichst auch mit Auflagen im Genehmigungsverfahren gelöst werden können.

Auch im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme muss jeder betroffene Störfallbetrieb dem Schutzanspruch selbst innerhalb des Bebauungsgebietes durch bauliche Maßnahmen gerecht werden. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständigen Baugenehmigungsbehörden zu erteilen. Weitere entsprechende Regelungen werden in diesem Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet.

Mit der eingeschränkten Zulässigkeit kultureller Einrichtungen ist aufgrund des bereits geltenden Gebotes der Rücksichtnahme mit einer qualitativen bzw. quantitativen Erhöhung der Gefährdung im Sinne der SEVESO-Richtlinie nicht zu rechnen, da Nutzungen, die bspw. größere Öffentlichkeit nach sich ziehen (quantitativ) bzw. die insbesondere die „öffentlich zugängliche Orte“ schaffen, nicht zu erwarten sein werden. Darüber hinaus würden entsprechend dem derzeitigen Bestand durch § 34 BauGB weitaus mehr kulturelle Einrichtungen zulässig sein.

Nach Rücksprache mit der BSR am 31.10.2016 werden Betriebe im Sinne der SEVESO-Richtlinie nur im Bereich des Nordrings 13 (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes XXI-4) erwartet.

3.5 Bedenken gegen die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auf privaten Flächen.

Seitens der BSR wird an die bisher vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 390 und 391 und der Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Pflanzbindung festgehalten.

Die Umsetzung der Vorgaben des FNP Berlin und der Ziele u.a. des Leitbildes und des Landschaftsprogramms entlang der Neuen Wuhle erfordern die Sicherung der hier betroffenen privaten Flächen als öffentliche Grünfläche.

In Bezug auf dem BA-Beschluss Nr. 0339/IV vom 29.10.2013 zur Beteiligung der Behörden wurde der o.g. Sachverhalt bereits ausführlich behandelt, mit dem Ergebnis, das Planungsziel weiter zu verfolgen. Die Erforderlichkeit der Ausweisung der vorliegenden Flurstücke Nr. 390 und 391 als öffentliche Grünfläche mit einer Gründurchwegung zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes wurde nachgewiesen.

Das Flurstück 391 stellt zusammen mit den im Bebauungsplan 10-56 liegenden Uferbereichen eine bedeutende Grünverbindung entlang der Neuen Wuhle dar. Es handelt sich um ein naturgeprägtes Landschaftselement mit hohem Artenschutzpotenzial (Lebensraum für Flora und Fauna). Dieses naturgeprägte Landschaftselement bildet ein naturnahes Verbindungsglied zwischen dem Landschaftsraum Seelgraben nördlich des Planungsgebietes und den südlich gelegenen Grünbereichen entlang der Wasserfläche der Neuen Wuhle.

Zur Sicherung u.a. der naturgeprägten Grünelemente im Uferbereich der Neuen Wuhle sieht der Entwurf des Bebauungsplanes für diese Fläche eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vor. Die geplante öffentliche Grünfläche östlich der Neuen Wuhle soll eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer aufnehmen und ist nach Aussage des Fachbereiches Umwelt und Natur erforderlich. Mit der o.g. Festsetzung soll den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Auch nach erneuter Prüfung des Sachverhalts soll das Planungsziel an der Stelle weiter verfolgt werden.

3.6 Bedenken gegen die Festsetzung zur Fassadenbegrünung

Die Erforderlichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 12 zur Fassadenbegrünung wird von der BSR und von der IHK in Abrede gestellt. In der Begründung finden sich keine hinreichenden Ausführungen dazu, aus welchem Grund die Begrünung von Außenwandflächen zur Erreichung der Planziele notwendig ist, zumal von dieser Festsetzung wohl faktisch jede Außenwandfläche im Gebiet betroffen sein dürfte und zwar ungeachtet davon, ob sie sich an der Baugrenze befindet oder nicht. Denn die textlichen Festsetzungen enthalten keine entsprechende Begrenzung. Eine Beeinträchtigung gewerblicher und industrieller Nutzungen durch eine solche Begrünung von Außenflächen ist nicht ermittelt. Es droht eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen, wenn alle Außenwandflächen im Plangebiet mit entsprechender Größe begrünt werden müssen. Die avisierte Festsetzung ist mit § 1 Abs. 7 BauGB nicht in Einklang zu bringen. Die Festsetzung ist unverhältnismäßig und zu streichen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen und die Entwicklung von Grünstrukturen sowie Fassadenbegrünung angestrebt. Belangen des Naturschutzes soll in diesem Zusammenhang im Sinne des LaPro Rechnung getragen werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 sind in den Gewerbe- und Industriegebieten zusammenhängende bzw. geschlossene Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden und selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Mit dieser Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird das Mikro-Klima im Bereich des Gewerbeareals unterstützt.

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

Im Zusammenhang mit der gesamten Aufwertung der Grundstücke durch den Bebauungsplan (Sicherung des Planungsgebietes als GI/GE-Gebiet mit den Nutzungsmaßen GRZ 0,6 und GFZ 2.4 etc.) wird mit der geplanten Festsetzung zur Fassadenbegrünung die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Betriebe nicht in Frage gestellt. Dabei ist es anzumerken, dass hier weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung verursacht wird. Auch die hier geplante Festsetzung zur Fassadenbegrünung führt zu keiner Unverhältnismäßigkeit zu den betroffenen Grundstücken, da mit den geplanten Grundstückszuschnitten und Nutzungsmaßen (GRZ 0,6 und GFZ 2,4) die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Grundstücke nicht in Frage gestellt wird. Die Belastungen für Grundstückseigentümer durch diese Festsetzung sind verhältnismäßig und stellen somit eine rechtmäßige Verpflichtung der Grundstückseigentümer im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums dar. Nach Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB werden die Belange der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt.

3.7 Erneute Forderung zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Planungsgebiet.

Von SenStadtUm, Abt. IX C, wurde erneut auf die Erforderlichkeit der Erstellung einer Geräuschkontingentierung für die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen hingewiesen. Nach Ansicht SenStadtUm lassen die Ausführungen der Begründung zur Abwägung der Einwendung in den Stellungnahmen vom 08.11.2011 und 11.06.2014 nicht erkennen, dass sie einer sachgerechten Prüfung unterzogen wurden. Die dargelegten Argumente zur Abweisung der Einwendung widersprechen fachlichen Erwägungen.

Die in der Begründung dargelegten Argumente berufen sich auf die Aussage der schalltechnischen Untersuchung von der Firma Akustik-Labor Berlin (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010), die für das benachbarte Plangebiet (Bebauungsplan 10-56/Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn) erarbeitet wurde. Sie belegen, dass die vorhandenen Wohngebiete nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben (ca. 200 m vom Plangebiet entfernt) und östlich der Märkischen Allee (ca. 550 m entfernt) sich in einer Entfernung zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten befinden, die Nutzungskonflikte in Bezug auf die gewerbliche Nutzung nicht erwarten lassen (siehe BA-Beschluss Nr. 0339/IV vom 29.10.2013).

Des Weiteren ist das Planungsgebiet bereits von gemischter Nutzung aus Gewerbe-, Industrie-, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsanlagen geprägt. Für die neuen heranrückenden Gewerbebetriebe ist hinsichtlich der Immissionen sowie Lärm Rücksicht auf die vorhandene Nutzung zu nehmen. Diesbezüglich und nach erneuter Prüfung des Sachverhalts unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu

erwartenden Nutzungen kommt das Ergebnis zu keinen anderen neuen Erkenntnissen. Daraus resultierend wird die Erforderlichkeit der Erstellung eines neuen Gutachtens zur Ermittlung von Geräuschkontingentierung für den vorliegenden Bebauungsplan weiterhin nicht erkannt.

4. Fazit

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute öffentliche Auslegung) erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes. Die Begründung wird redaktionell entsprechend der einzelnen Hinweise ergänzt.

Zu der im Zeitraum vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016 stattgefundenen erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-4 wurden die Fachämter über die Beteiligung erneut informiert. Es folgten dann nachträgliche Hinweise des Straßen- und Grünflächenamtes/SGA, Fachbereich Grünflächen und Friedhöfe zum Bereich Hellersdorfer Weg 30.

In Bezug auf diese Hinweise sollen dem Bezirksamt beim An- und Verkauf der Grundstücke zur Sicherung der öffentlichen Grünfläche keine einseitigen finanziellen Belastungen entstehen. Der Entwurf des B-Planes soll entsprechend dem Grundstücksgeschäft geändert werden. Die Berücksichtigung dieser Änderungen erfolgt in der Planzeichnung.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen der Planzeichnung war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und eine erneute Behördenbeteiligung erforderlich. Mit den o.g. Änderungen bzw. Anpassungen werden die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt, so dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die dadurch berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt werden konnte. Der betroffene Eigentümer des Grundstückes Hellersdorfer Weg 30 wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens seines Bauvorhabens auf dem hier betroffenen Grundstück in das Verfahren einbezogen. Bezüglich des An- und Verkaufs der hier betroffenen Grundstücksflächen wurden seitens des Eigentümers keine Bedenken geäußert. Als von der Änderung berührte Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange kommt hier einzig das SGA in Betracht, von welchem genau diese Änderung angeregt wurde. Aus dieser erneuten Beteiligung i.S.d. § 4a Abs. 3 BauGB haben sich keine weiteren Änderungen für die Planung ergeben.

Auf der Grundlage der vorliegenden Abwägung wird der Entwurf des B-Planes XXI-4 überarbeitet bzw. ergänzt. Eine Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum B-Plan wird hergestellt. Der Bebauungsplan XXI-4 und seine Begründung sowie der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des B-Planes XXI-4 werden danach dem Bezirksamt zur Bestätigung vorgelegt.

Bebauungsplan XXI-4
Abwägung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Lfd. Nr.	Bürger/ Öffentlichkeit	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
1	Team Nordring/ Dirk Zillmer	<p>Bei näherer Betrachtung des Bebauungsplanes wird festgestellt, dass wesentliche Teile der Geschäftsgrundlage des Autohauses Am Nordring entzogen und darüber hinaus immense Kosten auferlegt werden sollen.</p> <p>Der Part mit der Bezeichnung „Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung“ führt zu dieser o.g. Veränderung unserer Existenzbedingungen.</p> <p>Im worst case heißt das folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entfernung von mehreren hundert m³ Beton bzw. des kompletten ersten Fahrstreifens nach der öffentlichen Grünfläche zum Gebäude hin. - Beseitigung und Umsetzung von zwei Pylonen incl. vom Bauamt genehmigten Fundamenten. - Entfernen aller Laternen und Fahnenmasten nebst deren Fundamenten in dem fraglichen Bereich. - Entfall der kompletten Ausstellungsfläche für 50 Fahrzeuge im von der Straße aus sichtbaren Teil, da nicht nur der Erhaltungstreifen nicht mehr nutzbar ist, sondern die Zufahrt der kompletten Ausstellungsfläche entfällt. - Neben der kostenintensiven Anschaffung der beschriebenen Bepflanzung, wird mittels derer auch gleich der komplette Blick auf das Gebäude und den Ausstellungsraum im unteren Geschoss eliminiert. - Das gerade fertig gestellte Eingangsportal verliert seine Zuwegung, da es sich nicht um eine Zufahrt im Sinne des Entwurfes handelt. <p>Hier käme darüber hinaus der Fakt einer Überplanung von Privateigentum voll zum Tragen. Es wird gebeten den B-Plan in diesem Bereich zu verändern.</p>	Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung der geplanten Gewerbeflächen mit prägenden Grünstrukturen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen nach dem Rahmenplan/Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße, BAASNER/ 01/1992 und im Sinne des LaPro angestrebt.</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert. Mit der geplanten Festsetzung geht es prinzipiell um die städtebauliche Aufwertung des Plangebietes durch Bepflanzungen (Pflanzbindungen im Sinne des § 9 Abs. 25 BauGB). Diese prägenden Grünstrukturen finden nach dem städtebaulichen Grundkonzept Berücksichtigung auch in den angrenzenden Bebauungsplangebieten XXI-3, 10-56, 10-57 und 10-58.</p> <p>Diese Festsetzung dient somit einem legitimen städtebaulichen, auch vom BauGB in § 1 Abs. 5, Satz 2 formulierten Ziel, nämlich der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes, wie es auch im LaPro konkretisiert wird und in den angrenzenden Bebauungsplänen ebenso berücksichtigt wird.</p> <p>Mit den geplanten Festsetzungen wird das Autohaus „Opel am Nordring“ (Grundstück: Am Nordring 6/ Flurstücke Nr. 398 und 526) berührt. Beim Autohaus „Opel am Nordring“ handelt es sich um eine</p>

		<p>Eine Feststellung des Bestandsschutzes wäre hier eine mögliche Notmaßnahme.</p>	<p>Einzelhandelseinrichtung. Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbe- bzw. Industriegebiet nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO allgemein zulässig.</p> <p>Nach den Zielen der Planung soll dieser bestimmte Anlagentyp jedoch ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart der Gewerbe- und Industriegebiete zugunsten von produktionsgeprägten Betrieben zu sichern und die Ansiedlung von ergänzenden Betrieben mit Ausrichtung auf den CleanTech-Business Park Berlin-Marzahn zu unterstützen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der langfristigen städtebaulichen Entwicklung der hier betroffenen Gewerbeflächen als „EpB-Flächen“ mit geplantem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben genießt dieser bereits vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit seinen Nebenanlagen auf Dauer Bestandsschutz. Die vorgenannten Ziele (Ausschluss des Einzelhandels, Anpflanzgebot) kommen damit also frühestens dann zum Tragen, wenn eine baurechtlich relevante Änderung der Nutzung auf diesem Grundstück vorgenommen wird. In seinem Bestand wird der Grundstückseigentümer durch diese Festsetzung demnach nicht belastet, so dass die genannten Folgen ihre reale Wirkung solange nicht entfalten, wie eine baurechtlich/bodenrechtlich relevante Veränderung auf dem Grundstück nicht vorgenommen wird.</p> <p>Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass durch das Anpflanzgebot und der Ausschluss des Einzelhandels die Entwicklung des Grundstückes nicht unverhältnismäßig beschränkt wird, da die Grundstücksgröße genügend Spielraum für eine weitere gewerbliche Nutzung/Entwicklung bietet und (vgl. § 41 Abs. 2 BauGB) infolge dieser Festsetzung nicht eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt.</p> <p>Es empfiehlt sich diesbezüglich das Planungsziel zur nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Bindung für</p>
--	--	--	---

				<p>Bepflanzung und Erhaltung (Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 13) weiter zu verfolgen.</p> <p>Um die Arbeitsplätze und die Wirtschaftlichkeit dieses konkreten Unternehmens am Standort jedoch nicht zu gefährden, wird des Weiteren der Bestandsschutz ausnahmsweise im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO erweitert. Dabei werden die Ziele des StEP Industrie und Gewerbe insgesamt nicht in Frage gestellt. Getätigte Investitionen werden entsprechend nicht gefährdet bzw. berücksichtigt.</p>
2	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Natur e.V. /BLN	<p>Im Rahmen eines Umweltberichts ist es nicht ausreichend lediglich eine Einschätzung des Fachamtes für Natur und Grünflächen zur Bewertung der Fläche zu verwenden. Ebenso spiegelt ein Gutachten im benachbarten Plangebiet 10-56 von 2009 weder der Artbestand generell, noch das aktuelle Vorkommen von Arten wider. Es ist zwingend notwendig ein fachliches Gutachten, geltend für das Plangebiet zu erstellen. Besonders die Bereiche entlang der Wuhle stellen wertvolle Bereiche für den Artenschutz dar, die nicht durch Bewertung von Flächen, die außerhalb des Plangebietes liegen, dargestellt werden können. Die Bewertung der Gesamtfläche ist somit nicht korrekt und die Bewertung für Eingriffe daher ebenso nicht richtig.</p>	Umweltbericht	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße wurden bereits 1992 Untersuchungen bezüglich des Biotops- und Artenschutzes durchgeführt. Daraus resultierend wurde für die Biotop-Funktion im Plangebiet vor allem die Uferbereiche der Neuen Wuhle und die Weideflächen im Bereich des Hellersdorfer Weges hervorgehoben.</p> <p>Des Weiteren wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Aussagen aus dem Berliner Umweltatlas verwendet, und durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag des ehemaligen Amtes für Natur- und Grünflächen Marzahn / März 1999 und die Biotopeinschätzung der Unteren Naturschutzbehörde (Natur- und Umweltamt Marzahn-Hellersdorf / Dezember 2010) ergänzt. In diesem Zusammenhang wurden streng geschützte Arten nach europäischer Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, europäischer Vogelschutz-Richtlinie nicht gefunden.</p> <p>Nach Einschätzung des Fachamtes für Natur und Grünflächen werden diese so gewonnenen Daten als ausreichend erachtet und geben keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen.</p> <p>Es ist außerdem anzumerken, dass mit dem B-Plan die hier betroffenen Uferbereiche der Neuen Wuhle und die Weideflächen als naturnahe öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden. Die wertvollen Bereiche sowie das vorhandene Vorkommen von Arten</p>

			<p>bleiben geschützt. Mit der geplanten und zum Teil realisierten Gründurchwegung findet kein erheblicher Eingriff in diesem Bereich statt.</p> <p>Hinweis: Es gibt keinen allgemeinen Rechtsgrundsatz, nach welchem es für die planende Gemeinde grundsätzlich unzulässig sei, sich im Rahmen der Umweltprüfung auf die Einschätzung des Fachamtes für Natur und Umwelt sowie weitere Plangrundlagen zu stützen und zu der Einschätzung zu gelangen, dass zur angemessenen Ermittlung der Belange kein Gutachten eingeholt wird. Nach Schrödter (Kommentar zum BauGB) ist zu konstatieren, dass eine für die Praxis bedeutsame Beschränkung der Untersuchungspflichten durch das Gesetz selbst in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB begründet wird, der den „gegenwärtigen Wissensstand“ sowie die „allgemein anerkannten Prüfmethode“ als Maßstab der Umweltprüfung benennt und die Gemeinde ermächtigt, diese Prüfung auf das zu beschränken, was „ nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann“. Aus dieser Beschränkung auf den gegenwärtigen Wissensstand ergibt sich, dass die Gemeinde sich grundsätzlich auf Untersuchungen stützen kann, die für das betroffene Plangebiet vorliegen und dieser Vorgabe entsprechen (bspw. Landschaftspläne, Gutachten, Kataster). Liegen für das Plangebiet bzw. die betroffene Umgebung keine Untersuchungen des Umweltzustandes vor, kann es notwendig sein, aktuelle Informationen zu sammeln. Allerdings besteht auch nach Einführung der Umweltprüfung als Regelverfahren keine Verpflichtung „ins Blaue hinein“ zu überprüfen, ob die Planung erhebliche Umweltauswirkungen haben wird. Vielmehr gilt der von der Rechtsprechung geprägte Grundsatz, dass die Gemeinde nicht berücksichtigen muss, „was die planende Stelle nicht sieht und was sie nach den ihr zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen auch nicht zu sehen braucht“.</p>
--	--	--	--

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
1	Berliner Feuerwehr	Keine Äußerung.		
2	BSR	<p>Im Rahmen der erneuten TÖB-Beteiligung erhebt die BSR folgende Einwendungen gegen den Entwurf des B-Planes XXI-4 mit Stand Januar 2016.</p> <p>2.1 Es bestehen Bedenken gegen die nunmehr Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke in den durch den Bebauungsplan festzusetzenden Gewerbe- und Industriegebieten. Nach Ansicht der BSR widerspricht die Planung dem Gebot der Konfliktbewältigung und dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG i.V.m. der SEVESO-Richtlinie. Zumindest ist nach der Begründung des Bebauungsplanes das für eine solche Planung erforderliche Abwägungsmaterial nicht hinreichend ermittelt, um eine ordnungsgemäße Abwägung sicherzustellen.</p>	<p>Zulässigkeit von kulturellen Einrichtungen in GE/GI-Gebieten</p>	<p>Kenntnisnahme. Zur Umsetzung der Vorgaben des EpB im vorliegenden Planungsgebiet war der Ausschluss von Anlagen für kulturelle Zwecke explizit bis 2015 als Ziel der Planung vorgesehen. Auch in der weiteren Planung werden in den Gewerbe- und Industriegebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO u.a. die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung werden lediglich solche Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht ausgeschlossen. Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals insbesondere des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn mit neuen Technologien ist die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie Forschungseinrichtungen, Stätten der Erwachsenen-bildung und beruflichen Bildung von Bedeutung, da hier Synergieeffekte erwartet werden. Die Zulässigkeit von o.g. Anlagen soll im Planungsgebiet gewährleistet werden. Gebäude und Anlagen in diesem Sinne werden von der Festsetzung zum Ausschluss nicht betroffen. Ausgeschlossen werden weiterhin jedoch klassische kulturelle Einrichtungen in Form von allgemeinbildenden-erstbildenden Schulen, die üblicherweise von Kindern und Jugendlichen besucht werden, Tanzschule, Kino, Theater etc. Durch die nun mehr zulässigen Anlagen für kulturelle</p>

			<p>Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre, die unter Berücksichtigung des Bestandes und der beabsichtigten Synergieeffekte hier möglich sein sollen, werden die vorhandenen Betriebe in ihrer Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB sind nicht erkennbar. Darüber hinaus kann ein Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen auch in den dann möglichen Branchen geschaffen werden.</p> <p>Die BSR hat als Eigentümerin der Grundstücksfläche Nordring 13 angrenzend an den Geltungsbereich des B-Planes XXI-4 im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes 10-56 auf Nachfrage geäußert, dass sie die Ansiedlung von Anlagen bzw. Industriebetrieben im Sinne der SEVESO-Richtlinien in diesem Bereich (Nordring 13) nicht ausschließen möchte.</p> <p>In dem festgesetzten Bebauungsplan 10-56 erfolgte auf dem in Rede stehenden Grundstück die Festsetzung eines Industriegebietes. Die Zulässigkeit von SEVESO-Betrieben ist hier im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Betriebe und Einrichtungen zu klären.</p> <p>Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan XXI-4, der derzeitigen Bestandsnutzung sowie der beabsichtigten Synergieeffekte durch die Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie Forschungseinrichtungen, Stätten der Erwachsenenbildung und beruflichen Bildung soll keine weiteren Einschränkungen im Bebauungsplan XXI-4 erfolgen.</p> <p>Bereits in Bezug auf das Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde hinsichtlich der Auswirkung auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 Industriebetriebe nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie auch Störfallbetriebe planungsrechtlich zulässig sind. Bei der Ansiedlung dieser Störfallbetriebe im Planungsgebiet sind die erforderlichen Abstände im Sinne der Seveso II Richtlinien und des Bundesimmissionsschutzgesetzes</p>
--	--	--	---

			<p>(BImSchG) zu berücksichtigen. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde zu erteilen. Weitere entsprechende Regelungen werden in diesem Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet, da jeder betroffene Störfallbetrieb dem Schutzanspruch gegenüber bestehenden Betrieben selbst innerhalb des Bebauungsgebietes durch bauliche Maßnahmen gerecht werden muss. Auch im Ergebnis einer nochmaligen Prüfung ist davon weiter auszugehen.</p> <p>Bereits derzeitig ist das Planungsgebiet von gemischten Bestandsnutzungen geprägt (gewerbliche und industrielle Nutzungen; Recycling-Anlage der Berliner Stadtreinigung (BSR), D&N Kraftwerktechnik, Schlosserei Stahlbau, Lüftungstechnik, Kommunikationstechnik, Straßenbaubetrieb AS+BE, Maschinenfabrik etc.; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden so wie Firma Werner Scholz GmbH, Firma Krenzel Büro-Nutzung, Tiefbauamt sowie auch von Anlagen für einen Bäckereibetrieb). Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um eine Brachfläche oder eine Grüne Wiese.</p> <p>Im Geltungsbereich sind entsprechend der Ermittlung des Fachbereiches Stadtplanung derzeitig keine SEVESO-Betriebe vorhanden. Anders als im Bebauungsplan 10-56, in dem in einer „Kernzone“ durch den Ausschluss sensibler Nutzungen in den angrenzenden Bereichen, die Voraussetzungen für die Ansiedlung von SEVESO-Betrieben begünstigt werden sollten, sieht das der Bebauungsplan XXI-4 nicht explizit vor. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Industrie- bzw. Gewerbegebietes vor. Hiernach ist zwar – ebenso wie bei der Beurteilung des gegenwärtigen Planungsrechts für diesen Bereich – auch im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 innerhalb der Industriegebiete nach wie vor die Ansiedlung von Seveso-Betrieben nicht ausgeschlossen; also möglich. Jedoch haben neu hinzukommende Seveso-Betriebe in diesem Bereich – nach wie vor – im Rahmen des ihnen obliegenden Genehmigungsverfahrens ihre Zulässigkeit unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes,</p>
--	--	--	--

				<p>insbesondere gegenüber bereits bestehenden Nutzungen, nachzuweisen. Dies zeigt, dass eine Konfliktbewältigung hier im nachgeordneten Genehmigungsverfahren lösbar ist. Durch diese Planung wird auch kein Eigentümer in seiner ausgeübten Nutzung beeinträchtigt. Die Änderung der zulässigen Nutzung ist jedoch, insbesondere wenn dies – wie hier vorliegend – durch in der Abwägung überwiegende städtebauliche Belange (Belange der Wirtschaft: Synergieeffekte zwischen Forschung/ Bildung und Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen, Stärkung des EpB durch Beschränkung der nicht EpB-geprägten Nutzungen gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation durch Ausschluss von nicht verträglichen anderen Nutzungen) abwägungsfehlerfrei möglich. Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG, die Trennung von möglich stark emittierenden Industrienutzungen/SEVESO-Betrieben zu den nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben durch ausreichende Abstandsflächen, wäre ohne weiteres auf Grund des vorhandenen Bestandes nicht durchführbar.</p> <p>Zur Konfliktbewältigung soll das Gebot der Rücksichtnahme gelten. Auch im Sinne von SEVESO-Betrieben ist danach jede heranrückende Bebauung auf die vorhandene Nutzung Rücksicht zu nehmen. Diese Rücksichtnahme ist ggf. mit Auflagen im Genehmigungsverfahren umzusetzen.</p> <p>Aufgrund der Bestandsnutzungen ist somit von vornherein sowie in Bezug auf die Entwicklung der betroffenen geplanten Gebiete als Gewerbe- und Industriegebiete mit „punktuellen“ Einschränkungen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zu rechnen. Dabei wird das angestrebte Ziel der Entwicklung von GE/GI-Gebieten insgesamt jedoch nicht in Frage gestellt.</p>
		<p>2.2 Es bestehen Bedenken gegen die nunmehr Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nach § 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO in den Gewerbegebieten. Nach dem Entwurf des B-Planes wären innerhalb des Plangebietes sensible und schutzbedürftige</p>	<p>Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden in GE-</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Gewerbeareal im Bereich der Wolfener Straße ist bereits von gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden stark geprägt. Die Umsetzung des Ziels zum Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und</p>

		<p>Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie kulturelle Anlagen, wie beispielsweise Schulen oder Fachhochschuleinrichtungen) direkt neben Industrienutzungen und Störfallbetrieben zulässig. Die nach SEVESO-Richtlinien einzuhalten Abstände sind bei der Planung nicht berücksichtigt. Nutzungskonflikte, die durch ein „Nebeneinander“ von sensiblen Nutzungen und Industrieanlagen entstehen können, sind insgesamt nicht ermittelt.</p>	<p>Gebieten</p>	<p>Verwaltungsgebäuden ist nach erneuter Prüfung der der Planung nicht mehr realistisch. Die angestrebte Festsetzung wird aufgrund der Bestandsnutzung auf Dauer obsolet.</p> <p>Mit Rücksicht auf das vorhandene Nutzungsspektrum sowie auf den Bestand und aufgrund der aktuell veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist auch Sorge zu tragen, dass die Existenzgrundlagen der vorhandenen Betriebe sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen nicht gefährdet werden.</p> <p>Diesbezüglich und ohne grundsätzlich auf die Entwicklung der hier betroffenen Baugebiete als Bereich für die Produktion orientierten Betriebe im Sinne des StEP Gewerbe und Industrie/EpB zu verzichten, empfiehlt sich den Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im o.g. Planungsareal nicht mehr anzustreben. Zur Konfliktbewältigung soll auch hier das Gebot der Rücksichtnahme gelten.</p>
		<p>2.3 Aus Sicht der BSR ist eine Klärung dieser Fragen bzw. eine Konfliktbewältigung im Genehmigungsverfahren, so wie anvisiert ist, nicht zulässig, da insbesondere auch nicht geprüft ist, ob Konflikte im Genehmigungsverfahren gelöst werden können.</p>	<p>Konfliktbewältigung im Genehmigungsverfahren</p>	<p>Diese Ansicht wird nicht geteilt (siehe auch Pkt. 2.1).</p> <p>Das Planungsgebiet ist bereits von gemischten Bestandsnutzungen geprägt (gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden). Aufgrund des Bestandes und nach bisher geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) werden bereits auftretende Nutzungskonflikte im Genehmigungsverfahren gelöst.</p> <p>Durch die vorliegende Planung sind Möglichkeiten der Konfliktbewältigung durch Trennungsgesamt von bereits existierten industriellen Nutzungen sowie die BSR zu den übrigen Nutzungen sowie vorhandenen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nur sehr begrenzt.</p> <p>Nach Analyse dieser Bestandssituation wird diesbezüglich für das Gebot der Rücksichtnahme im hier vorliegenden Planungsgebiet weiter plädiert. Dabei sollen Nutzungskonflikte möglichst auch mit Auflagen im Genehmigungsverfahren gelöst werden können.</p>

			<p>Auch wenn die Seveso-Richtlinie sowohl selbst davon ausgeht, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen SEVESO-Vorgaben berücksichtigt werden sollen/müssen, ist nach richterlicher Entscheidung wohl auch möglich, dass die SEVESO-Belange auch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft und berücksichtigt werden können (bspw. im 34er oder 35er Bereich). Dabei muss jeder betroffene Störfallbetrieb im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme dem Schutzanspruch selbst innerhalb des Bebauungsgebietes durch bauliche Maßnahmen gerecht werden. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständigen Baugenehmigungsbehörden zu erteilen. Weitere entsprechende Regelungen werden in diesem Bebauungsplan nicht vorgenommen.</p> <p>Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Planung sowie aufgrund des bereits geltenden Gebotes der Rücksichtnahme mit einer qualitativen bzw. quantitativen Erhöhung der Gefährdung im Sinne der SEVESO-Richtlinie nicht zu rechnen ist. Da auch solche Nutzungen, die bspw. größere Öffentlichkeit nach sich ziehen (quantitativ) bzw. die insbesondere die „öffentlich zugängliche Orte“ schaffen, nicht zu erwarten sind.</p> <p>Nach Rücksprache mit der BSR am 31.10.2016 werden Betriebe im Sinne der SEVESO-Richtlinie nur im Bereich des Nordrings 13 (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes XXI-4) erwartet.</p>
		<p>2.4 Nach der Begründung des B-Planes sind zwar potentielle Nutzungskonflikte zwischen Störfallbetrieben und emittierenden Anlagen zwischen benachbarten Plangebietes (insbesondere 10-56) ermittelt und gewichtet, jedoch nicht die Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes XXI-4 selbst. Die in der Begründung enthaltenen Passagen zu Nutzungskonflikten und Risiken wegen Störfallanlagen beziehen sich auf den alten Planungsstand und nicht die jetzt anvisierte Planung.</p>	<p>Diese Ansicht wird nicht geteilt.</p> <p>Auch mit der jetzt anvisierten Planung (Planungssicherheit für die bereits bestehenden Nutzungen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Zulässigkeit von Anlagen für Bildung und Forschungen zur Unterstützung der Entwicklung des CleanTech-Parks Berlin-Marzahn) sind bei der Ansiedlung der Störfallbetriebe im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 auch die erforderlichen Abstände im Sinne der Seveso-II-Richtlinien und des</p>

				<p>Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen.</p> <p>Auch im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme muss jeder betroffene Störfallbetrieb dem Schutzanspruch selbst innerhalb des Bebauungsgebietes durch bauliche Maßnahmen gerecht werden. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständigen Baugenehmigungsbehörden zu erteilen. Weitere entsprechende Regelungen werden in diesem Bebauungsplan nicht vorgenommen (siehe auch Pkt. 2.1).</p>
		<p>2.5 Der B-Plan begründet Nutzungskonflikte, deren Ausmaß und Umfang nicht ermittelt sind und die der Plan nicht löst. Es bestehen in diesem Zusammenhang auch Bedenken dahingehend, ob die anvisierte Planung geeignet ist das Planziel zu verwirklichen. Denn bei einer potentiellen Ansiedlung von Industrie- und Störfallanlagen einerseits und sensiblen Nutzungen in Form von Verwaltungsgebäuden, betriebsunabhängigen Bürogebäuden und Anlage für kulturelle Zwecke andererseits besteht die Gefahr, dass die erste Nutzung bzw. die ersten Nutzungen den Rahmen der Schutzbedürftigkeit über die Grenzen der Gewerbegebiete bzw. der Industriegebiete hinaus setzen und damit faktisch über die Regelung des § 15 BauNVO eine Unzulässigkeit von Vorhaben bedingen, die nach dem Plankonzept gerade zulässig sein sollen. Beispielsweise könnte ein Verwaltungsgebäude oder eine Bildungseinrichtungen an der Grenze eines der Gewerbegebiete dazu führen, dass in den angrenzenden Industriegebieten keine erheblich störenden Industrieanlagen oder Störfallbetriebe mehr zulässig sind. Im Rahmen der Planaufstellung ist dieser Punkt hinreichend zu berücksichtigen (beispielsweise durch eine vertikale und horizontale Gliederung der Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen). Die ist bisher nicht geschehen,</p>		<p>Diese Ansicht wird nicht geteilt.</p> <p>Aufgrund der bereits bestehenden gemischten Bestandsnutzungen des Plangebietes (gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden) lässt sich eine vertikale bzw. eine horizontale Gliederung der Nutzungen zur Konfliktbewältigung innerhalb der hier betroffenen Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen kaum realisieren. Die vorliegende Planung wird nicht auf der grüne Wiese realisiert. Es muss auf den Bestand Rücksicht genommen werden (siehe auch Pkt. 2.1).</p> <p>Mit der nun anvisierten Planung wird nicht nur das Planungsziel im Sinne der EpB weiter angestrebt, aber auch die Planungssicherheit für die bestehenden Nutzungen Rechnung getragen. Sollten Konflikte bei der Ansiedlung von störenden Gewerbebetrieben entstehen, werden diese im Genehmigungsverfahren unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme gelöst.</p> <p>Entsprechende Auflagen sind in diesem Zusammenhang zu erteilen.</p>

		insbesondere hat der Bebauungsplan keine Trennung der Nutzungen durch Abstände zum Inhalt.		
		2.6 Das Gebot der Konfliktbewältigung und das Trennungsgebot sind für die BSR auch unter einem anderen Blickwinkel relevant, der bisher keine Berücksichtigung gefunden hat. Durch ein Heranrücken bzw. die Ansiedlung sensibler Nutzungen an bestehende Nutzungen im Plangebiet ist mit einer Beeinträchtigung der Betriebsführung, oder auch einer Beeinträchtigung dann möglicher sensibler Nutzungen durch vorhandene Nutzungen zu rechnen. Diese durch die Planung entstehenden Nutzungskonflikte sind nicht ermittelt und auch nicht Teil der Abwägung.		Kenntnisnahme. Im Rahmen der Auswertung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet wird festgestellt, dass sich bereits im Bestand u.a. ein Bäckereibetrieb unweit des BSR-Geländes befindet. Die Anwendung des Trennungsgebots zur Konfliktbewältigung würde zur Verdrängung einen oder anderen Betriebe führen. Mit der Planung soll die Existenzgrundlage der vorhandenen Betriebe nicht entzogen werden. Diesbezüglich und nach Abwägung empfiehlt sich für die weitere Entwicklung des Planungsgebietes durch Ansiedlung von neuen Betrieben das Gebot der Rücksichtnahme in Erwägung zu ziehen bzw. anzuwenden.
		2.7 Die Erforderlichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird in Abrede gestellt. In der Begründung finden keine hinreichenden Ausführungen dazu, aus welchem Grund die Begrünung von Außenwandflächen zur Erreichung der Planziele notwendig ist, zumal von dieser Festsetzung wohl faktisch jede Außenwandfläche im Gebiet betroffen sein dürfte und zwar ungeachtet davon, ob sie sich an der Baugrenze befindet oder nicht. Denn die textlichen Festsetzungen enthalten keine entsprechende Begrenzung. Eine Beeinträchtigung gewerblicher und industrieller Nutzungen durch eine solche Begrünung von Außenflächen ist nicht ermittelt. Es droht eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen, wenn alle Außenwandflächen im Plangebiet mit entsprechender Größe begrünt werden müssen. Die avisierte Festsetzung ist mit § 1 Abs. 7 BauGB nicht in Einklang zu bringen. Die Festsetzung ist unverhältnismäßig und zu streichen.	Fassadenbegrünung	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen und die Entwicklung von Grünstrukturen sowie Fassadenbegrünung angestrebt. Belangen des Naturschutzes werden in diesem Zusammenhang im Sinne des LaPro Rechnung getragen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 sind in den Gewerbe- und Industriegebieten zusammenhängende bzw. geschlossene Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden und selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Mit dieser Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird das Mikro-Klima im Bereich des Gewerbeareals unterstützt. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Betriebe nicht in Frage gestellt. Die textliche Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und Wirkung der baulichen Anlagen und trägt zur Aufwertung der städtebaulichen Situation des Gewerbegebietes/-areals bei. Die Fassadenbegrünung verbessert außerdem die klimatische Funktion des

				<p>Plangebietes im städtischen Kontext und bietet (Teil-) Lebensraum speziell für die Avifauna sowie Insekten und entspricht damit ebenfalls den Zielstellungen des STEP Klima.</p> <p>Im Zusammenhang mit der gesamten Aufwertung der Grundstücke durch den Bebauungsplan (Sicherung des Planungsgebietes als GI/GE-Gebiet mit den Nutzungsmaßen GRZ 0,6 und GFZ 2.4 etc.) wird mit der geplanten Festsetzung zur Fassadenbegrünung die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Betriebe nicht in Frage gestellt. Dabei ist es anzumerken, dass hier weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung verursacht wird. Auch die hier geplante Festsetzung zur Fassadenbegrünung führt zu keiner Unverhältnismäßigkeit zu den betroffenen Grundstücken, da mit den geplanten Grundstückszuschnitten und Nutzungsmaßen (GRZ 0,6 und GFZ 2,4) die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Grundstücke nicht in Frage gestellt wird. Die Belastungen für Grundstückseigentümer durch diese Festsetzung sind verhältnismäßig und stellen somit eine rechtmäßige Verpflichtung der Grundstückseigentümer im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums dar. Nach Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB werden die Belange der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt.</p>
		<p>2.8 Es wird an die bisher vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 390 und 391 und der Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Pflanzbindung festgehalten.</p>	<p>Festsetzung von öffentl. Grünflächen auf privaten Flächen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Umsetzung der Vorgaben des FNP Berlin und der Ziele u.a. des Leitbildes und des Landschaftsprogramms entlang der Neuen Wuhle erfordern die Sicherung der hier betroffenen privaten Flächen als öffentliche Grünfläche.</p> <p>In Bezug auf dem BA-Beschluss Nr. 0339/IV vom 29.10.2013 zur Beteiligung der Behörden wurde der o.g. Sachverhalt bereits behandelt. Die Erforderlichkeit der Ausweisung der vorliegenden Flurstücke Nr. 390 und 391 als öffentliche Grünfläche mit einer Gründurchwegung zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes wurde nachgewiesen.</p>

				<p>Das Flurstück 391 stellt zusammen mit den im Bebauungsplan 10-56 liegenden Uferbereichen eine bedeutende Grünverbindung entlang der Neuen Wuhle dar. Es handelt sich um ein naturgeprägtes Landschaftselement mit hohem Artenschutzpotenzial (Lebensraum für Flora und Fauna). Dieses naturgeprägte Landschaftselement bildet ein naturnahes Verbindungsglied zwischen dem Landschaftsraum Seelgraben nördlich des Planungsgebietes und den südlich gelegenen Grünbereichen entlang der Wasserfläche der Neuen Wuhle.</p> <p>Zur Sicherung u.a. der naturgeprägten Grünelemente im Uferbereich der Neuen Wuhle sieht der Entwurf des Bebauungsplanes für diese Fläche eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vor. Die geplante öffentliche Grünfläche östlich der Neuen Wuhle soll eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer aufnehmen und ist nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes erforderlich. Mit der o.g. Festsetzung soll den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Ohne das Baugrundstück der BSR insgesamt erheblich einzuschränken, soll auf diesem Grundstücksstreifen außerdem ein Beitrag zum Schutz der Natur und des Klimas durch die Schaffung der Voraussetzungen für die Frischluftzufuhr und die Luftzirkulation innerhalb des gesamten Gewerbeareals in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm (LaPro) gewährleistet werden. Nach erneuter Prüfung des Sachverhalts empfiehlt sich das Planungsziel an der Stelle weiter zu verfolgen.</p>
		<p>2.9 Was die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betrifft, ist die Frage der Erforderlichkeit nicht hinreichend in der Abwägung berücksichtigt. In der Begründung zum B-Plan finden sich insbesondere keine Ausführungen dazu, aus welchem Grund neben den öffentlichen Grünflächen</p>	<p>Festsetzung von nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindung für</p>	<p>Diese Ansicht wird nicht geteilt. Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung der geplanten Gewerbeflächen und die Entwicklung von prägenden Grünstrukturen nach dem Rahmenplan /Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße angestrebt. Belange</p>

		<p>ein weiterer 5 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindung festgesetzt werden soll. Die Erforderlichkeit einer solchen „doppelten Festsetzung von Grünstreifen“ zur Erreichung der Planziel ist nicht erkennbar und die durch die Planung betroffenen Belange sind nicht ordnungsgemäß nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.</p>	<p>Bepflanzung</p>	<p>des Naturschutzes werden in diesem Zusammenhang im Sinne des LaPro Rechnung getragen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Mit der geplanten Festsetzung geht es prinzipiell um die städtebauliche Aufwertung der betroffenen Gewerbeflächen durch Bepflanzungen (Pflanzbindungen im Sinne des § 9 Abs. 25 BauGB) zur Schaffung prägender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher und weitere Grünmaßnahmen) entlang von Erschließungs- und Grünachsen entsprechend den Vorgaben des LaPro. Daher die Erforderlichkeit der o.g. Festsetzung.</p> <p>Diese prägenden Grünstrukturen finden nach dem städtebaulichen Grundkonzept Berücksichtigung auch in den angrenzenden Bebauungsplangebieten XXI-3, 10-56, 10-57 und 10-58.</p> <p>Es ist anzumerken, dass die hier geplante Festsetzung zur Pflanzbindung zu keiner Unverhältnismäßigkeit zu den betroffenen privaten Grundstücken führt, da mit den geplanten Grundstückszuschnitten und Nutzungsmaßen (GRZ 0,6 und GFZ 2,4) die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Grundstücke nicht in Frage gestellt wird. Auch die Erschließung des jeweiligen Grundstückes wird nicht eingeschränkt. Die für die Entwicklung von Gewerbegebieten ausgewiesenen Baufenster sind im Bereich des Plangebietes so großzügig geschnitten, dass eine große Variabilität der Nutzung des Grundstückes gewährleistet ist. Weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung wird hier verursacht. Die Belange der Wirtschaft werden im Sinne des § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt. Eine höhere Gewichtung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 gegenüber § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB für die Plangebiete XXI-3 und XXI-4 findet nicht statt.</p>
--	--	--	---------------------------	--

3	BVG	3.1 Gegen die Durchführung der Planung bestehen keine Bedenken.		Kenntnisnahme.
		3.2 Vorsorglich wird auf den Omnibuslinienverkehr im Plangebiet hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die dort während der gesamten Bauzeit (Durchführung von Baumaßnahmen) verkehrenden Omnibuslinien planmäßig verkehren können.		Kenntnisnahme.
4	BWB	4.1 Im Plangebiet befinden sich entsprechend der beigefügten Pläne Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.	Leitungsbestand	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.
		4.2 <u>Trinkwasserversorgung:</u> Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Im Bereich südlich der Neuen Wuhle liegt eine Trinkwasserhauptleitung DN 1200 (Rohrlage angenommen). Für diese Anlage ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die BWB im Grundbuch eingetragen. Inwieweit sich Baumaßnahmen an dieser Trinkwasserhauptleitung infolge des geplanten Gleisbaus ergeben, kann erst ermittelt werden, wenn den BWB seitens des Vorhabenträgers konkrete Gleisbaupläne eingereicht werden.	Trinkwasser	Kenntnisnahme. Diese Hinweise sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.
		4.3 Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.	Löschwasserversorgung	Kenntnisnahme. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis zu Trink- und Löschwasser wird in die Begründung aufgenommen.

	<p>4.4 Abwasserentsorgung: Die Belange der Schmutz- und Regenentwässerung sind in der Begründung berücksichtigt. Im Bereich südlich der Neuen Wuhle liegen öffentliche Regenwasseranlagen. Für diese Anlagen sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die BWB im Grundbuch eingetragen. Die Sicherung in den Flurstücken 86 und 582 wird derzeit bei den BWB bearbeitet. Es ist eine Zufahrtsmöglichkeit mit einer Breite von 3,50 m zum vorhandenen Einsteigschacht, welche für eine Belastung mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht auszulegen ist, vorzusehen. Bei den Entwässerungsanlagen, die sich im Bereich der einzelnen Baufelder befinden, handelt es sich um private Grundleitungen.</p>		<p>Kenntnisnahme. Der betroffene Regenwasserkanal befindet sich innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche. Eine Sicherung durch den B-Plan ist hierzu nicht erforderlich.</p>
	<p>4.5 Seitens der BWB sind betrieblich bedingte Bauarbeiten im Bereich Nordring im Jahr 2016 und im Bereich Hellersdorfer Weg im Jahr 2017 geplant.</p>	<p>Wartungsarbeiten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>4.6 Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufs ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen. Grundsätzlich gilt: - Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut. - Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern. - Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. - Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu den Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden.</p>	<p>Bauablauf/ Leitungsrechte</p>	<p>Kenntnisnahme. Diese Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten. Ein allgemeiner Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

		4.7 Die als Anlage beigefügten technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.		Diesem Belang wird gefolgt. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
		4.8 Die Kosten für Planung und Bau von Trinkwasser- und Abwasserversorgungsanlagen außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen.	Erschließungskosten	Kenntnisnahme. Im Bereich des Bebauungsplanes werden ausreichende öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung von Trinkwasser- und Abwasserversorgungsanlagen im öffentlichen Raum geplant. Für private Grundstücksflächen bestehen ausreichende Möglichkeiten für die technische Erschließung des jeweiligen Grundstückes. Für die hier betroffenen Flächen sind Kosten zur Erschließung von technischen Anlagen sowie Trinkwasser- und Abwasserversorgung von dem/der jeweiligen Eigentümer/in zu tragen bzw. zu übernehmen.
5	ITDZ	Keine Bedenken. Belange des IT-Dienstleistungszentrum sind nicht betroffen.		Kenntnisnahme.
6	Bundesnetzagentur/ BNetzA	Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planung berührt. Namen und Anschriften der in dem jeweils ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber wurden bekannt gegeben. Durch rechtzeitige Einbeziehung der angegebenen Ansprechpartner in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebes von Richtfunkstrecken zu vermeiden.		Kenntnisnahme. Vorliegende Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.
7	GL 5.21	Auf die Stellungnahme vom 18.10.2011 wird verwiesen. Dort wurde die Übereinstimmung der Ziele des B-Planes XXI-4 mit den Zielen der Raumordnung bestätigt. Diese gilt auch für die geänderten und ergänzenden Festsetzungen des Gewerbe- und Industriegebietes.	Raumordnung	Kenntnisnahme.
8	Handwerkskammer Berlin	Keine Äußerung.		
9	IHK / Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung	9.1. Die Zielstellung der Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen im Sinne der Entwicklung eines produktionsgeprägten Bereichs wird begrüßt. Die Bedeutung dieser Flächen gewinnt besonders vor	EpB	Kenntnisnahme.

		<p>dem Hintergrund der wachsenden Stadt an Bedeutung, da durch das hohe Erfordernis an Schaffung von Wohnraum eine Vielzahl gerade von kleinen Gewerbeflächen unter Druck stehen und zugunsten anderer Nutzung verloren gehen. Es sind zunehmend gewerbliche Verdrängungstendenzen zu beobachten. Die EpB-Flächen als große zusammenhängende Industrie- und Gewerbeflächen sollten deshalb Vorrang genießen und von möglichen anderen (konfliktauslösenden) Nutzungen oder besonderen Restriktionen für das Gewerbe freigehalten werden. Nur so kann es gelingen, im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB für die steigende Zahl der Bewohner auch erforderliche Arbeitsplätze anzubieten.</p>		
		<p>9.2 zur Erweiterung der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 6 sollten Ausnahmen für kulturelle Nutzungen zulässig sein, nur wenn diese ausreichende Abstände zu produzierenden Betrieben und dem BSR-Gelände einhalten.</p>		<p>Kenntnisnahme. Im Bereich von Gewerbe- und Industriegebieten sind ausnahmsweise kulturelle Nutzungen zulässig. Im Sinne des StEP Gewerbe und Industrie/EpB werden die kulturellen Einrichtungen in den hier betroffenen Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich ausgeschlossen, mit der Ausnahme von Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre. Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals insbesondere des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn mit neuen Technologien ist die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre von Bedeutung. Die Ansiedlung der o.g. Anlagen soll entsprechend im Planungsgebiet ermöglicht werden.</p> <p>In Bezug auf die bereits vorhandenen Bestandsnutzungen sowie der BSR haben neue hinzuziehende Nutzungen auf die bereits vorhandene Nutzung Rücksicht zu nehmen. Das Gebot der Rücksichtnahme ist entsprechend anzuwenden. Diese Rücksichtnahme soll möglichst auch mit Auflagen im Genehmigungsverfahren umgesetzt werden</p>

		<p>9.3 Die textliche Festsetzung Nr. 12 zu Fassadenbegrünung ist zu streichen. Eine schlingende und klimmende Bepflanzung ist wirtschaftlich nicht darstellbar und hemmt die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe ein.</p>	<p>Fassadenbegrünung</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt. Eine schlingende und klimmende Bepflanzung ist allein betrachtet zwar wirtschaftlich nicht darstellbar, sie dient aber im Rahmen einer Fassadenbegrünung zur städtebaulichen Aufwertung des Planungsgebietes im Sinne des LaPro und des StEP Klima.</p> <p>Bei der Entwicklung der Gewerbegebiete werden auch Belange des Naturschutzes Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wird mit der Festsetzung Nr. 12 zur Fassadenbegrünung das Mikro-Klima im Bereich des Gewerbeareals unterstützt, ohne jedoch die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Betriebe in Frage zu stellen.</p> <p>Die Fassadenbegrünung verursacht weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung. (siehe auch Pkt. Nr. 2.7). Sie führt zu keiner Unverhältnismäßigkeit zu den betroffenen Grundstücken.</p> <p>Mit den geplanten Grundstückszuschnitten und Nutzungsmaßen (GRZ 0,6 und GFZ 2,4) bleibt die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Grundstücke auch mit den Vorgaben zur Fassadenbegrünung weiter gewährleistet. Die Belange der Wirtschaft werden im Sinne des § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt.</p>
		<p>9.4 Die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 13 zur nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind zu streichen. Die Festsetzungen schränken in erheblichen Maße die Entwicklungsfähigkeit der ansässigen Betriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ein.</p>	<p>Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt (siehe auch Pkt. 2.9). Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung der geplanten Gewerbeflächen und die Entwicklung von prägenden Grünstrukturen nach dem Rahmenplan /Gutachten zum Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße angestrebt. Belangen des Naturschutzes wird in diesem Zusammenhang im Sinne des LaPro Rechnung getragen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert.</p>

			<p>Mit der geplanten Festsetzung geht es prinzipiell um die städtebauliche Aufwertung des Plangebietes durch Bepflanzungen (Pflanzbindungen im Sinne des § 9 Abs. 25 BauGB) zur Schaffung prägender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher und weitere Grünmaßnahmen) entlang von Erschließungs- und Grünachsen entsprechend den Vorgaben des LaPro. Diese prägenden Grünstrukturen finden nach dem städtebaulichen Grundkonzept Berücksichtigung auch in den angrenzenden Bebauungsplangebietes XXI-3, 10-56, 10-57 und 10-58.</p> <p>Es ist anzumerken, dass die hier geplante Festsetzung zur Pflanzbindung zu keiner Unverhältnismäßigkeit zu den betroffenen privaten Grundstücken führt, da mit den geplanten Grundstückszuschnitten und Nutzungsmaßen (GRZ 0,6 und GFZ 2,4) die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Grundstücke nicht in Frage gestellt wird. Auch die Erschließung des jeweiligen Grundstückes wird nicht eingeschränkt. Die für die Entwicklung von Gewerbegebieten ausgewiesenen Baufenster sind im Bereich des Plangebietes so großzügig geschnitten, dass eine große Variabilität der Nutzung des Grundstückes gewährleistet ist. Weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung wird hier verursacht. Die Belange der Wirtschaft werden im Sinne des § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt. Eine höhere Gewichtung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 gegenüber § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB für die Plangebiete XXI-3 und XXI-4 findet nicht statt.</p>
		<p>9.5 Im konkreten Fall des Autohauses „Opel am Nordring“ stehen zudem die Flächen für Bindung und Bepflanzung dem vorgesehenen erweiterten Bestandsschutz entgegen, da erforderliche Betriebsflächen durch die Festsetzungen reduziert werden.</p> <p>Die durch den Betrieb Autohaus „Opel am Nordring“ geschilderten konkreten Auswirkungen (Entfernung von mehreren hundert m³ Beton, Beseitigung und Umsetzung von Pylonen, Laternen und</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit den geplanten Festsetzungen zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Pflanzbindung wird das Autohaus „Opel am Nordring“ (Grundstück: Am Nordring 6/ Flurstücke Nr. 398 und 526) berührt.</p> <p>Beim Autohaus „Opel am Nordring“ handelt es sich um eine Einzelhandelseinrichtung. Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbe- bzw.</p>

		<p>Fahnenmasten, Entfall der Ausstellungsfläche für 50 Fahrzeuge etc.) verdeutlichen die hohe Relevanz der wirtschaftlichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB gegenüber § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Getätigte Investitionen würden ad absurdum geführt und Betrieben die Existenzgrundlagen entzogen.</p>	<p>Industriegebiet nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO allgemein zulässig.</p> <p>Nach den Zielen der Planung soll dieser bestimmte Anlagentyp jedoch ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart der Gewerbe- und Industriegebiete zugunsten von produktionsgeprägten Betrieben zu sichern und die Ansiedlung von ergänzenden Betrieben mit Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn zu unterstützen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der langfristigen städtebaulichen Entwicklung der hier betroffenen Gewerbeflächen als „EpB-Flächen“ mit geplantem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben genießt dieser bereits vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit seinen Nebenanlagen auf Dauer Bestandsschutz. Die vorgenannten Ziele (Ausschluss des Einzelhandels, Anpflanzgebot) kommen damit also frühestens dann zum Tragen, wenn eine baurechtlich relevante Änderung der Nutzung auf diesem Grundstück vorgenommen wird. In seinem Bestand wird der Grundstückseigentümer durch diese Festsetzung demnach nicht belastet, so dass die genannten Folgen ihre reale Wirkung solange nicht entfalten wie eine baurechtlich/bodenrechtlich relevante Veränderung auf dem Grundstück nicht vorgenommen wird. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass durch das Anpflanzgebot und der Ausschluss des Einzelhandels die Entwicklung des Grundstückes nicht unverhältnismäßig beschränkt wird, da die Grundstücksgröße genügend Spielraum für eine weitere gewerbliche Nutzung/Entwicklung bietet und (vgl. § 41 Abs. 2 BauGB) infolge dieser Festsetzung nicht eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Des Weiteren wird der Bestandsschutz ausnahmsweise im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO erweitert, um die Arbeitsplätze und die Wirtschaftlichkeit dieses konkreten Unternehmens am Standort nicht zu gefährden. Dabei werden die Ziele des StEP Industrie</p>
--	--	--	--

				<p>und Gewerbe insgesamt nicht in Frage gestellt. Getätigte Investitionen werden entsprechend nicht gefährdet bzw. berücksichtigt.</p> <p>Es empfiehlt sich diesbezüglich das Planungsziel zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur Bindung für Bepflanzung und Erhaltung (Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 13) weiter zu verfolgen.</p>
		<p>9.6 Auch sind in den Bereichen, die nicht an Wohngebiete oder übergeordnete Erholungsflächen angrenzen, keine Sichtschutzpflanzungen erforderlich, da die Industrie- und Gewerbeflächen ausschließlich von Mitarbeitern und Kunden aufgesucht werden, auf die eine visuelle Prägung als „Industrie und Gewerbegebiet“ nicht beeinträchtigend im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB „allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ wirkt.</p> <p>Eine höhere Gewichtung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 gegenüber § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB für das Plangebiet würde eine fehlerhafte Abwägung bedeuten.</p>		<p>Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.</p> <p>Die geplanten Bäume und Sträucher dienen hauptsächlich der städtebaulichen Aufwertung des Landschaftsbildes durch Grünstrukturen und unterstützen die Verbindungsfunktion der angrenzenden Grünflächen, dem Biotopverbund und dem Biotopschutz für Fauna und Flora im Bereich des Planungsgebietes. Sie beeinträchtigen nicht die „visuelle Prägung“ des Gewerbeareals.</p> <p>In den hier betroffenen Bereichen sind zwar Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen und Garagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen, erforderliche Zufahrten werden jedoch von der Festsetzung nicht berührt und eine Einschränkung der Erschließung der Gewerbegrundstücke findet nicht statt. Die Einordnung der Haupt- und Nebenanlagen zur gewerblichen Nutzung soll lediglich auf den sehr großzügig im Plangebiet ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Damit sollen u.a. durch die Pflanzbindung das Landschaftsbild sowie die Verbindungsfunktion der angrenzenden Grünflächen, die dem Biotopverbund und Biotopschutz dienen, unterstützt werden.</p> <p>Weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch Sichtschutzpflanzungen noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung wird hier verursacht.</p>

				Die Belange der Wirtschaft werden im Sinne des § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt. Eine höhere Gewichtung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 gegenüber § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB für das Plangebiet findet nicht statt.
10	LAGetSi	Keine Äußerung.		
11	Netzgesellschaft NBB IV	11.1 Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Leitungen	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung von Leitungen fest. Die Durchführung der erforderlichen Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücksflächen ist durch die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu gewährleisten. Es besteht somit kein weiteres Erfordernis, Privatgrundstücke zu belasten.
		11.2 Im räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar (Hochdruck-Erdgasleitung). Gemäß den technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.		Diesem Belang wird gefolgt. In die Begründung werden die genannten Anlagen aufgenommen.
		11.3 Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitung von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabeln zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur Flachbäume einzupflanzen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des/r Verursachers/in der Pflanzung entfernt werden muss.		Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
		11.4 Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology		Kenntnisnahme.

		Service GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder Belegung geplant ist.		
12	Vattenfall Europe Business Service GmbH	<p>12.1 Im Planungsgebiet befinden sich Nieder- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen 33573, 45474 und 45779 sowie die Übergabestation 45467, 45767, 45761, 45753, 45751 und 45778 der Stromnetz Berlin GmbH (siehe vorliegende Planunterlagen).</p> <p>In dem Gebiet befindet sich außerdem eine 380-kV Freileitung. Ansprechpartner hierfür ist die 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind ggf. Kabelumlegungsarbeiten des Nieder- und Mittelspannungsnetzes notwendig.</p> <p>Die Stellungnahme vom 01.11.2011 sowie die übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.</p>	Stromnetz	Diesem Belang wird gefolgt. In die Begründung werden die genannten Anlagen aufgenommen.
		12.2 Die beigefügte Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH, die Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall und die Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben sind zu beachten.		Kenntnisnahme.
	Vattenfall Wärme	<p>12.3 Das Plangebiet ist durch die Fernwärme der Vattenfall Europe Wärme AG erschlossen. Mehrere Gebäude sind an das Fernwärmeverbundnetz Klingenberg/Lichtenberg erschlossen. Die Fernwärmetrassen verlaufen mehrheitlich in öffentlichem Straßenland.</p> <p>Eine Hauptversorgungsstrasse der Nennweite 2 x DN 800 verläuft in der Wolfener Straße und quert das Planungsgebiet von Nord nach Süd. Eine weitere Hauptversorgungsstrasse der Nennweite 2 x DN 1000 verläuft in der Straße Nordring. Diese Trassen sind von übergeordneter Funktion und versorgen den Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit Fernwärme.</p> <p>Es ist erforderlich, die vorhandene Fernwärmetrasse in die Planung einzubeziehen. Das gilt auch für die</p>	Fernwärmeleitung	<p>Diesem Belang wird gefolgt. In die Begründung wird die genannte Anlage aufgenommen.</p> <p>Die Hauptversorgungsstrasse der Nennweite 2 x DN 800 befindet sich bereits im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Wolfener Straße. Für die privaten Anschlüsse sind vom jeweiligen Eigentümer privatrechtliche Versorgungsverträge mit dem Versorgungsträger zu vereinbaren. Eine Sicherung im B-Plan ist hierzu nicht erforderlich.</p>

		Hausanschlusstrassen, welche bereits auf verschiedenen Grundstücken liegen.		
		12.4 Die Formulierung im Punkt 2.6 „Technische Infrastruktur“ der Begründung sind zu ändern.		Diesem Belang wird gefolgt. In der Begründung werden die Formulierungen geändert bzw. angepasst.
13	SenFin, I D 13	13.1 Keine Bedenken gegen die Festsetzung.		Kenntnisnahme.
		13.2 Zum Erwerb des BSR-Grundstücks nach den Vorschriften der §§ 40 ff BauGB wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass § 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 i.V.m. Abs. 9 LHO (Vorabberichterstattung an den zuständigen Ausschuss des Abgeordnetenhauses) zu beachten ist.		Kenntnisnahme.
14	SenStadtUm, VIII D 25	14.1 Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsziele.		Kenntnisnahme.
		14.2 Die auf Seite 21 beim Pkt. 2.1.4 Schutzgut Wasser unter den Bewertungskriterien gemachten Bemerkung zum Regenrückhaltebecken sollte gestrichen werden, da kein Zusammenhang erkennbar ist.	Regenrückhaltebecken	Diesem Belang wird gefolgt. Diese Aussage wird in der Begründung entsprechend korrigiert.
15	SenWiTech Forsch, IV A 11	15.1 Vor dem Hintergrund, dass die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, aufgrund der bereits vorhandenen tatsächlichen Nutzungen vor Ort planungsrechtlich nicht mehr durchsetzbar sei, bestehen gegen die modifizierte textliche Festsetzung (Zulässigkeit der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Planungsgebiet) keine Bedenken. Die Zulässigkeit der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude wird insofern befürwortet, da der Ausschluss der o.g. Anlagen aufgrund der bereits vorhandenen tatsächlichen Nutzungen vor Ort (GSG-Gebäude, etc.) planungsrechtlich nicht mehr durchsetzbar sei.	Zulässigkeit der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Bereich des EpB	Kenntnisnahme. Zur möglichen Umsetzung der Vorgaben des EpB im vorliegenden Planungsgebiet war bisher u.a. der Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden Ziel der Planung. Da das Gewerbeareal im Bereich der Wolfener Straße von gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden stark geprägt ist, wird die Umsetzung dieses Zieles nach erneuter Prüfung der Zielsetzungen der Planung nicht mehr tragfähig bzw. realistisch. Die angestrebte Festsetzung zum Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden wird auf Dauer obsolet. Mit Rücksicht auf das vorhandene Nutzungsspektrum sowie auf den Bestand und aufgrund der aktuell

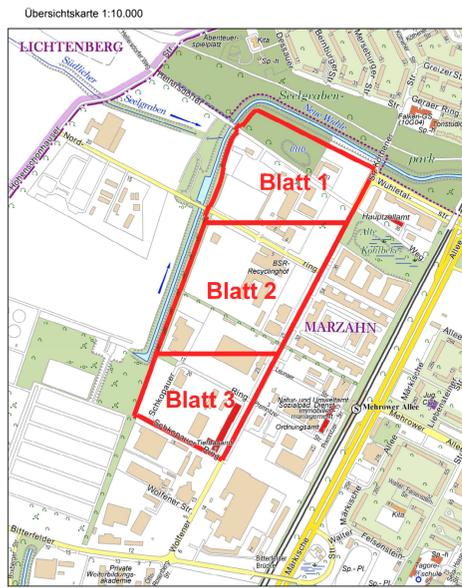
				<p>veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist auch Sorge zu tragen, dass die Existenzgrundlagen der vorhandenen Betriebe nicht gefährdet werden.</p> <p>Diesbezüglich und ohne grundsätzlich auf die Entwicklung der hier betroffenen Baugebiete als Bereich für die Produktion orientierter Betriebe im Sinne des StEP Gewerbe und Industrie/EpB zu verzichten, empfiehlt sich den Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im o.g. Planungsareal nicht mehr anzustreben.</p>
		<p>15.2 Die Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke mit der Einschränkung „im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre“ wird befürwortet, insofern die o.g. Anlagen sich nur auf vor Ort ansässigen Betrieben zuzuordnende Nutzungen (Ausbildungsstätte, Forschungseinrichtungen etc.) im Zusammenhang mit dem CleanTech Business Park) beziehen. Die Zustimmung gilt nicht für klassische kulturelle Einrichtungen in Form von Tanzschule, Kino, Theater etc.</p>	<p>Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke mit der Einschränkung „im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre“ im Bereich des EpB</p>	<p>Diesem Belang wird gefolgt. Zur Umsetzung der Vorgaben des EpB im Bereich des Planungsareals in der Wolfener Straße werden in den Gewerbe- und Industriegebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO u.a. die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung werden Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht betroffen.</p> <p>Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals insbesondere des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn mit neuen Technologien ist die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre von Bedeutung. Die Ansiedlung der o.g. Anlagen soll im Planungsgebiet ermöglicht werden. Gebäude und Anlagen in diesem Sinne werden von der Festsetzung zum Ausschluss nicht betroffen. Der Ausschluss soll jedoch klassische kulturelle Einrichtungen in Form von Tanzschule, Kino, Theater etc. weiter betreffen.</p>
16	SenStadtUm, I B	16.1 Für die Entwicklung aus dem FNP und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen ist nichts vorzutragen.	FNP	Kenntnisnahme.

		16.2 Für die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.	EpB	Kenntnisnahme.
17	SenStadtUm, VII B	Zum B-Planvorhaben bestehen in verkehrsplanerischer Hinsicht Keine Bedenken		Kenntnisnahme.
18	SenStadtUm, IX C	<p><u>Luftreinhaltung:</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Lärminderungsplanung:</u> Die Ausführungen der Begründung zur Abwägung der Einwendung in den Stellungnahmen vom 08.11.2011 und 11.06.2014 lassen nicht erkennen, dass sie einer sachgerechten Prüfung unterzogen wurden. Die dargelegten Argumente zur Abweisung der Einwendung widersprechen fachlichen Erwägungen. In den Stellungnahmen vom 08.11.2011 und 11.06.2014 wurde auf die Erforderlichkeit der Erstellung einer Geräuschkontingentierung für die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen hingewiesen.</p>	Geräuschkontingentierung	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die in der Begründung dargelegten Argumente berufen sich auf die Aussage der schalltechnischen Untersuchung von der Firma Akustik-Labor Berlin (Bericht Nr. BIT 120510 P vom 28. Mai 2010), die für das benachbarte Plangebiet (Bebauungsplan 10-56/ Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn) erarbeitet wurde. Sie belegen, dass die vorhandenen Wohngebiete nördlich des Landschaftsraumes Seelgraben (ca. 200 m vom Plangebiet entfernt) und östlich der Märkischen Allee (ca. 550 m entfernt) sich in einer Entfernung zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten befinden, die Nutzungskonflikte in Bezug auf die gewerbliche Nutzung nicht erwarten lassen (siehe BA-Beschluss Nr. 0339/IV vom 29.10.2013). Des Weiteren ist das Planungsgebiet bereits von gemischter Nutzung aus Gewerbe-, Industrie-, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsanlagen geprägt. Für die neuen heranrückenden Gewerbebetriebe ist hinsichtlich der Immissionen sowie Lärm Rücksicht auf die vorhandene Nutzung zu nehmen. Diesbezüglich und nach erneuter Prüfung des Sachverhalts unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erwartenden Nutzungen kommt das Ergebnis zu keinen anderen neuen Erkenntnissen. Daraus resultierend wird die Erforderlichkeit der Erstellung eines neuen Gutachtens zur Ermittlung von Geräuschkontingentierung für den vorliegenden Bebauungsplan weiterhin nicht erkannt. Die Erstellung einer Geräuschkontingentierung für den</p>

				Bebauungsplan XXI-4 wird nicht angestrebt.
19	SenStadtUm, X C 2	Der B-Plan grenzt an das Fließgewässer II. Ordnung, Neue Wuhle, an. Zur Durchführung der Unterhaltung ist die Befahrung der zur Instandhaltung des Gewässers angelegten Bermen notwendig. Die Erreichbarkeit der Bermen mit Transporter und Selbstlader muss auch mit Realisierung dieses B-Planes gewährleistet bleiben. Aus Sicht der Gewässerunterhaltung kann dem B-Plan zugestimmt werden.	Neue Wuhle, Fließgewässer II. Ordnung	Kenntnisnahme.
	SenStadtUm, X F	SenStadtUm, X OI, ist für Köthener, die Schnellmontage- und die Nordringbrücke zuständig. Von den 3 Brücken befinden sich die Überbauten über der Neuen Wuhle und somit außerhalb der Plangrenzen. Die Brücke ragen jedoch teilweise (mit einem Widerlager) in den Geltungsbereich hinein. Für die Fläche mit den Widerlagern und die angrenzenden Bereiche sowohl am Ufer als auch in Fortführung der Straßen/Wege ist ausnahmslos die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche oder öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die Wahl dieser Festsetzungen findet Zustimmung, da der allseitige Zugang zu den Brücken über öffentliche Flächen sichergestellt bleibt, wie er zum Zweck der Bauwerksprüfung nach DIN 1078 und für Unterhaltungsarbeiten zwingend erforderlich ist. Zusätzlich wird der Hinweis gegeben, dass die geplante Festsetzung der zukünftigen Straßenbahnfläche auf der Planzeichnung und in der Begründung gleichlautend sein müsste. In der Begründung steht auf Seite 40 „Fläche A2“, auf der Planzeichnung steht unter der textlichen Festsetzung Nr. 11 „Fläche A“.	Brücken/ Bauwerks- prüfung und Überwachung	Kenntnisnahme. Diesem Belang wird gefolgt. Die entsprechende Korrektur erfolgt gleichlautend in der Begründung. und in der Planzeichnung
20	SenStadtUm, I E	Keine Äußerung.		
21	Landes- denkmalamt	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.

22	SenStadtUm, II C	<p>Der Bebauungsplan XXI-4 befindet sich seit dem 06.11.1992 (Amtsblatt Nr. 57, S. 3330) im Verfahren. Eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hinsichtlich der Benennung der Gesamtinteressen im Sinne von § 7 AGBauGB ist bisher nicht erfolgt.</p> <p>Gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da es durch die Wuhletalstraße und die Wolfener Straße als örtliche Straßenverbindungen der Verbindungsfunktionsstufe III sowie durch die Planung eines Straßenbahnnetzanschlusses zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde (Gleisschleife Falkenberger Chaussee und Gleisschleife Trusetaler Straße bzw. Tramlinie M 8) gem. Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Entsprechend der Rückäußerung von SenStadtUm, I B sind sonstige dringende Gesamtinteressen im Sinne von § 7 Abs. 1 AGBauGB (Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich) berührt, aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar. Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) werden nicht berührt.</p> <p>Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB wird entsprochen. Gemäß § 5 AGBauGB wird entsprechend AV Mitteilung, Abschnitt V Nr.8 vom 15. August 1994 –</p>	<p>Mitteilung der Planungsabsichten gem. § 5 AGBauGB</p>	<p>Berücksichtigung. Die Vorgaben des § 5 AGBauGB finden Anwendung im Rahmen des gesamten Bebauungsplanverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt.</p>
----	---------------------	---	---	--

		sinnvollerweise vor entsprechenden Beschlüssen - um Information von allen wesentlichen Änderungen der Planung (Inhalt, Geltungsbereich, Verfahren), die von den bisherigen Mitteilung abweichen gebeten.		
	Hinweise der Fachabteilungen			
1	Straßen- und Grünflächenamt Fachbereich Grünflächen und Friedhöfe	<p>Hinweise für das weitere Planverfahren: Die Firma Zementwerk Berlin hat von Vattenfall das Grundstück Hellersdorfer Weg 30 erworben. Bei der Grenzfeststellung durch das beauftragte Vermessungsbüro wurde festgestellt, dass die Zaungrenze nicht mit den Grundstücksgrenzen zum Land Berlin übereinstimmen. Im Hellersdorfer Weg sind 328 m² gewidmete öffentliche Grünanlage auf dem privaten Grundstück und die Flurgrenze liegt mittig in den Bäumen. Eine Bewirtschaftung des Altbaumbestands ist so nicht praktikabel. Mit der Festsetzung des bisherigen B-Planentwurfes entstehen dem Bezirk finanzielle Aufwendungen für den Ankauf privater Grundstücksflächen im Bereich Hellersdorfer weg/ Wuhle. Mit der angestrebten Lösung 1:1 An- und Verkauf der Grundstücke entstehen dem Bezirksamt keine einseitigen finanziellen Belastungen.</p> <p>Lösungsvorschlag: Es soll in Abstimmung mit dem Zementwerk Berlin einen Flächen An- und Verkauf 1:1 getätigt werden, wobei der Investor den Ausgleich an der Westseite vom Grünflächenamt erwirbt. Die 5 m Pflanzbindung sind auf der Westseite auf dem Investorengrundstück zu legen. Durch die 5 m Pflanzbindung wird der schmalere Grünzug geschützt. Es wird gebeten das Grundstücksgeschäft in das laufende B-Planverfahren zu berücksichtigen.</p>	Grundstück Hellersdorfer Weg 30	Dem Lösungsvorschlag wird gefolgt. Der Entwurf des B-Planes wird entsprechend dem Grundstücksgeschäft geändert. Die Berücksichtigung dieser Änderungen erfolgt in der Planzeichnung.



Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet (Baugebiete A1, B1, B2 und D) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von dieser Festsetzung sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht betroffen.
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmeweise können im Gewerbegebiet Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
- Im Gewerbegebiet (Baugebiet B1) sind Erneuerungen sowie bauliche Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmeweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Sortimentsänderungen sind nicht zulässig.
- Im Industriegebiet sind Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Im Industriegebiet sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von dieser Festsetzung sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht betroffen.
- Im Gewerbe- und Industriegebiet darf die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
- Die Fläche des Baugebietes A2 gilt als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B und C-D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Fläche A ist Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Trasse des Straßenbahnanschlusses zwischen Hohenschönhausen und Ahrenfelde.
- In den Gewerbe- und Industriegebieten sind zusammenhängende bzw. geschlossene Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden und selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum aus der Pflanzliste A und pro 10 m² ein Strauch aus der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten entlang der öffentlichen Straßen (Wolffener Straße, Hellersdorfer Weg, Nordring und Schkopauer Ring). Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.
- Die Pflanzlisten A und B (siehe Anhang 2 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan XXI-4

für das Gelände zwischen Seelgrabenpark, Wolffener Straße, Schkopauer Ring und Neue Wuhle

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Marzahn

Vorl. Abzeichnung Stand September 2016
Blatt 1 von 3 Blättern



Bebauungsplan 10-56
22.4.2013

Bebauungsplan XXI-3

Anschluss Blatt 2



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Februar 2014

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Zeichenerklärung	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen
Kleinstedlungsgebiet (3.2 BauNVO)	WS Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet (3.3 BauNVO)	WR Grundfläche
Algemeines Wohngebiet (3.4 BauNVO)	WA Zahl der Vollgeschosse
Bevorzugtes Wohngebiet (3.5 BauNVO)	WB als Höchstmaß
Dorfgebiet (3.6 BauNVO)	WD als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet (3.7 BauNVO)	MI zwingend
Kerngebiet (3.8 BauNVO)	MK offene Bauweise
Gewerbegebiet (3.9 BauNVO)	GE Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet (3.9 BauNVO)	GI Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung) (3.9 BauNVO)	SO Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Erholung) (3.9 BauNVO)	SO Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet (3.11 BauNVO)	SO Geschlossene Bauweise
Sonstiges Sondergebiet (3.11 BauNVO)	UNIVERSITÄT
Bauweise (3.23 Abs.2 Nr.1 BauNVO)	Bauweise
Bauweise (3.23 Abs.3 Nr.1 BauNVO)	Bauweise
Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwechslungen (3.23 Abs.3 Nr.2 BauNVO)	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwechslungen
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt (3.23 Abs.3 Nr.3 BauNVO)	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
Geschossflächenzahl (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Geschossflächenzahl
als Höchstmaß (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	als Mindest- und Höchstmaß
Geschossfläche (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Geschossfläche
als Höchstmaß (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	als Mindest- und Höchstmaß
Baumassenzahl (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Baumassenzahl
als Mindest- und Höchstmaß (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	als Mindest- und Höchstmaß
Baumasse (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Baumasse
als Mindest- und Höchstmaß (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	als Mindest- und Höchstmaß
Flächen für den Gemeinbedarf (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für Sport- und Spielanlagen (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrsflächen (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkfläche (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	öffentliche Parkfläche
Flächen für Fußgänger (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Flächen für Fußgänger
Private Verkehrsfläche (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Private Verkehrsfläche
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Fläche für die Landwirtschaft (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Fläche für Wald
Wasserfläche (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Wasserfläche
oberirdische Hauptversorgungsleitungen (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Besonderer Nutzungszweck von Flächen
Schiffahrtsfläche (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Schiffahrtsfläche
Umgrenzung der Flächen für (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Stellplätze
Gärten (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Gärten
Gemeinschaftsstellplätze (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Gemeinschaftsgaragen
Naturschutzgebiet (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gemietanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Gemietanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Erhaltungsbereich
Gebäude (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Gebäude
Stellplatz (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Stellplatz
Garage (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Garage
Tiefgarage (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Tiefgarage
Kinderessplatz (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Kinderessplatz
Planunterlage (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Planunterlage
Wohn- oder öffentliches Gebäude (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Wohn- oder öffentliches Gebäude
Wirtschafts- oder Industriegebäude (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Wirtschafts- oder Industriegebäude
Garage (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Garage
Parkhaus (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Unterirdisches Bauwerk
Brücke (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Brücke
Gewässer (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Gewässer
Geländehöhe, Stadtmitte (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Geländehöhe, Stadtmitte
Laubbau, Nadelbaum (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Laubbau, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Schornstein
Zaun, Hecke (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Zaun, Hecke
Hochspannungsmast (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland) (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Landesgrenze (Bundesland)
Baukreisgrenze (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Baukreisgrenze
Ortsbegrenzung (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Ortsbegrenzung
Gemeindegrenze (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Gemeindegrenze
Flurgrenze (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Flurgrenze
Flurstücksgrenze (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Flurstücksgrenze
Flurstücknummer, Flurstücknummer (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Flurstücknummer, Flurstücknummer
Grundstücknummer (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Grundstücknummer
Mauer, Stützmauer (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Mauer, Stützmauer
Bordsteine (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Bordsteine
Bauweise, Bauweise (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Bauweise, Bauweise
Städtebauliche Grenzlinie (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Städtebauliche Grenzlinie
Wasserscheitelle (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Wasserscheitelle
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
Bahnanlage (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Bahnanlage
Straßenbahn (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Straßenbahn
Eintragungen als Vorschlag (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Eintragungen als Vorschlag
Hochschule (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Hochschule
Tiefstraße (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Tiefstraße
Brücke (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen) (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Industriebahn (in Aussicht genommen)
Nachrichtliche Übernahmen (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Nachrichtliche Übernahmen
Wasserscheitelle (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Wasserscheitelle
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
Bahnanlage (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Bahnanlage
Straßenbahn (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Straßenbahn
Eintragungen als Vorschlag (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Eintragungen als Vorschlag
Hochschule (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Hochschule
Tiefstraße (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Tiefstraße
Brücke (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen) (3.23 Abs.3 Nr.4 BauNVO)	Industriebahn (in Aussicht genommen)

Aufgestellt: Berlin, den 05. Mai 2014
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Vermessung:
 Bezirksstadtrat:
 Fachbereichsleiterin Stadtplanung:

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter:

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister:
 Bezirksstadtrat:

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

Bebauungsplan XXI - 4

Blatt 2 von 3 Blättern



Bebauungsplan 10-56
22.4.2013

Anschluss Blatt 1

Bebauungsplan XXI-3

Anschluss Blatt 3

Bebauungsplan XXI - 4

Blatt 3 von 3 Blättern

Anschluss Blatt 2



Maßstab 1 : 1 000

