

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.06.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-56-1 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände zwischen der südlichen Grenze des Ost-West-Grünzuges an der Clara-Immerwahr-Straße, der Straße Am Cleantech Businesspark, der um 10 m südlich verschobenen verlängerten nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 783 (Bitterfelder Straße 22) sowie der Bezirksgrenze zu Lichtenberg entlang der Hohenschönhauser Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.05.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0106/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und
Grünflächen

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0106/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-56-1 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände zwischen der südlichen Grenze des Ost-West-Grünzuges an der Clara-Immerwahr-Straße, der Straße Am Cleantech Businesspark, der um 10 m südlich verschobenen verlängerten nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 783 (Bitterfelder Straße 22) sowie der Bezirksgrenze zu Lichtenberg entlang der Hohenschönhauser Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Aufstellung des Bebauungsplans 10-56-1 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen. Die Abteilung für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

s. Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB; § 6 Abs. 1 AGBauGB; § 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlage

BEZIRKSAMT MARZAHN-HELLERSDORF VON BERLIN

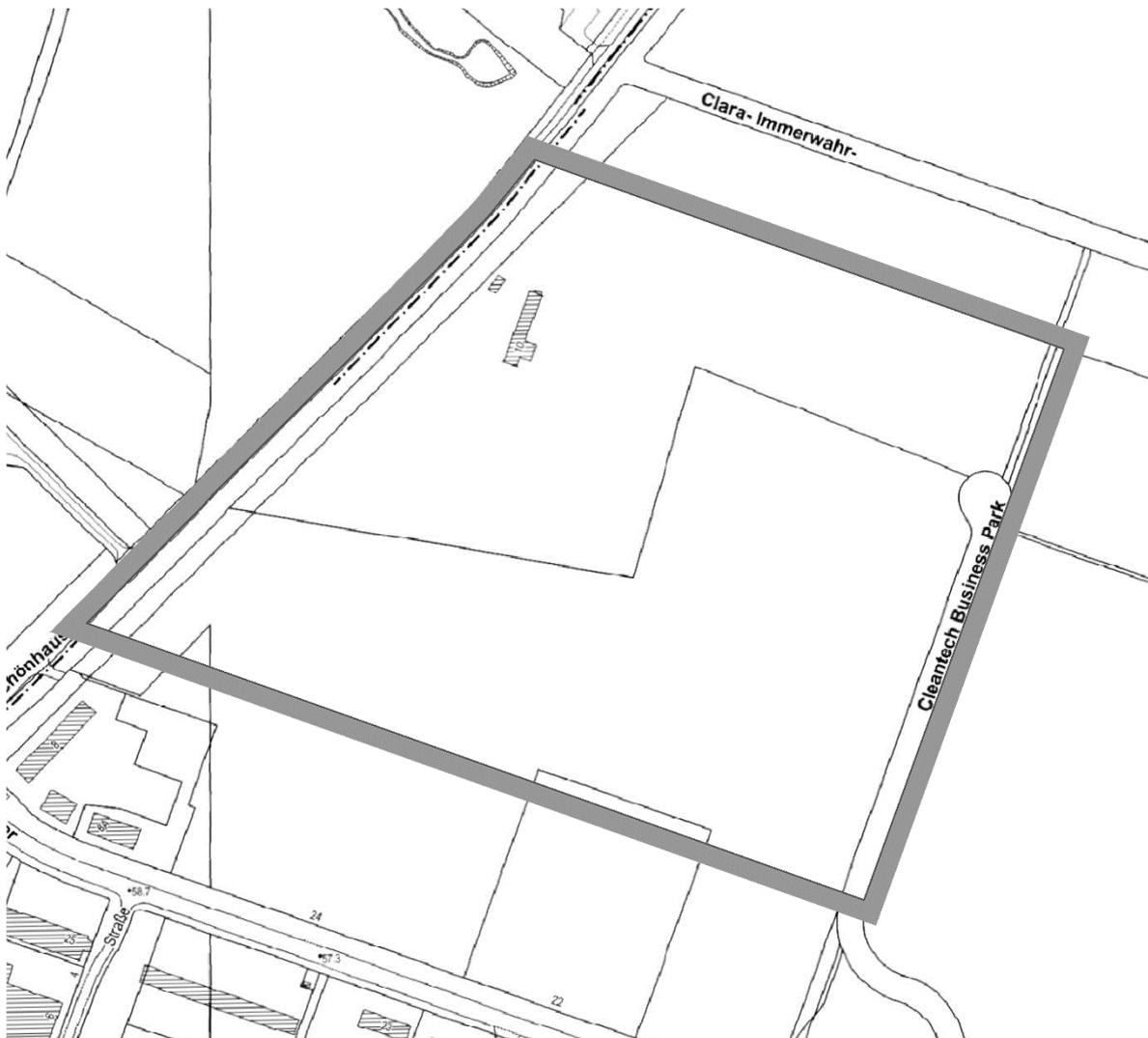
Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz,
 Straßen und Grünflächen
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung



Anlage 1
 zur BA-Vorlage
 Nr. 0106/VI

Begründung zum Bebauungsplan 10 - 56 - 1

für das Gelände zwischen der südlichen Grenze des Ost-West-Grünzugs an der Clara-Immerwahr-Straße, der Straße Am Cleantech Business Park, der um 10 m südlich verschobenen verlängerten nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 783 (Bitterfelder Straße 22) sowie der Bezirksgrenze zu Lichtenberg entlang der Hohenschönhauser Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	3
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	4
2.4	Geltendes Planungsrecht	4
2.5	Verkehrerschließung	4
2.6	Technische Infrastruktur	5
2.7	Denkmalschutz	5
2.8	Altlasten	5
3.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsprogramm	6
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	7
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030.....	7
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr.....	8
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Klima.....	8
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030.....	8
3.4.5	Stadtentwicklungsplan Zentren 2030.....	8
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	9
3.5.1	BerlinStrategie 3.0 Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030.....	9
3.5.2	Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023.....	9
3.5.3	Luftreinhalteplan für Berlin.....	9
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen	9
3.6.1	Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf.....	9
3.6.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2011/2012.....	9
3.6.3	Wirtschaftsflächenkonzept.....	10
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	10
4.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	11
II.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	11
1.	ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT	11
1.1	Ziele der Planung	11
1.2	Inhalt der Planung	12
2.	ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
3.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Pflanzbindung	12
3.3	Immissionsschutz	13
3.4	Öffentliche Verkehrsflächen	13
4.	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	13
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
1.	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN	13
2.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	14
3.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN	14
4.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG	15
IV.	VERFAHREN	15
1.	VERFAHRENEINLEITUNG	15
2.	REGELVERFAHREN	15
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	16

I. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10 - 56 - 1 befindet sich im Ortsteil Marzahn des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und umfasst eine Fläche von ca. 20 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt einen Teilbereich des CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn dar.

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes 10 - 56 - 1 soll der im Jahr 2013 festgesetzte Bebauungsplan 10 - 56 in einem Teilbereich geändert werden. Der Anlass für eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans besteht insbesondere in den veränderten Anforderungen im Rahmen der Flächenvermarktung. Als Teilbereich des CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn soll das Plangebiet im Sinne des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) weiterentwickelt werden.

Nach wie vor sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung von Unternehmen aus dem Cleantech-Sektor geschaffen werden. Hierzu zählen u.a. Solarenergie, Windkraft, Biomasse, Biokraftstoffe, Wassertechnologien, Recycling und Entsorgung, emissionsarme Kraftwerke, Technologien zur CO₂-Abscheidung, Energieeffizienz im Gebäudebereich und Mikroelektronik. Aufgrund der bisher weitestgehend ausgebliebenen Vergabe an geeignete Unternehmen soll die Gebietsprofilierung an die Anforderungen der Nachfragenden angepasst werden. Im Wesentlichen sollen Flächen entstehen, die nachfrageorientiert Grundstücksgrößen von ca. 1 - 2 ha ermöglichen. Zu diesem Zweck ist geplant, die bestehende öffentliche Erschließung (Straße Am Cleantech Business Park) in Höhe der Wendeanlage weiterzuentwickeln und an die Hohenschönhauser Straße anzubinden. Der südliche Teilbereich des CleanTech Businesspark wird primär behandelt, da sich hier der überwiegende Anteil der Nachfrage konzentriert und er sich in der städtebaulich bedeutsameren Lage befindet.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Erschließung, einschließlich öffentlicher Geh- und Radfahrverbindungen, erforderlich. Die festgesetzten Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO sind weiterhin zu sichern. Dabei sind auch weiterhin die besonderen Anforderungen der Nutzungen zu berücksichtigen, welche der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Im Zuge der Bauleitplanung sind Flächen für unverträgliche Nutzungen weiterhin so einzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen weitgehend vermieden werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet ist der südliche Teilbereich des CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn. Der nördliche Teilbereich soll ebenfalls zu einem Standort für Unternehmen aus dem Cleantech-Sektor entwickelt werden. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet überwiegend an ebenfalls gewerblich und industriell genutzte Flächen an. Im Westen grenzt das Plangebiet auch an ein Landschaftsschutzgebiet (Falkenberger Krugwiesen), innerhalb dessen sich auch öffentliche Grün- und Spielflächen befinden. Unmittelbar grenzen keine Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Im Südwesten befinden sich im Abstand von ca. 300 m zum Geltungsbereich Wohngebiete westlich der Gehrenseebrücke. In ca. 350 m Entfernung befindet sich in westlicher Richtung eine Großsiedlung im Bereich der Passower Straße. Weitere Wohnnutzungen schließen sich erst in Entfernungen von über 600 m an.

Die historische Nutzung des Areals bestand seit Ende des 19. Jahrhunderts aus Rieselfeldern. Darauf folgte eine Nutzung als Klärwerk, welches 1968 errichtet und 2003 stillgelegt wurde. Seitdem lag das Plangebiet brach.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 - 56 - 1 umfasst einen Teilbereich des CleanTech Business-park Berlin-Marzahn und die angrenzenden Straßenräume jeweils zur Hälfte. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 20 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende, weitestgehend unbebaute Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentum
Falkenberg Gut	2	720 (teilweise)	Land Berlin (öff. Straßenverkehrsfläche)
Falkenberg Gut	2	722	Berliner Wasserbetriebe
Falkenberg Gut	2	725	Berliner Wasserbetriebe
Falkenberg Gut	2	727	Land Berlin (öff. Straßenverkehrsfläche)
Falkenberg Gut	2	729 (teilweise)	Berliner Wasserbetriebe
Falkenberg Gut	2	738 (teilweise)	Land Berlin (öff. Straßenverkehrsfläche)
Falkenberg Gut	2	739 (teilweise)	Land Berlin (öff. Straßenverkehrsfläche)
Falkenberg Gut	2	742 (teilweise)	Land Berlin (öff. Straßenverkehrsfläche)
Falkenberg Gut	2	743 (teilweise)	Berliner Wasserbetriebe
Falkenberg Gut	2	746 (teilweise)	Land Berlin (öff. Straßenverkehrsfläche)
Falkenberg Gut	2	747 (teilweise)	Berliner Wasserbetriebe
Falkenberg Gut	2	782 (teilweise)	Berliner Wasserbetriebe
Falkenberg Gut	2	783 (teilweise)	Privatbesitz
Falkenberg Gut	2	736 (teilweise)	Berliner Wasserbetriebe
Falkenberg Gut	2	735 (teilweise)	Land Berlin (öff. Straßenverkehrsfläche)
Marzahn	259	7074 (teilweise)	Berliner Wasserbetriebe

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 10 - 56 wurden umfangreiche Beräumungs- und Erschließungsmaßnahmen auf dem Plangebiet durchgeführt. Auf dem Gelände des 2003 stillgelegten Klärwerks Falkenberg wurden die funktionslos gewordenen Gebäude und technische Anlagen (Absetz- und Klärbecken) abgerissen. Die errichtete Erschließungsstraße wurde als Stichstraße mit einer Wendeanlage gestaltet. Bislang sind die Flächen innerhalb des geplanten Geltungsbereichs unbebaut, weshalb sich teilweise neue Biotopstrukturen gebildet haben. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich ein Betriebshof und Verwaltungsgebäude der Berliner Wasserbetriebe sowie eine Produktionshalle der Swissbit AG.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der neue Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10 - 56. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gegenwärtig nach dessen Festsetzungen.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Am Cleantech Business Park an die Bitterfelder Straße angebunden. Diese wird im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr mit dem Zeithorizont 2025 als Stufe II - übergeordnete Straßenverbindung eingestuft. Der Zugang vom Plangebiet zur Hohenschönhauser Straße (Stufe III

- örtliche Straßenverbindung) wird durch eine oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung erheblich eingeschränkt.

2.6 Technische Infrastruktur

Entlang von Abschnitten der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung (2 x DN 1200), die auch der Versorgung der nördlich angrenzenden Wohngebiete dient und erhalten bleiben soll.

Südöstlich des geplanten Geltungsbereichs verläuft eine 380-kV-Freileitung. Die Maststandorte sowie der Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Schmutzwasserkanäle verlaufen in der Hohenschönhauser Straße und der Bitterfelder Straße. Oberflächenwasser kann in die Neue Wuhle (Fließgewässer II. Ordnung) bzw. in den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben eingeleitet werden.

Weitere Einzelheiten zur technischen Erschließung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale.

2.8 Altlasten

Aufgrund der vormaligen Nutzung der Flächen als Rieselfelder und Klärwerksanlage war der Boden teilweise mit Schadstoffen belastet. Im Rahmen von Detailerkundungen wurden erhebliche Kontaminationen festgestellt, die in Klärschlämmen, Sandfanggut und Bauabfällen eingelagert waren. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 - 56 wurde mittlerweile altlastenfachlich behandelt, sodass eine Gefährdung der Schutzgüter gemäß BBodSchG ausgeschlossen werden kann. Somit sind die Flächen des geplanten Geltungsbereichs 10 - 56 - 1 baulich nutzbar.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht hinsichtlich der Ziele und der Grundsätze der Raumordnung bilden folgende Pläne und Programme:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), (GVBl. Nr. 16, S. 294),
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung im Bereich der Metropole Berlin (Z 3.4 Abs. 2). In der Metropole sind die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken. Gemäß § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 sollen der Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben und verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Die beabsichtigte Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan Berlin räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadtentwicklung zu Lasten des Landschaftsraumes ein. Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt, wobei im südwestlichen Teilabschnitt eine Teilfläche mit der Sonderflächenausweisung „Ver- und Entsorgungsanlage / Abfall, Abwasser“ gekennzeichnet ist.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Anforderungen entnehmen:

Naturhaushalt/Umweltschutz

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung

Biotop- und Artenschutz

- städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
 - Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
 - Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
 - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsegelung, Dach- und Wandbegrünung,
 - Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
 - Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
 - Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
 - Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Landschaftsbild

- städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
 - Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,

- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Erholung und Freiraumnutzung

- Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren
 - Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
 - Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
 - Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
 - Entwicklung von Wegeverbindungen,
 - Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
 - Dach- und Fassadenbegrünung,
 - Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Ausgleichssuchraum, noch benennt die Plankarte es als Ausgleichspotenzial.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) hat die Funktion, den Flächennutzungsplan unter sektoralen Aspekten zu vertiefen und zu präzisieren sowie Leitlinien für die weitere Flächenentwicklung und Bauleitplanung zu definieren. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) ist deshalb in seiner aktualisierten Fassung weiterhin Bestandteil des Stadtentwicklungsplans.

Der gesamte CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn wird im StEP Wirtschaft 2030 als einer von elf Zukunftsorten dargestellt, „an denen Netzwerkstrukturen zwischen Wirtschaft, Forschung und Technologieeinrichtungen aufgebaut oder gestärkt und ausgebaut werden sollen“. Zudem stellt das räumliche Leitbild den CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn als einen von vier berlinweiten Standorten mit größerem, aktivierbaren Flächenpotenzial dar, welche entwickelt werden sollen. Die wesentlichen Planungsziele aus dem Konzeptplan umfassen die Aktivierung des gesamtstädtisch bedeutsamen Standortes und die Sicherung des Flächenanteils mit industrieller Nutzung. Dies beinhaltet auch die Festsetzung der Flächen als Industriegebiet im Bebauungsplan, die Sicherung eines ununterbrochenen Betriebs sowie den Schutz vor heranrückender Wohnbebauung. Der StEP Wirtschaft 2030 empfiehlt insbesondere für diesen Standort, die Flächen

nachfragegerecht zu parzellieren und nachzuerschließen, um eine kurzfristige Aktivierung des Flächenpotenzials zu erreichen.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk die strategischen Leitlinien und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik im Land Berlin. Er steht vor dem Hintergrund einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Der Bebauungsplan 10 - 56 - 1 steht den Zielen des StEP MoVe nicht entgegen. Darüber hinaus entspricht er insbesondere den raumstrukturellen Maßnahmen R3 und R7, der Ergänzung des Rad- und Fußverkehrsnetzes sowie der Straßenbaumaßnahme I83.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima), widmet sich als strategisches räumliches Konzept den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Vorrangig wird die Anpassung der städtischen Planungen an den Klimawandel sowie der Aspekt des Klimaschutzes behandelt. Da der StEP Klima von 2011 datiert, sind einige Inhalte möglicherweise überkommen. Der StEP Klima KONKRET hat 2016 eine fachliche Vertiefung vorgenommen. Aktuell befindet sich eine Fortschreibung in Bearbeitung (StEP Klima 2.0).

Der nördlich angrenzenden Grünfläche innerhalb des CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn wird im StEP Klima eine sehr hohe Bedeutung für das Stadtklima zugeschrieben, der geplante Geltungsbereich hat jedoch keine dahingehende Funktion, da er nicht Bestandteil der Grünfläche ist. Ebenfalls wird nur einer kleinen Teilfläche des Geltungsbereichs ein prioritärer Handlungsbedarf hinsichtlich der Stadtbäume eingeräumt.

Der StEP Klima KONKRET entwirft insbesondere hinsichtlich der hitzeangepassten und wassersensiblen Stadt weitere Strategien. Der geplante Bebauungsplan 10 - 56 - 1 steht den stadtklimatischen Zielen generell nicht entgegen. Ausgehend von der Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplans 10 - 56 werden die stadtklimatischen Belange weiterhin beachtet und durch Festsetzungen u.a. zu Baumpflanzungen, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Niederschlagsversickerung umgesetzt.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) sieht vor, bis 2030 jährlich 20.000 Wohnungen in Berlin zu errichten. Diese sollen insbesondere in den 14 Neuen Stadtquartieren entstehen, aber auch auf kleineren Potenzialflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 - 56 - 1 wird im StEP Wohnen 2030 nicht als Potenzialfläche für Wohnungsneubau dargestellt.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) verfolgt als sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplans das Grundanliegen, die Funktionsfähigkeit der Zentren zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen in Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden und der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente begrenzt werden. Der Fläche des CleanTech Business Parks wird keine zentrenrelevante Funktion des Einzelhandels zugewiesen. Somit ist bei der Standortentwicklung weiterhin darauf zu achten, insbesondere großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 BerlinStrategie 3.0 | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Das ressortübergreifende Leitbild Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 wurde im Jahr 2021 mit der BerlinStrategie 3.0 fortgeschrieben aufgrund des dynamischen Bevölkerungswachstums und des damit einhergehenden Beschäftigungswachstums. Als integriertes Konzept greift es die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. So sollen z.B. gemäß des StEP Wirtschaft 2030 (siehe Kap. 3.4.1) Gewerbestandorte aktiviert und qualifiziert werden. Der CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn ist ein zentraler Bestandteil der „Strategie 6: Die Weichen zur klimagerechten Metropole stellen“ und liegt als Teilbereich des Schwerpunktraums Marzahn-Hellersdorf in einem vielfältig genutzten Stadtrandbereich mit stetigen Entwicklungspotenzialen.

3.5.2 Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023

Mittels Lärmaktionsplan 2019-2023 werden die aktuellen Handlungsfelder und Maßnahmen identifiziert, die in den kommenden Jahren zu bearbeiten und umzusetzen sind. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo-30-Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Für den geplanten Geltungsbereich liegen keine gebietskonkreten Planungen vor, die Handlungsfelder und Maßnahmen werden jedoch im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

3.5.3 Luftreinhalteplan für Berlin

Ziel des Luftreinhalteplans, 2. Fortschreibung ist die weitere Verbesserung der Luft- und der Lebensqualität im Land Berlin. Fragen der Luftreinhaltung sollen, da sie durch einzelne Maßnahmen kaum zu verbessern sind, in allen Planwerken der Stadt bis hin zum Bebauungsplan angemessene Berücksichtigung finden. Als ein Risiko bei der Entwicklung des CleanTech Businessparks wird das Heranrücken von Wohnbebauung an Störfallbetriebe beziehungsweise an Industrie- und Gewerbeflächen bezeichnet.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

3.6.1 Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Das Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf von 2013 bildet eine Grundlage für die Standortsuche, Standortbestätigung und Standorterweiterung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie für die städtebauliche Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk. Laut Zentrenkonzept soll, zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden. Der geplante Geltungsbereich befindet sich weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch an einem etablierten Nahversorgungsstandort. Er liegt ebenfalls außerhalb der Einzugs- und Schutzbereiche von zentralen Versorgungsbereichen und somit ist zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz der Stadt- und Ortsteilzentren planungsrechtlich auszuschließen. Zu beachten ist insbesondere der Grundsatz 4 bezüglich der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Kiosken und Backshops.

3.6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2011/2012

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2011/2012) bezieht sich räumlich auf den Aktionsraum plus, der vor allem die Großsiedlungsbereiche der Ortsteile Marzahn und Hellersdorf umfasst. Der geplante Geltungsbereich ist nicht Teil dieses Aktionsraums plus, weshalb keine relevanten Aussagen zur Standortentwicklung enthalten sind.

3.6.3 Wirtschaftsflächenkonzept

Derzeit befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ein Wirtschaftsflächenkonzept in Erarbeitung. Inhaltliche Schwerpunkte sind die Sicherung und Profilierung von Wirtschaftsflächen, die Priorisierung der Flächenentwicklung und -betrachtung sowie das Aufzeigen möglicher urbaner Qualitäten und Zukunftsthemen. Für das Plangebiet wird die Schaffung differenzierter, marktgerechter Flächenzuschnitte für die Ansiedlung von Unternehmen im CleanTech-Businesspark genannt.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan 10 - 56

Der geplante Bebauungsplan 10 - 56 - 1 ändert und überplant einen Teilbereich des 2013 festgesetzten Bebauungsplans 10 - 56. Dieser umfasst die Fläche des CleanTech Businessparks Berlin-Marzahn sowie nördlich anschließende Flächen und setzt überwiegend Industriegebiete nach § 9 BauNVO sowie Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest.

Bebauungsplan XXI - 4

Dieser Bebauungsplan schließt sich an die östliche Grenze des Bebauungsplans 10 - 56 an und befindet sich im Verfahren. Er hat im Wesentlichen eine gewerbliche Entwicklung zum Ziel.

Bebauungsplan 10 - 57

Südöstlich des Bebauungsplans 10 - 56 schließt sich der Geltungsbereich des 2012 festgesetzten Bebauungsplans 10-57 an, der ein Gewerbegebiet sichert und eine Ansiedlung produktionsorientierter Bereiche begünstigt.

Bebauungsplan 10 - 81b G

Südöstlich sowie südwestlich des Bebauungsplans 10 - 56 liegt der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen einfachen Bebauungsplans, der lediglich Festsetzungen zum Thema Einzelhandel enthält.

Bebauungspläne XXI - 11 und XXI - 12

An die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 10 - 56 anschließend grenzen die Geltungsbereiche der 2006 festgesetzten Bebauungspläne XXI - 11 und XXI - 12 an. Beide Bebauungspläne setzen im Wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiete fest. Durch textliche Festsetzungen sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Bebauungsplan XXI - 12 setzt darüber hinaus östlich der Boxberger Straße am Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben eine naturnahe Ufer- und Parkanlage fest.

Bebauungspläne XXII - 38, XXII - 1a und XXII - 1b

Angrenzend an die westliche Geltungsbereichsgrenze von 10 - 56 - 1 befinden sich auf Hohenschönhauser Seite die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXII - 1a und XXII - 1b sowie südlich daran anschließend XXII - 38. Der Bebauungsplan XXII - 1a wurde 2006 festgesetzt. Er sichert angrenzend an die Hohenschönhauser Straße ein Gewerbegebiet, Grünflächen (Ruderalflächen) sowie die Zuwegung zum Umspannwerk als Ver- und Entsorgungsfläche. Zwischen Gewerbegebiet und Hohenschönhauser Straße ist eine öffentliche Grünverbindung festgesetzt. Diese setzt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII - 38 (festgesetzt 2006) südlich der Pablo-Picasso-Straße fort. Der Bebauungsplan XXII - 1b befindet sich noch im Verfahren.

4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG

Nachdem das Plangebiet seine Funktion als Klärwerk verloren hat, lag es überwiegend brach. Mit dem Bebauungsplan 10 - 56 wurde dann das Entwicklungsziel einer zusammenhängenden Gewerbe- und Industriefläche verfolgt. Somit konnten die gewerblichen und industriellen Nutzungen im Sinne des damaligen Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe und dem darin enthaltenen Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan 10 - 56 - 1 soll an diese Entwicklung angeknüpft werden und dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 entsprochen werden.

Eine Ausrichtung auf Unternehmen aus der Clean-Tech-Branche wird weiterhin angestrebt. Dies umfasst Unternehmen aus dem Bereich der Photovoltaik, aber auch aus den Bereichen sonstige Solarenergie, Windkraft, Biomasse, Biokraftstoffe, Wassertechnologien, Recycling und Entsorgung, emissionsarme Kraftwerke und Energieeffizienz in Gebäuden. Die Eignung des Standortes für derartige Unternehmen wurde in einer Machbarkeitsstudie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 10 - 56 festgestellt. Voraussetzung für die Ansiedlung ist allerdings, dass diese Unternehmen immissionsrechtlich an diesem Standort zulässig sind und dass keine Anlagen errichtet werden, die nach der Störfallverordnung bzw. der europäischen Seveso-II-Richtlinie größere Schutzabstände benötigen, als nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu gewährleisten sind.

Der Bebauungsplan 10 - 56 - 1 schließt an die vorherige Planung mit allen erstellten Gutachten und Konzepten an und entwickelt die Erschließung weiter. Die Planungsüberlegung folgt einer veränderten Marktsituation, die nicht, wie ursprünglich vorgesehen, auf Gewerbebetriebe mit einem Flächenanspruch von mindestens 5 ha abzielt. Es besteht vielmehr eine Nachfrage nach kleineren Grundstücksgrößen von ca. 1 - 2 ha. Zu diesem Zweck müssen die innenliegenden Flächen im CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn erschlossen werden. Der südliche Teilbereich wird gegenüber dem Teilbereich nördlich der Clara-Immerwahr-Straße insbesondere aus Gründen einer beabsichtigten zügigen Entwicklung der Flächen, aus Gründen der Eigentumsverhältnisse sowie aufgrund der Nachfragesituation prioritär behandelt.

Das Handlungserfordernis ergibt sich auch aus der Bewertung des CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn in der Landesplanung. Themenübergreifend wird der Standort in der Berliner Landesplanung als stadtwie Leuchtturmprojekt hinsichtlich der Entwicklung für die Wirtschaft, der Branche der erneuerbaren Energien, die Brachflächenkonversionen, der städtebaulichen Entwicklung des Stadtrandes und nicht zuletzt für die Entwicklung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf eingeordnet. Somit wird eine zügige Aktualisierung der planungsrechtlichen Voraussetzungen angestrebt, um anschließend infrastrukturelle Maßnahmen vornehmen und die Flächen an Interessenten vergeben zu können.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT

1.1 Ziele der Planung

Es wird eine zusätzliche verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Flächen im südlichen Teilbereich des CleanTech Businessparks Berlin-Marzahn geplant, um nachfrageorientiert Grundstücksgrößen von ca. 1 - 2 ha zu ermöglichen. Weitere Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplans sollen weitestgehend übernommen werden, es sei denn, neue rechtliche oder sonstige Rahmenbedingungen erfordern eine Aktualisierung.

1.2 Inhalt der Planung

Die vorstehend beschriebenen Ziele sollen mit den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes erreicht werden, die im Wesentlichen einer Fortschreibung und Weiterentwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplans 10 - 56 entsprechen. Gegenstand der Festsetzungen ist dabei insbesondere

die Art der baulichen Nutzung:

- Industriegebiet (GI),
- Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Ausschluss von Handelsbetrieben, Betrieben des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden, soweit sie nicht betriebsbezogen und untergeordnet sind, sowie öffentliche Tankstellen.

das Maß der Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8; Beschränkung der Baukörperhöhen.

die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu bepflanzen.

der Immissionsschutz:

- Die Regelung zur Handhabung und Lagerung von Gefahrenstoffen und / oder deren Zubereitung mit gefährlichen Eigenschaften gemäß Anhang I der Störfallverordnung.
- Die Regelungen zum Lärmschutz (Lärmkontingentierung). Gegebenenfalls ist zu überprüfen, ob, auch aufgrund der Erkenntnisse aus dem östliche angrenzenden Verfahren XXI-4, die bisherige Lärmkontingentierung übernommen werden kann oder Anpassungen erforderlich sind.

2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche sowie einer Fläche mit gewerblichem Charakter im Flächennutzungsplan Berlin kann ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 10 - 56 - 1 werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin einhalten.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie dem Bebauungsplan 10 - 56 ist auch weiterhin die Festsetzung von Bauflächen als Industriegebiet nach § 9 BauNVO vorgesehen.

Im Gebiet soll auch weiterhin die Möglichkeit der Ansiedlung solcher Betriebe gewährleistet werden, die gemäß Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bestimmte Abstände von schutzbedürftigen Nutzungen erfordern.

Schutzbedürftige Nutzungen sollen im Geltungsbereich deshalb auch weiterhin ausgeschlossen werden, um die gemäß Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie erforderlichen Schutzabstände zu den „Seveso-II-Betrieben“ gewährleisten zu können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Pflanzbindung

Das Maß der Nutzung wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ 0,8 entspricht den Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Durch die Festsetzung wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und ebenso der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt. Aus Gründen der höheren Flexibilität in der Nutzung der Grundstücksflächen und im Sinne einer zügigen Entwicklung des Gebietes soll diese Festsetzung beibehalten werden.

Die Sicherung von zusammenhängenden stadträumlich prägenden Grünstrukturen wird durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Randstreifen um die Baugebiete erreicht. Diese haben entlang öffentlicher Straßen eine Breite von 10 m und entlang öffentlicher Grünflächen eine Breite von 5 m und werden mit Pflanzbindungen versehen. Sie bewirken so eine gewisse Einheitlichkeit der stadträumlichen Erscheinung trotz der angesichts der künftigen Nutzung zu erwartenden eher heterogenen Baustruktur.

3.3 Immissionsschutz

Durch diese Festsetzungen soll weiterhin gewährleistet werden, dass in den Randbereichen bis zu einem Abstand von 200 m von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 10 - 56 aus gesehen alle Anlagen ausgeschlossen werden, die eine Gefährdung der Umgebungsnutzung darstellen könnten. Gemäß § 50 BImSchG sind die hierzu erforderlichen Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzuhalten.

Ebenfalls soll durch Festsetzungen weiterhin gewährleistet werden, dass in der Kernzone solche Nutzungen nach Anlage 1 zur 12. BImSchV angesiedelt werden können, die nach den Bestimmungen des § 50 BImSchG ein Gefährdungspotenzial darstellen, bei denen aber die geforderten Achtungsabstände - auch vor dem Hintergrund des Ausschlusses von schutzbedürftigen Nutzungen - eingehalten werden können.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

3.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan soll die Erschließung einer stärker differenzierten Parzellierung sichergestellt werden. Die neue Straßenverkehrsfläche schließt an die vorhandene Straße Am Cleantech Business Park an und bindet diese an die Hohenschönhauser Straße an. Die zusätzliche Straßenverkehrsfläche wird ca. 14.000 m² umfassen. Somit wird die vorhandene Stichstraße mit Wendeanlage zu einer durchgängigen Erschließungsstraße weiterentwickelt. Eine ergänzende textliche Festsetzung stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

Zudem soll ein Durchwegungsmöglichkeit als Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Diese dient einer feinmaschigeren Erschließung für Fußgänger und Radfahrer.

4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Nach §1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung erfolgt fortlaufend im weiteren Verfahren und baut auf die erfolgte Abwägung und Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplans 10 - 56.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN

Der Bebauungsplan 10 - 56 - 1 wird innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans 10 - 56 aufgestellt. Da die betroffenen Flächen bislang überwiegend ungenutzt sind, sind keine negativen Auswirkungen gegenüber geltendem Planungsrecht zu erwarten.

2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Im weiteren Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 10 - 56 - 1 wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird auf die bereits erfolgte Umweltprüfung im Rahmen des 2013 festgesetzten Bebauungsplans 10 - 56 aufbauen. Aufgrund der vergangenen Zeit seit der erfolgten Umweltprüfung müssen die Belange der Umwelt sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich neu ermittelt sowie beschrieben und bewertet werden.

Ein anzufertigendes schalltechnisches Gutachten soll bereits vorliegende Berichte berücksichtigen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Flächen des benachbarten Bezirks Lichtenberg-Hohenschönhausen einbeziehen. Wegen der geplanten Veränderung der Flächenzuschnitte innerhalb des Planungsgebiets und der zu erwartenden steigenden Anzahl der Gewerbeanlagen sowie der damit einhergehenden Änderung der Verkehrsanbindung entsteht eine neue Situation. Diese führt wahrscheinlich zu einer Veränderung der durch Straßenverkehr verursachten Immissionen sowie der Geräuschbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten. Die derzeit festgesetzte Lärmkontingentierung ist dahingehend zu überprüfen und anzupassen.

Aufgrund der bereits erfolgten umfangreichen Bodenuntersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen kann das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Gebietskulisse liegt nicht in der Trinkwasserschutzzone, besondere Auflagen einer potenziellen Schutzzoneverordnung sind demnach nicht zu beachten. Es befinden sich dort auch keine Oberflächengewässer. Besonderes Augenmerk ist auf die Entwicklung von Lösungen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Bauflächen zu legen, da die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ungenügend ist. Hier ist gutachterlich zu prüfen, inwieweit die Kapazität der im nördlichen Plangebiet 10 - 56 errichteten Hochleistungssedimentationsanlage den aktuellen Anforderungen der Niederschlagsbewirtschaftung im Plangebiet 10 - 56 - 1 gerecht wird.

Neben einer differenzierten Biooptypenkartierung ist außerdem eine faunistische Untersuchung zu folgenden Artengruppen nötig: Amphibien, Reptilien, Brutvögel, Tagfalter und Heuschrecken sowie eine Potenzialabschätzung für Fledermäuse. Außerdem sollten die tierökologischen und funktionsräumlichen Beziehungen relevanter Artengruppen zu den angrenzenden Biotopflächen des CleanTech Business Parks berücksichtigt werden. Allgemein werden die grünordnerischen Ziele und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 10 - 56, insbesondere zu den Flächen mit Pflanzbindungen, die unmittelbar an die öffentlichen Grünflächen bzw. die verschiedenen öffentlichen Straßen grenzen, sowie die Stellplatzbegrünung weiterhin gesichert.

Im Fazit stehen die Belange der Umwelt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN

Der Bebauungsplan 10 - 56 - 1 berührt nicht die Belange der Wohnbedürfnisse. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht zulässig.

Durch die geplante Nacherschließung ergeben sich Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung. Zum einen ergibt sich durch den neuen Knotenpunkt Hohenschönhauser Straße / Fortführung Straße Am Cleantech

Business Park eine weitere Erschließungsmöglichkeit und eine Entzerrung der internen Verkehre. Zum anderen wird eine kleinteiligere Parzellierung von 1 - 2 ha ermöglicht, wobei auch größere Grundstücksgrößen nicht ausgeschlossen werden.

Aus der Überprüfung der bisher geltenden Lärmschutzfestsetzungen ergibt sich gegebenenfalls eine Neubewertung der Lärmsituation für die angrenzenden Wohngebiete.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich. Die betroffenen Baufelder sind im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe. Durch die zusätzlichen Straßenverkehrsflächen verringert sich die Gesamtfläche der veräußerbaren Flächen. Andererseits wird erst durch die Planung die Möglichkeit eröffnet, die Flächen überhaupt veräußern zu können und einen Beitrag zur gewerblichen Entwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu leisten.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Konzepte und gutachterlichen Untersuchungen sollen zudem als Grundlage für die Beantragung von Mitteln aus der „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW-Mittel) dienen, mit denen die Maßnahmen zur weiteren Erschließung des Gebietes teilweise durchgeführt werden sollen.

IV. VERFAHREN

1. VERFAHRENEINLEITUNG

Mit Schreiben vom 30.09.2021 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplanes 10 - 56 - 1 informiert.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen vonseiten der Gemeinsamen Landesplanung, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (aktuell: Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) keine grundsätzlichen Bedenken. Der Bebauungsplan ist aus dem LEP HR und dem FNP entwickelbar. Laut Mitteilung der SenUVK vom 18.10.2021 sind verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung durch die Hohen Schönhauser Straße als örtliche Straßenverbindung Stufe III betroffen und die Bitterfelder Straße als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II mittelbar berührt. Durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 10 - 56 - 1 sind dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

2. REGELVERFAHREN

Da im Bebauungsplanverfahren entgegen § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Aus dem gleichen Grund muss auch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen werden. Somit wird der Bebauungsplan 10 - 56 - 1 im Regelverfahren aufgestellt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Relevante Landesgesetze und -verordnungen

- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1119)
- **Bauordnung für Berlin** (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)
- **Berliner Wassergesetz** (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612)
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Berliner Bodenschutzgesetz** - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. September 2019 (GVBl. S. 554)
- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (**Baumschutzverordnung** - BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.05.2019 (GVBl. S. 272)

Sonstiges

- **Flächennutzungsplan** Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).
- **Landschaftsprogramm** einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)
- **Bebauungsplan 10 - 56**, rechtskräftig festgesetzt mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt 69. Jahrgang, Nr. 11 vom 18. Mai 2013, Seite 115

Vorentwurf 10-56-1

Kartengrundlage: B-Plan 10-56 (2013)

Entwurfsstand: September 2021

WISTA.Plan

Anlage 2
zur BA-Vorlage
Nr. 0106/VI

