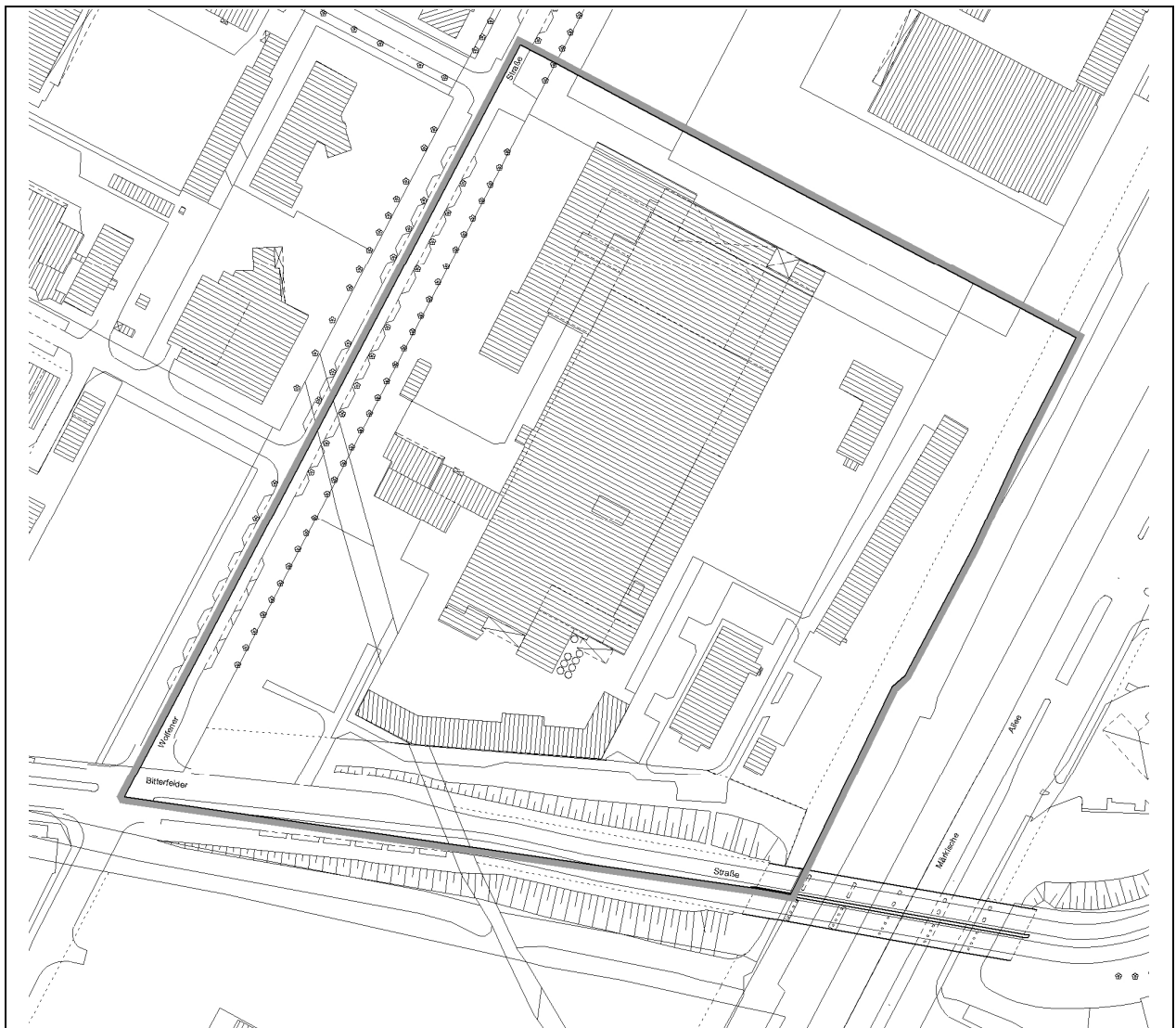


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 10-58

Für das Gelände zwischen
nördlicher Grenze des Grundstücks Wolfener Straße 14 und de-
ren östlicher Verlängerung, östlicher Grenze des Grundstücks
Bitterfelder Straße 2A, Bitterfelder Straße und Wolfener Straße
im
Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4 Geltendes Planungsrecht	6
2.5 Verkehrliche Erschließung	6
2.6 Technische Infrastruktur	6
2.7 Altlasten, Kampfmittel	7
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Landschaftsprogramm	8
3.4 Stadtentwicklungspläne	8
3.5 Lärmaktionsplan	9
3.6 Rahmenplan für das Gewerbegebiet	9
3.7 Angrenzende Bebauungspläne	10
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	10
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	11
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT	11
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	15
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4 Fläche mit Pflanzbindung	17
3.5 Straßenverkehrsflächen	17
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	18
4.1 Grünfläche und Artenschutz	18
4.2 Niederschlagswasser	20
4.3 Gewerbelärm	22
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN	24
2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT	24
IV. UMWELTBERICHT	25
1. EINLEITUNG	25
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	25
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	25
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	27
2.a.1 Schutzgut Mensch	27
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
2.a.3 Schutzgut Boden	32
2.a.4 Schutzgut Wasser	34
2.a.5 Schutzgut Luft und Klima	35
2.a.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	36
2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.b Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	36
2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	37
2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	38
3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	38

3.b Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	39
3.c Zusammenfassung	39
V. VERFAHREN	41
1. VERFAHRENEINLEITUNG	41
2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	41
3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB	42
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB	43
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB	44
6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB	46
7. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB	47
8. BESCHLUSS UND VERKÜNDUNG DER RECHTSVERORDNUNG	48
VI. RECHTSGRUNDLAGEN	49
VII. ANHANG	50
PFLANZLISTE	50

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet soll eine planungsrechtliche Sicherung auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplanes Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (StEP Industrie und Gewerbe) sowie den damit verfolgten wirtschaftspolitischen Zielsetzungen Berlins in Einklang mit den städtebaulichen Erwägungen bzw. Zielen des Bezirkes zur Entwicklung und Sicherung des Gewerbe- und Industriegebietes unter Berücksichtigung der Profilierung und Sonderentwicklung für erneuerbare Energien sowie im Sinne des städtebaulichen Leitbildes für das Gewerbe- und Industriegebiet Marzahn erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Norden des Gewerbe- und Industriegebietes Marzahn, das mit weiteren Gewerbeflächen eines der größten Flächenpotenziale Berlins für die gewerbliche Entwicklung darstellt. Der Standort im Stadtraum Nord-Ost ist für die industriell-gewerbliche Entwicklung Berlins von besonderer Bedeutung und liegt deshalb innerhalb der Kulisse des StEP Industrie und Gewerbe. Dem Gewerbegebiet Marzahn-Nord wird im StEP Industrie und Gewerbe eine hohe Priorität im Hinblick auf eine Sonderentwicklung beigemessen, da der Einfluss neuer Produktionstechnologien zur Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Berlin beitragen soll.

Auf einer Potenzialfläche von 95 ha wird innerhalb des Gewerbegebietes der Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn (westlich gelegener Bebauungsplan 10-56) entwickelt, der speziell der Industrieproduktion aus dem Bereich der Clean-Tech-Branche dienen soll. Von dieser Profilierung werden entscheidende Impulse wie der Zusammenschluss von Unternehmen und die Ausbildung von branchen- bzw. technologiebezogenen Netzwerken für die Entwicklung im gesamten Stadtraum Nord-Ost und zur Stärkung Berlins als Standort für innovative Technologien abgeleitet.

Das Plangebiet wird durch die Fa. Harry-Brot bestimmt, die fast die gesamte Fläche des Plangebietes einnimmt. Die Nachfragen zur Bebauung un bebauter Teilflächen an der Wolfener/Bitterfelder Straße richteten sich ausschließlich auf die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen.

Die Einzelhandelsansiedlungen stehen, auch wenn sie nicht großflächig sind, im Widerspruch zur produktionsgeprägten Ausrichtung und der Sonderentwicklung und geben den Anlass zur Sicherung des Gewerbebestandes im Sinne des StEP Industrie und Gewerbe. Entsprechend dem StEP Industrie und Gewerbe soll durch den grundsätzlichen Ausschluss konkurrierender Nutzungen auf den gewerblichen Bauflächen gesichert werden, dass Grundstücke für Industrie und Gewerbe zu angemessenen Preisen zur Verfügung stehen.

Neben der produktionsgeprägten Ausrichtung wird die angestrebte Entwicklung des Clean Tech Business Parks Berlin-Marzahn durch die Orientierung auf unternehmensbezogene und ergänzende Dienstleistungen sowie kleinere Fertigungsbetriebe zur Entwicklung von Netzwerken für erneuerbare Energien unterstützt.

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung lässt sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

- die Sicherung des Gewerbebestandes vorwiegend für produktionsgeprägte Nutzungen sowie die Unterstützung der Sonderentwicklung mit Ausrichtung auf den geplanten Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn in Umsetzung der übergeordneten Planung,
- Nutzungsausschlüsse, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben/-nutzungen,

- die Definition von Ausnahmen für den Verkauf von Produkten, die am Standort hergestellt werden,
- die Berücksichtigung übergeordneter Grünvernetzungen und städtebaulicher Ordnungsprinzipien, wie Begrünung und Gliederung entsprechend dem städtebaulichen Leitbild.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten Berlins, hier im Nordwesten des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf. Das Gebiet liegt im direkten räumlichen Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen Marzahns sowie denen des Bezirkes Lichtenberg, innerhalb eines der größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete Berlins mit 750 ha.

Im Zusammenhang mit der Stadterweiterung und Errichtung der Großsiedlungen wurde schon in den 70er und 80er Jahren ein großflächiges Gebiet für Industrieansiedlungen vorbereitet und grob erschlossen. In der Nähe zu den Wohngebieten Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen sollten Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Insbesondere der Bereich der Wolfener Straße wurde für die Ansiedlung von Arbeitsstätten vorgesehen. Die bauliche Entwicklung begann in den 80er Jahren. Es wurden jedoch nur wenige Vorhaben realisiert, so dass zum Zeitpunkt der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands große ungenutzte Flächen mit erheblichen Ansiedlungspotenzialen für Betriebe im Gewerbegebiet bestanden.

Zur Untersuchung des Gewerbe- und Industriestandortes beauftragte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz 1991 ein Gutachten. Der abgestimmte Gewerberahmenplan „Heinrich-Rau-Straße“ kam zum Ergebnis, dass sich das Flächenareal auf Grund geringer Nutzungskonflikte insbesondere für gewerbetypische Nutzungen anbietet. Das Gebiet ist für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet durch die

- Nachbarschaft zu weiteren gewerblichen Nutzungen,
- Lage innerhalb störungsunempfindlicher Nachbarnutzungen,
- Nähe zum Arbeitskräftepotenzial in den Großsiedlungen Marzahn und Hohenschönhausen,
- gute Verkehrsanbindung sowohl zum Zentrum als auch zum Berliner Autobahnnetz,
- gute Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel.

Das gesamte Flächenareal gehörte zu den 21 Schwerpunktbereichen des Industrieflächensicherungskonzeptes des Landes Berlin. Diese Gewerbegebiete sollten für das produzierende Gewerbe erhalten und entwickelt werden. Die Flächen sollten vorrangig der Unterbringung von Produktionsstätten und produktionsnahen Dienstleistungen dienen und vor anderweitiger Inanspruchnahme geschützt werden.

Die 21 Schwerpunktbereiche wurden im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Bauflächen festgeschrieben. Die ersten Planvorstellungen der angrenzend eingeleiteten Bebauungspläne XXI- 3, 4, 5, 11, 12, 13 und später XXI-21, -22 zielten darauf ab, die Inhalte der übergeordneten Planungen umzusetzen, d.h. das gesamte Flächenpotenzial des Geltungsbereiches ausschließlich für produktionsgeprägte Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Bebauungspläne dienten der Entwicklung des Standortes als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten sowie der Schaffung und Sicherung von Grünverbindungen. Das Industrieflächensicherungskonzept wurde durch das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich und im Jahr 2011 durch den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich abgelöst, ohne dabei die o.g. elementaren Ziele zu ändern.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet hat eine Fläche von 8,8 ha und besteht im Wesentlichen aus den Grundstücken: Wolfener Straße 6, 14 und Bitterfelder Straße 2, 2 A. Die Wolfener und Bitterfelder Straße, die diese Grundstücke erschließen, sind Bestandteil des Plangebietes. Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen im Süden und Westen und beinhalten jeweils die Fläche bis zur Straßenmitte. Im Osten schließen sich die Bahnanlagen an, die nicht überplant werden.

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Die unbebauten Baugrundstücke sind im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Grundstück Wolfener Straße 14 von Harry Brot mit seiner großflächigen Hallenbebauung und einem fünfgeschossigen Bürogebäude mit angelagertem Fabrikverkauf dominiert den Standort. Lediglich in den östlichen Randbereichen befinden sich teilweise ungenutzte Gebäude bzw. Ruinen. Das Eckgrundstück Bitterfelder Straße/Wolfener Straße 6 liegt brach. Im Osten parallel zu den nicht überplanten Bahnanlagen befindet sich eine Grünvernetzung mit Fuß- und Radweg, die sich in Richtung Norden und Süden fortsetzt.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und wird überwiegend gewerbegebietstypisch genutzt. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage stellt zurzeit der § 34 BauGB dar. Das Gebiet wird durch die großflächige Hallenbebauung von Harry-Brot geprägt, die durch die zum Gewerbe dazugehörige fünfgeschossige Büronutzung an der Wolfener Straße ergänzt wird. Entlang der Bitterfelder Straße befinden sich in unmittelbarer Umgebung bis zu neungeschossige Gebäude.

2.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der vierspurig ausgebauten Bitterfelder Straße und der Wolfener Straße. Die Bitterfelder Straße ist als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III im übergeordneten Straßennetz klassifiziert. Die Bitterfelder Straße verbindet u.a. die Wohn- und Gewerbegebiete Marzahn und Hohenschönhausen. Die Wolfener Straße, als örtliche Ergänzungsstraße, dient der Erschließung des Gewerbegebietes in Nord-Süd-Richtung. Von der Bitterfelder Straße geht eine Stichstraße in Richtung Norden zur Erschließung der Grundstücke Bitterfelder Straße 2 und 2A ab.

Der Planbereich hat von der mit Fördermitteln vorgenommenen Erschließung des Gewerbegebietes Marzahn profitiert. Neben der Wolfener Straße und Bitterfelder Straße wurden öffentliche Straßen zur Erschließung der Gewerbeflächen wie z.B. der Schkopauer Ring angelegt, um günstige Voraussetzungen zur Bereitstellung von Flächen für klein- und mittelständige Unternehmen bieten zu können.

Der Standort ist mit dem ÖPNV über Buslinien in der Bitterfelder Straße mit Anbindung an die S-Bahn-Linie 7 (Potsdam - Ahrensfelde) erreichbar.

2.6 Technische Infrastruktur

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

Auf dem Dach des benachbarten Bürogebäudes Bitterfelder Straße 12 befindet sich eine Mobilfunkantenne. Auf dem Grundstück Wolfener Straße 14 befinden sich zwei Übergabe-

stationen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH und eine (Kunden-) Gasdruckregelanlage.

Bei der Bebauung der Grundstücke sind bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen, die die Grundstücke queren können, zu berücksichtigen. Darüber hinaus können außer Betrieb genommene Leitungen auf den Grundstücken vorhanden sein. Teilweise verlaufen Versorgungsleitungen über private Grundstücke zur Versorgung eines Dritten. Die Richtlinien zum Schutz der Anlagen, z.B. hinsichtlich notwendiger Abstände für Bepflanzungen und Bauungen, sind zu beachten.

2.7 Altlasten, Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der ehemaligen Wiesen südlich des Dorfes Falkenberg, die von 1884 bis 1969 als Rieselfelder genutzt wurden. Auf Grund dieser Vornutzung wurde ein Altlastenverdacht in das Bodenbelastungskataster Berlins aufgenommen.

Es liegen keine konkreten Hinweise für schädliche Bodenverunreinigungen vor. Der Altlastenverdacht beruht im Wesentlichen auf der ehemaligen Rieselfeldnutzung der Flächen. Es ist demzufolge nicht zu erwarten, dass Boden- oder Grundwasserverunreinigungen bzw. unverhältnismäßige Maßnahmen der festzusetzenden und bereits ausgeübten gewerblichen Nutzung entgegenstehen.

Der Verdacht der Bodenbelastung ist im Rahmen konkreter Baumaßnahmen durch orientierende Bodenuntersuchungen auszuräumen bzw. zu präzisieren und entsprechende Maßnahmen sind, so weit erforderlich, vorzusehen.

Die Ermittlungen der zuständigen Senatsverwaltung haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Es kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel vorhanden sind.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. Berlin S. 182) der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz im Bereich Brandenburg-Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-58 liegt nach der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist. Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes steht damit ebenso wie mit den Grundsätzen der Raumordnung aus § 5 Abs. 1 und 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) in Einklang. Das Plangebiet liegt entsprechend Festlegungskarte 2 des LEP B-B außerhalb Städtischer Kernbereiche. Der geplante Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen ist ein Beitrag zur Stärkung des Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen, und steht damit im Einklang mit den Grundsätzen aus § 5 LEPro 2007 und 4.8 Abs. 1 und 3 LEP B-B.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) als gewerbliche Baufläche, im Süden die Bitterfelder Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Osten befinden sich die Bahnanlagen.

Der Erläuterungsbericht zum FNP enthält Leitsätze für das verarbeitende Gewerbe, danach sollen diese Flächen grundsätzlich erhalten sowie durch "Sanierung und Neuordnung besser ausgenutzt sowie stadt- und nutzungsverträglicher gegliedert und gestaltet werden."

Auch das Arbeitsstättenkonzept im Erläuterungsbericht zum FNP enthält neben der Erhaltung von gewerblich genutzten Flächen die Forderung der "Aktivierung, Wiederaufbereitung, Nutzungsintensivierung und Aufwertung der gewerblichen Bauflächen", um langfristig eine günstige großräumig-funktionale Mischung herzustellen.

3.3 Landschaftsprogramm

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

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

Im Detailplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Gebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren ausgewiesen.

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

3.4 Stadtentwicklungspläne

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

Die Aufgabe des StEP Industrie und Gewerbe besteht darin, ausreichend Industrie- und Gewerbeflächen bereitzustellen und gegenüber konkurrierenden Nutzungen zu sichern, u.a. unter besonderer Berücksichtigung neuer Produktionstechnologien.

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

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

Um international wettbewerbsfähig bestehen zu können und Nutzungskonflikten zu begegnen, benötigt Berlin Standorte, die sich durch relativ große Entfernungen zu Wohnnutzungen oder anderen sensiblen Nutzungen auszeichnen. Nur so kann Unternehmen eine hinreichende Flexibilität hinsichtlich des Umgangs mit gefährlichen Stoffen oder z.B. ein 24-Stunden-Betrieb in Berlin geboten werden. Entsprechend der günstigen Rahmenbedingungen dieser Standorte sollen die bestehenden Freiheitsgrade nicht durch heranrückende sen-

sible Nutzungen beeinträchtigt werden und standortinterne Nutzungskonflikte sollen unter Wahrung größtmöglicher Freiheitsgrade verhindert werden.

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

Der StEP Industrie und Gewerbe wurde weitgehend parallel u.a. mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren bearbeitet, der mit Senatsbeschluss vom 12.04.2011 als StEP Zentren 3 beschlossen wurde. Durch diese integrierte Bearbeitung wurden sowohl der StEP Zentren 3 als auch der StEP Verkehr aufeinander abgestimmt und gemeinsame Leitvorstellungen entwickelt. Der StEP Zentren 3 formuliert als allgemeines Ziel, Einzelhandel in den Gewerbegebieten auszuschließen, da in ihnen gearbeitet werden soll. Eine auf die Zentrenstruktur ausgerichtete Einzelhandels- und Fachmarktentwicklung soll damit unterstützt werden.

Diesen Zielen wird der Bebauungsplan durch die Sicherung gewerblich genutzter Bauflächen einschließlich Erschließung gerecht.

3.5 Lärmaktionsplan

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

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

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

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

3.6 Rahmenplan für das Gewerbegebiet

Der im Auftrag des Bezirksamtes Marzahn erstellte Gewerberahmenplan (Büro BAASNER; Januar 1992) diente zu dieser Zeit mangels FNP auch als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung. Der Rahmenplan und das darin enthaltene Leitbild bildeten die Grundlage zur Aufstellung der Bebauungspläne im Gewerbegebiet.

Das Leitbild sieht eine Aufwertung des gesamten Gewerbegebietes durch eine interne Zonierung der Flächen vor, dazu wurde ein System von öffentlichen Grünverbindungen entwickelt.

Neben der Gliederung des Gewerbegebietes und der Ausbildung von Sichtachsen wurden den öffentlichen Grünflächen Verbindungs- und Wegfunktionen zugeordnet. Dieses stark begrünte Wegesystem ergänzt die Straßen begleitenden Fußwege im Gewerbegebiet. Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen unterstützen die fußläufigen bzw. Radwegeverbindungen entlang der Straßen und schaffen so zusätzliche Anbindungen an den ÖPNV und zu überörtlichen Grünverbindungen.

Wesentliche Gestaltungselemente wie das orthogonale Straßensystem, die hohe Flexibilität der Bebauung und der hohe Grünanteil mit Gründurchwegungen wurden als Planungsidee in den Bebauungsplänen für das Gewerbegebiet umgesetzt.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne XXI-3, -4, im Westen an die festgesetzten Bebauungspläne 10-57 und den sich westlich anschließenden 10-56.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Zur Sicherung der Vorgaben des Industrieflächensicherungskonzeptes bzw. des nachfolgenden Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (heute StEP Industrie und Gewerbe) wurden zu Beginn der 90er Jahre große Teile des Gewerbegebiets Marzahn mit Bebauungsplänen gesichert.

Die Flächen um den S-Bahnhof Raoul-Wallenberg-Straße waren nicht gewerblich genutzt und unterliegen nicht dem StEP Industrie und Gewerbe sowie der produktionsorientierten Ausrichtung. Südlich der Bitterfelder Straße befinden sich Bürostandorte, die in der Nähe des S-Bahnhofes über eine gute Erreichbarkeit verfügen.

Die Flächen um die Wolfener/Bitterfelder Straße waren zu diesem Zeitpunkt, auf Grund ihrer vorhandenen Bebauung und Nutzung in dem sonst untergenutzten Gebiet, nicht Bestandteil der flächendeckenden Bebauungspläne für das Gewerbegebiet. Nördlich der Bitterfelder Straße bestanden die Firmen Berlin Cosmetic`s und Harry Brot. Diese galten als Nutzungen im Sinne des Industrieflächensicherungskonzept bzw. Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, so dass eine Überplanung als nicht erforderlich angesehen wurde.

Nachfragen zur Bebauung unbebauter Teilflächen liegen für Einzelhandelsnutzungen vor. Damit wird die Sicherung im Sinne des StEP Industrie und Gewerbe erforderlich, denn gleichzeitig können sich die aktuellen Entwicklungen des Clean Tech Business Parks Berlin-Marzahn auch auf diesen Bereich auswirken. Damit wurde die Sicherung dieser Gewerbeflächen, auch im Hinblick auf den mit Fördermitteln erfolgten Ausbau der Erschließung, erforderlich.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die Planung soll zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur beitragen. Zur Verbesserung des Angebotes für produzierende bzw. produktionsgeprägte Betriebe sind geeignete Flächen innerhalb des Landes Berlin vorzuhalten und die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen auszubauen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden, um so das Arbeitsplatzangebot in der Nähe der benachbarten Großsiedlungen verbessern zu können. Dies ist ein Beitrag zum Erhalt und zur Entwicklung der Funktionsmischung auf gesamtstädtischer Ebene im Sinne einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung. Gleichzeitig wird die funktionale Trennung von Arbeitsstätten und Wohnungen, wie im Bestand vorhanden, auf teilräumlicher Ebene unterstützt und gestärkt.

Auf der Grundlage des StEP Industrie und Gewerbe soll der produktionsgeprägte Bereich gesichert sowie die besondere Ausrichtung auf den Clean Tech Park und die Bildung von Netzwerken damit unterstützt werden. Zur Durchsetzung dieser Ziele und nachhaltigen Sicherung sollen konkurrierende Nutzungen (z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) durch restriktives Planungsrecht ausgeschlossen werden.

Die klare städtebauliche Gliederung des gesamten Gewerbegebietes, die durch das überwiegend orthogonale Straßenbild entsteht sowie durch Wege- und Grünnetzungen unterstützt wird, entspricht dem städtebaulichen Leitbild des Rahmenplanes und soll als Leitbild auch für das Plangebiet weiter verfolgt werden. Diese städtebaulichen Ordnungsprinzipien und die Einbindung in diese vorhandenen Strukturen der Umgebung sind aufzunehmen. Der besonderen Lage am „Eingang zum Gewerbegebiet“ ist durch Differenzierung in der Höhenentwicklung unter Beachtung der Silhouette des Gewerbegebietes Rechnung zu tragen. Im Vordergrund steht dabei eine flexible Bebauung der Gewerbegrundstücke, um den Flächenanforderungen der Betriebe des angestrebten Nutzungsspektrums zu entsprechen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die im FNP als Gewerbefläche dargestellte Fläche wird in Übereinstimmung mit den angrenzenden Bebauungsplänen des Gewerbebestandes Marzahn als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Die im Plangebiet liegenden Teile der Bitterfelder Straße und der Wolfener Straße werden als öffentliche Straßen gesichert, so dass auch die zukünftige Funktion als übergeordnete bzw. örtliche Straßenverbindung damit gewährleistet wird.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen wird auch dem Arbeitsstättenkonzept im Erläuterungsbericht zum FNP entsprochen, indem eine Aufwertung der gewerblichen Bauflächen verfolgt und eine langfristig günstige großräumig-funktionale Mischung gesichert wird.

Der vorliegende Bebauungsplan und die hieraus entwickelten Festsetzungen sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Dies bestätigt auch die dafür zuständige Senatsverwaltung im Rahmen der Beteiligungen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die Bauflächen des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 6,8 ha werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben in dem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen allgemein zulässig sind. Das sind vorwiegend Gewerbebetriebe, die in Abgrenzung zum Industriegebiet einen geringeren Störungsgrad aufweisen. Das Gewerbegebiet stellt somit eine Abstufung zwischen der verkehrslärmbelasteten Wohnnutzung im Osten jenseits der Märkischen Allee und den Industriegebieten im Westen des Gewerbe- und Industriegebietes Marzahn dar.

Der zurzeit am Standort tätige Betrieb ist dem Nutzungsspektrum eines Gewerbegebietes zuzuordnen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes wird daher die Festsetzung Gewerbegebiet getroffen. Damit wird nicht nur der Bestand, sondern auch die Möglichkeit der Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes entsprechend den Grundsätzen des BauGB zur Entwicklung ausgewogener städtebaulicher Strukturen gesichert.

Den Vorgaben des StEP Industrie und Gewerbe folgend wurden die darin geforderten Nutzungseinschränkungen geprüft. Ziel der Entwicklung ist es, die Funktion und Eigenart des Gewerbegebiets zugunsten von produktionsgeprägten Betrieben mit besonderer Ausrichtung auf den Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn zu unterstützen.

Nutzungen, die dem Ziel der Entwicklung des Gewerbebestandes im Sinne des Leitbildes nicht entsprechen, werden deshalb ausgeschlossen. Der Ausschluss bezieht sich auf bestimmte Arten von Nutzungen (z.B. von Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke) sowie bestimmte Anlagentypen.

Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung ist § 1 Abs. 4 BauNVO, wonach Festsetzungen getroffen werden können, die ein Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderer Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern. Somit kann sowohl den Belangen der Wirtschaft, der Eigentümerinnen und Eigentümer als auch dem Vorsorgegrundsatz Rechnung getragen werden.

Trotz der vorgenommenen Gliederung des Plangebietes, dem Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie von bestimmten Anlagentypen wird der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt. Durch die Beibehaltung des Gebietscharakters wird die Grundkonzeption des FNP nicht in Frage gestellt. Die wesentlichen Gewerbenutzungen nach § 8 BauNVO sind nach wie vor zulässig. Für die städtebaulich geordnete Entwicklung wurde der Ausschluss von Gewerbenutzungen auf die erforderlichen Bereiche, Teilbereiche, Anlagen und Anlagentypen beschränkt. Dabei wurden bestandsgeschützte Anlagen und Anlagentypen berücksichtigt und z.B. in Form des Handwerkerprivilegs durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Unzulässige Nutzungen

Entsprechend der **textlichen Festsetzung 1** werden die ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Der Nutzungsausschluss für den gesamten Geltungsbereich steht im Einklang mit den Forderungen des StEP Industrie und Gewerbe und den damit verfolgten Zielsetzungen.

Für die Versorgung mit derartigen Anlagen stehen im Bezirk z.B. an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen bzw. in den Zentren und in den Wohngebieten hinreichende Potenziale zur Verfügung, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen aufnehmen zu können.

Der Gebietscharakter laut BauNVO sowie die Grundkonzeption des FNP für die Flächen im Plangebiet werden dadurch nicht in Frage gestellt. Der vorgenommene Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gewährleistet eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Beibehaltung des Gebietscharakters.

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

Ebenso werden im gesamten Plangebiet mit der **textlichen Festsetzung 2** die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit wird dem bereits oben beschriebenen Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe unter besonderer Berücksichtigung der Ausrichtung auf den Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn entsprochen. Diese Festsetzung folgt den Zielen des StEP Industrie und Gewerbe für den gesamten Geltungsbereich.

Ein möglicher Bedarf für Anlagen zu sportlichen Zwecken kann generell im Bezirk durch Flächen in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten gedeckt werden.

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

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

Auf der Grundlage der Vorgaben des StEP Industrie und Gewerbe werden die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit der **textlichen Festsetzung 3** für das Gewerbegebiet GE 1 ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung lässt damit in diesem Teil des Gewerbegebietes nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu, wenn diese mit dem Gewerbebetrieb im funktionalen Zusammenhang stehen und diesem nach Art und Umfang der Nutzung zu- und untergeordnet sind. Somit sind Anlagen und Einrichtungen eines Gewerbebetriebes, die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungszwecken dienen, zulässig.

Als städtebauliche Auftaktsituation sowie im Übergang zu den südwestlich der Bitterfelder Straße vorhandenen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, soll der Ausschluss im Gewerbegebiet GE 2 nicht vorgenommen werden, da mit derartig genutzten Gebäuden am ehesten eine räumliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen ist.

Diese allgemein zulässige Art der Nutzung soll nur in einem Teil des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden, so dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes, durch die breite Palette der zulässigen Nutzungen, insgesamt gewahrt wird.

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

Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig. Dieser bestimmte Anlagentyp soll mit der **textlichen Festsetzung 4** ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart des Gewerbegebiets zugunsten von produktionsgeprägten Betrieben zu sichern und im Sinne des städtebaulichen Leitbildes zu unterstützen.

Hinsichtlich der Bereitstellung kostengünstiger Gewerbeflächen wirken konkurrierende Nutzungen, insbesondere aus dem Bereich Einzelhandel, auf das verfügbare Gewerbeflächenangebot und auf die Bodenpreise. Anfragen von Lebensmittelmärkten liegen für die Randbereiche (Wolfener/Bitterfelder Straße) vor, da hier kostengünstige Flächen zur Verfügung stehen. Der vollständige Ausschluss auch von nicht großflächigem Einzelhandel ist somit erforderlich, um der Vorbildwirkung und der anziehenden Wirkung an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen des Gewerbegebietes zu begegnen und die Flächen für das produktionsgeprägte Gewerbe zu entsprechenden Preisen als vorrangiges Ziel des Bezirkes vorzuhalten.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet kann gleichzeitig ein Beitrag zur Sicherung einer ausgewogenen, leistungsfähigen Nahversorgung in Wohnortnähe geleistet

und dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der bestehenden Nahversorgungszentren gefolgt werden. Es ist zu befürchten, dass auf Grund der Lage an der Wolfener Straße der Einzugsbereich weit in die Großsiedlung hinein reicht und somit auch durch die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben durch Anzahl und Umfang oder deren räumliche Ballung negative Auswirkungen auf die bestehende, leistungsfähige Nahversorgung zu erwarten wären.

Der Ausschluss von (u.a. zentrenrelevanten) Einzelhandelsbetrieben ist ein Beitrag zur Stärkung des Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen und steht damit in Einklang mit den Grundsätzen aus § 5 LEPro 2007, 4.8 Abs. 1 und 3 LEP B-B, dem StEP Zentren 3 sowie dem StEP Industrie und Gewerbe.

Die Sicherung der Versorgung der Arbeitsbevölkerung im Gewerbegebiet Marzahn ist durch bestandsgeschützte Einzelhandelsbetriebe und die Möglichkeit der Einordnung in den Randbereichen außerhalb der Flächen des StEP Industrie und Gewerbe gegeben.

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

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

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die **textliche Festsetzung 4** sieht ausnahmsweise einen Verkauf, wie im Bestand bereits vorhanden, für am Standort hergestellte Waren an den/die Endverbraucher/-in unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen, das sogenannte Handwerkerprivileg/Fabrikverkauf, vor.

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

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

Damit wird gesichert, dass eine Einzelhandelsnutzung, die im Vordergrund vor der gewerblichen Nutzung steht, unzulässig und nicht genehmigungsfähig ist. Andererseits aber Einzelhandelsnutzungen unter den o.g. einschränkenden Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Ausnahme erfasst somit auch den Fabrikverkauf der Fa. Harry-Brot, so dass dieser über den Bestandsschutz hinaus gesichert wird.

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

Öffentliche Grünfläche

Die Bahn begleitende öffentliche Grünfläche wird in einer Breite von 10 m bzw. 12 m am östlichen Rand des Geltungsbereiches und unter der Brücke der Bitterfelder Straße gesichert. Sie verbindet in Richtung Süden den Parkfriedhof Marzahn und den unter Naturschutz stehenden „Unkenpfuhl“ (NSG 34), in Richtung Norden stellt sie, durch die Weiterführung im

Bebauungsplan XXI-3 die Verbindung zur „Alten Kohlbeke“ (Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz) her. Dies entspricht den Zielen von FNP und LaPro.

Auf Grund des Einwandes der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) wurde die Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Grünverbindung“ aufgenommen, um den artenschutzrechtlichen Belang innerhalb der öffentlichen Grünfläche deutlicher zum Ausdruck zu bringen und so die Gestaltung auf die vorkommenden geschützten Arten besser abzustimmen. Dies beinhaltet die Anlage kräuterreicher Wiesen und deren extensive Pflege. Die Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern ist auf einzelne Gehölzgruppen zu beschränken, um den offenen Wiesencharakter zu erhalten.

Zur Sicherung des bestehenden Weges innerhalb der öffentlichen naturnahen Grünverbindung wurde das Wort „...Wegeverbindung“ in die Zweckbestimmung aufgenommen. Damit soll die innere Erschließung des Gewerbegebietes, zusätzlich zu den Straßen begleitenden Fußwegen, innerhalb der öffentlichen Grünflächen ergänzt und so dem Gewerberahmenplan sowie der Verbindungsfunktion des LaPro gefolgt werden. Die Einbindung in das überörtliche Wegesystem ist dem Umweltbericht unter 2.a.1 Schutzgut Mensch zu entnehmen. Durch die Bahn begleitende Wegeverbindung wird außerdem die fußläufige Anbindung an den ÖPNV (S-Bahnhof Mehrower Allee, Raoul-Wallenberg-Straße und Busverbindungen in der Märkischen Allee) und zu den Wohngebieten unterstützt. Dies ist ein Beitrag zur Verminderung des motorisierten Individualverkehrs.

Einer Verbreiterung der Grünfläche und der Pflanzbindung zulasten der gewerblichen Bauflächen, wie ebenfalls vom BLN gefordert, wurde nicht gefolgt. Eine weitergehende Einschränkung der baulichen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke soll im Interesse des Erhalts des baulichen Nutzungsrechtes, den privaten Belangen der Eigentümerinnen und Eigentümer und dem Belang der Wirtschaft (Bereitstellung von für Gewerbenutzungen geeigneten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes) nicht vorgenommen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Dichte wird abgeleitet aus dem Gewerberahmenplan, dessen Umsetzung in den angrenzenden Bebauungsplänen und auch hier mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt wird. Dieser Wert bleibt damit unter dem nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß. Aus der Erfahrung der Ansiedlungen im Gewerbegebiet stellt dies mit den möglichen Überschreitungen nach § 19 BauNVO ein sehr flexibles Maß dar. Der flächenintensiven Einordnung von Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen im Zusammenhang mit den beabsichtigten gewerblichen Nutzungen kann mit dieser Festsetzung entsprochen werden. Gleichzeitig wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt, indem innerhalb des Stadtgebietes und unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur eine gewerbliche Nutzungsentwicklung ermöglicht wird.

Auf Grund der vorzufindenden Nutzungen und der verfolgten Zielsetzungen im Sinne des Leitbildes wird im gesamten Plangebiet eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

Von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird Abstand genommen, da die Geschosshöhen bei Gebäuden für Betriebe aus dem Bereich Verarbeitung und Produktion, mit den typischen Hallenbebauungen, sehr unterschiedlich ausfallen können. Mit der Festsetzung von maximal zulässigen Höhen wird der typischen Bebauung und deren städtebaulicher Einordnung eindeutiger entsprochen.

Dazu wird im Gewerbegebiet GE 2 eine maximal zulässige Höhe der Bebauung festgesetzt, die 85 m über NHN (ca. 30 m über Gelände) zulässt. Somit können insbesondere im Kreuzungsbereich an der Bitterfelder Straße Straßen begleitend höhere Baukörper zur städtebaulichen Fassung dieses Eingangsbereiches des Gewerbegebietes errichtet werden.

Für den übrigen Geltungsbereich GE 1 werden zulässige Höhen der Bebauung von 75 m über NHN (ca. 20 m über Gelände) aufgenommen. Diese Werte setzen sich in den angrenzenden Bebauungsplanverfahren gemäß Leitbild fort und sind auf die Ansiedlung von produktionsgeprägten Betrieben ausgerichtet.

Angesichts der Nutzung des Gebietes für produktionsgeprägtes Gewerbe und entsprechend des Bestandes wird durch die **textliche Festsetzung 5** ermöglicht, dass technische Aufbauten auf Gebäuden die vorgegebene Oberkante überschreiten können. Die Errichtung solcher Anlagen mit größeren Höhen steht dem Ziel der Sicherung der Gesamtsilhouette der Bebauung in einer der Umgebung angemessenen Höhenentwicklung nicht entgegen und sichert zudem die Funktionalität und Flexibilität der angestrebten produktionsgeprägten gewerblichen Nutzung.

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

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Dies geschieht, um eine größtmögliche Flexibilität für die weitere Entwicklung des Standortes zu gewährleisten. Es sind lediglich die Vorgaben der Bauordnung zu berücksichtigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Sie werden mit einem Abstand von 7 m zur Wolfener Straße festgesetzt. Dies orientiert sich am Bestand und an den angrenzenden Bebauungsplänen. Lediglich im Osten wurde die Baugrenze zurückgesetzt. Eine weitergehende Regulierung der städtebaulichen Ordnung der Bebauung soll im Hinblick auf die bestehende und gewerbliche Nutzung sowie den großzügigen Straßenraum (Böschung für Brücke über Bahnanlagen und Märkische Allee) der Bitterfelder Straße nicht erfolgen. Die ermöglichte flexible Bebauung kann z.B. auf notwendige Regenwasseranlagen, auf eine optimale Ausrichtung der Gebäude in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien ausgerichtet werden und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Baugrenze zurückgesetzt und so ein mindestens 10 m breiter Streifen von Bebauung frei gehalten. Zusammen mit der anschließenden öffentlichen Grünfläche im Übergang zu den z.B. für die Blauflügelige Ödlandschrecke wertvollen Flächen entlang der Bahn wird die städtebaulich prägende Grünvernetzung geschützt sowie die ökologische Wirksamkeit erhöht. Die Sicherung der Freihaltung von Bebauung dient außerdem der städtebaulichen Gliederung des Gewerbegebietes und gleichzeitig dem Erhalt vorhandener, ökologisch wertvoller Strukturen.

Mittels **textlicher Festsetzung 6** werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen und auf die Einordnung in den sehr großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Damit wird die qualitätsvolle Straßen begleitende Verbindungsfunktion in Ergänzung zum Straßenbegleitgrün gewahrt und die städtebaulich prägende Grünstruktur erhalten. Gleichzeitig wird im östlichen Plangebiet die öffentliche Grünfläche mit ihrer überörtlichen Verbindungsfunktion unterstützt, die so dem Biotopverbund, –schutz und dem Artenschutz dient. Gerade gewerblichen Nutzungen, die einen hohen Anteil an Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen benötigen, sollen diese prägenden und zu schützenden Bereiche für derartige Anlagen nicht zur Verfügung stehen.

Dies entspricht dem Leitbild einer einheitlichen Gestaltung, das auch in den angrenzenden Bebauungsplänen verfolgt wird und berücksichtigt gleichzeitig den Bestand, indem abweichend von den angrenzenden Bebauungsplänen, Pflanzbindungen nur zur öffentlichen naturnahen Grünverbindung gesichert werden.

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

3.4 Fläche mit Pflanzbindung

Im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung sichert die **textliche Festsetzung 7** teilweise eine Pflanzbindung auf der von Bebauung freizuhaltenen Fläche im Osten, um die bestehende Bepflanzung zu erhalten bzw. zu ergänzen und die öffentliche naturnahe Grün- und Wegeverbindung zu unterstützen. Damit wird der Verbindungsfunktion, der Strukturierung des Plangebietes auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbildes und der Weiterführung im nördlichen Bebauungsplan sowie in Richtung Süden gewährleistet. Durch die bewusste Auswahl von geeigneten Sträuchern soll der Pflanzstreifen als Bestandteil dieser überörtlichen Grünverbindung deutlich ausgeprägt werden. Die festgesetzten Pflanzungen sichern auf Grund ihrer Artenauswahl und Pflanzdichte die ökologische Funktionsfähigkeit von Teilflächen im Gewerbegebiet und stellen insbesondere für die heimische Avifauna wertvolle Nist- und Nahrungshabitate dar.

Die Pflanzbindung stellt eine Beschränkung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks für den Eigentümer in diesem Teilbereich dar. Diese ist jedoch aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen zur Umsetzung der übergeordneten Grünverbindung erforderlich. Darüber hinaus mindert die Pflanzbindung in dem hier festgesetzten Umfang weder die Funktionalität und den Grundstückswert wesentlich noch macht sie besondere Aufwendungen erforderlich, die über das Maß ordnungsgemäßer Bewirtschaftung hinausgehen.

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

3.5 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen öffentlichen Straßen und teilweise die Bitterfelder Brücke. Zusätzlich wird für den östlichen Teil des Plangebietes (Bitterfelder Straße 2, 2 A) eine Stichstraße abgehend von der Bitterfelder Straße zur Erschließung der Grundstücke gesichert. Bei der Abgrenzung der Straßen werden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs, die gestalterischen und ökologischen Belange berücksichtigt. Die zukünftige Funktion der Bitterfelder Straße als übergeordnete Straßenverbindung lt. Klassifizierung im Straßennetz Berlins wird damit ebenfalls berücksichtigt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen soll gemäß der **textlichen Festsetzung 8** nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Auch auf weitere Regelungen zur Gestaltung der Straßenräume wird verzichtet, da eine Selbstbindung des Landes für nicht erforderlich erachtet wird.

Mit der **textlichen Festsetzung 9** wird klarstellend für die Weiterführung der Bitterfelder Straße über die Bahnanlagen und in Ergänzung zur Brückensignatur für die Bitterfelder Brücke geregelt, dass die Fläche A mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast und der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten ist.

Diese klarstellende Festsetzung ist erforderlich, da im Bebauungsplan die Null-Ebene, also die unter der Brücke zu sichernde öffentliche Grünfläche, dargestellt wird. Für die Brücke ist in diesem Teil somit die Eigenschaft als Straße mit all ihren Funktionen durch textliche Festsetzung zu sichern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

4.1 Grünfläche und Artenschutz

Verbreiterung der Grünfläche

Von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) wurde gefordert, die Baugrenze im Osten in westliche Richtung zu verschieben und zwar bis an die bestehenden Gebäude. Die Chance über das absolut notwendige Maß hinaus wertvolle Grünflächen und Lebensräume zu sichern und dauerhaft zu erhalten, könne damit genutzt werden. Dies wurde damit begründet, dass die Vegetationsfläche entlang der Bahnanlagen vollständig erhalten bleiben sollte, also statt der geplanten 17 m die vorhandene Breite von 25 m als Grünfläche festzusetzen sei. Es wurde vorgeschlagen, auch die Fläche für die Pflanzbindung von 5 m auf 15 m auszuweiten, um in nördliche Richtung die Verbindungsfunktion über den Geltungsbereich hinaus zu sichern.

Der geforderten Verbreiterung der Grünfläche und der Pflanzbindung zulasten der gewerblichen Bauflächen wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:

Im Bebauungsplan wird die Grünfläche in einer Breite von 10 m bzw. 12 m und damit auch die vorhandene Wegeverbindung entlang der Bahnanlagen (die aus Böschung und Bahnkörper bestehen) gesichert. Diese Grünfläche setzt sich über den Geltungsbereich hinaus in dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan mit Verbindungen nach Norden und Westen sowie in Richtung Süden fort. Damit wird die Verbindungsfunktion gewährleistet. Zusätzlich wurde auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (um ca. 10 m zurückgesetzte Baugrenze zur Grünfläche) eine Pflanzbindung von 5 m festgesetzt, um damit die Vegetationsräume entlang der Bahn für die vorkommenden Arten stärker entwickeln zu können.

Es handelt sich bei den Bauflächen um im Zusammenhang bebaubare Grundstücksflächen, die nach § 34 BauGB bereits Bauland darstellen. Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,6 wird die maximal mögliche Überbauung nach BauNVO (0,8) der Gewerbegrundstücke bereits unterschritten. Durch die Zurücksetzung der Baugrenze von ca. 10 m zur öffentlichen Grünfläche sowie einer Pflanzbindung von 5 m und dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Textliche Festsetzung 6) wurde der Entwicklung des Grünanteils und damit u.a. dem LaPro und dem Artenschutz Rechnung getragen. Auch durch die für den Artenschutz zuständige Senatsverwaltung wurde bestätigt, dass keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe dem Bebauungsplan entgegenstehen.

Eine weitergehende Einschränkung der baulichen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke wurde im Interesse des Erhalts des baulichen Nutzungsrechtes, den privaten Belangen der Eigentümerinnen und Eigentümer und dem Belang der Wirtschaft (Bereitstellung von für Gewerbenutzungen geeigneten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes) nicht vorgenommen.

Bepflanzung der Grünfläche

Es wurden für diese Grünfläche entlang der Bahn durch die BLN außerdem Hinweise zur Bepflanzungsart und -auswahl gegeben sowie der Verzicht auf Dünger und Herbizide verlangt.

Für die öffentliche Grünfläche ist eine weitergehende Regulierung, auch im Sinne der Selbstbindung des Landes Berlin, städtebaulich jedoch nicht erforderlich. Von der Festsetzung einer Pflanzbindung auf der öffentlichen Grünfläche wurde deshalb abgesehen. Es ist

davon auszugehen, dass die Belange bei der Pflege sowie der konkreten Ausgestaltung und somit die Bedürfnisse der festgestellten Arten berücksichtigt werden. Dazu wurden in der Begründung unter II 3.1 weitere Ausführungen zur Entwicklung und Gestaltung der Fläche eingefügt.

Pflanzliste

Um sicherzustellen, dass die Bepflanzung in der Pflanzbindungszone mit den laut Pflanzliste vorgesehenen Gehölzen erfolgt, wurde durch die BLN vorgeschlagen, die Liste als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Zu den oben bereits erläuterten Maßnahmen wurde zusätzlich, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (um ca. 10 m zurückgesetzte Baugrenze zur Grünfläche) eine Pflanzbindung von 5 m festgesetzt, um die Vegetationsräume entlang der Bahn für die vorkommenden Arten zu sichern. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 für die Pflanzbindungsfläche und dem Verweis auf die Pflanzliste soll der Verbindungsfunktion, der Strukturierung des Plangebietes auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbildes und der Weiterführung im nördlichen Bebauungsplan sowie in Richtung Süden entsprochen werden. Durch die bewusste Auswahl von geeigneten Sträuchern soll der Pflanzstreifen als Bestandteil dieser überörtlichen Grünverbindung deutlich ausgeprägt werden. Die mittels textlicher Festsetzung 7 einschließlich Hinweis auf dem Plandokument festgesetzten Pflanzungen sichern auf Grund ihrer Artenauswahl und Pflanzdichte die ökologische Funktionsfähigkeit von Teilflächen im Gewerbegebiet und stellen insbesondere für die heimische Avifauna wertvolle Nist- und Nahrungshabitate dar.

Auf Grund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes, welches sich nicht in einem besonderen Landschaftsraum befindet (Wuhle-Grünzug, Wuhlheide o.ä.), war die Aufnahme der Pflanzliste auf das Plandokument städtebaulich auch nicht erforderlich.

Grünfestsetzung an der Bitterfelder Straße

Es wurde weiterhin von der BLN vorgebracht, den begrüneten Hang zur Bitterfelder Straße (im Süden des Plangebietes) zu erhalten und textlich festzusetzen. Begründet wurde dies mit den vorkommenden, nach Bundesnaturschutzgesetz zu schützenden Arten, wie die nachgewiesenen Vogel- und Insektenarten, da deren Lebensräume gestört, räumlich eingeschränkt und zerstört würden.

Dieser Forderung einer textlichen Festsetzung zum Erhalt des begrüneten Hangs wurde nicht gefolgt. Im Gebiet des Bebauungsplanes kommen geschützte Arten vor, denen ausweislich der Darstellung des Umweltberichtes unter 2.a.2 (Schutzgut Tiere und Pflanzen) durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes neben der Bahnfläche, der sich anschließenden Pflanzbindung und der Freihaltung von Bebauung sowie von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen hinreichend Rechnung getragen wird. Der begrünete Hang ist Bestandteil der Bitterfelder Straße, die als öffentliche Straße zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist regelmäßig nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und soll auch nicht als textliche Festsetzung aufgenommen werden. Hier wird den Belangen des Verkehrs und der Wirtschaft in Bezug auf die überörtliche Verbindungs- und Erschließungsfunktion der Bitterfelder Straße für das gesamte Gewerbegebiet der Vorrang eingeräumt.

Artenschutzgutachten

Die BLN erwartet, dass die Vorschläge aus dem Artenschutzgutachten von Frau Dr. Salinger verbindlich behandelt und textlich festgesetzt werden.

Mit den vorgenommenen und oben bereits beschriebenen Maßnahmen (neben den Bahnflächen öffentliche Grünfläche, anschließend zurückgesetzte Baugrenze mit teilweiser Pflanzbindung) sind die Artenschutzbelange im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan schafft mit der Sicherung der Biotopvernetzung Voraussetzungen für die vorgefundenen Schmetterlinge, Libellen, Insekten und Vögel sowie für Nahrungsgäste, die mit einer möglichen Bebauung nach § 34 BauGB oder einer weiteren Sukzession der Flächen nicht zu erreichen wären. Durch das Vorhandensein von weiträumig geeigneten Lebensraumstrukturen im nahen Umfeld des Planungsraumes (NSG Unkenpfuhl, LSG Falkenberger Krugwiesen, Wartenberger/Falkenberger Luch, Brachflächen entlang der Bahn), übergeordneten Grünflächen (Parkfriedhof Marzahn, Neue Wuhle/Seelgraben) sowie der Sicherung von Verbindungen in diesem und angrenzenden Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Belange und die Vorschläge der Gutachterin berücksichtigt.

Unabhängig vom Bebauungsplan gelten besondere Schutzanforderungen. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht unter 2.a.2 (Schutzgut Tiere und Pflanzen) zu entnehmen.

Landschaftsprogramm

Entsprechend Landschaftsprogramm (LaPro) Teilkarten Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutz ist die Entwicklung des Grünanteils sowie eine Kompensation bei Nutzungsintensivierung anzustreben. Durch zusätzliche Bebauung und neue Gewerbeansiedlungen ist eine Ausweitung der Nutzung zu erwarten. Als Ausgleich schlägt die BLN deshalb vor, in den Bebauungsplan die extensive Dachbegrünung und möglichst eine Fassadenbegrünung aufzunehmen.

Der Bebauungsplan sieht jedoch keine Nutzungsintensivierung, die Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen auslöst, vor. Außerdem trägt die Überplanung des brachliegenden Baulandes zur Wiedernutzbarmachung von Gewerbeflächen bei, ebenso der Innenentwicklung und dem Erhalt zusammenhängender Vegetationsräume und deren Anbindung an übergeordnete Grünzüge, die über die angrenzenden Bebauungspläne hinweg gesichert werden. Damit werden Maßnahmen, die den Zielsetzungen des LaPro entsprechen und den Schutzgütern zugutekommen, mit dem Bebauungsplan verfolgt und festgesetzt.

Eine weitergehende Einschränkung der baulichen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke und die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wurden im Interesse des Erhalts des baulichen Nutzungsrechtes, den privaten Belangen der Eigentümerinnen und Eigentümer und dem Belang der Wirtschaft (Bereitstellung von für Gewerbenutzungen geeigneten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes) nicht vorgenommen.

4.2 Niederschlagswasser

Flächen für die Versickerung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII D, machte darauf aufmerksam, dass durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser verringert werden.

Dieser Belang war bereits berücksichtigt. Die überwiegend bereits bebauten Grundstücke des Plangebietes sind, wie im Umweltbericht erläutert, an den getrennten Regenwasserkanal angeschlossen. Außerdem ist nach § 36a Berliner Wassergesetz das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit es sich nicht um schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt. § 44 Bauordnung Berlin regelt darüber hinaus, dass bei offener Bauweise das Niederschlagswasser in den Untergrund zurückzuführen ist. Diese Vorschriften greifen unabhängig vom Bebauungsplan.

Im Gebiet wurde aus Gründen einer höchst möglichen Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Somit ist nicht erkennbar, auf welchen

Teilen des Plangebietes zukünftig Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Auf Grund der Bodeneigenschaften und insbesondere der Körnungsklasse mit Partikeln zwischen 0,06 – 2,0 mm ergibt sich für dieses Gebiet ein äußerst hoher Wert der Wasserdurchlässigkeit (427 cm/d). Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers ist mit einem Wert von 4,72/Jahr sehr hoch und hat folglich eine kürzere Verweildauer in der belebten Bodenzone. Zudem ist dieser Bereich in den Planungshinweisen zum Bodenschutz als Unerheblichkeitsbereich aufgeführt, es sind somit Böden ohne besondere Anforderungen. Weitere Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht 2.a.3 (Schutzgut Boden) und 2.a.4 (Schutzgut Wasser) zu entnehmen.

Somit besteht im Planbereich – auch unter Beachtung der Versiegelung - die Möglichkeit einer dezentralen Regenwasserversickerung. Darüber hinaus können andere technische Möglichkeiten genutzt werden, um das anfallende Regenwasser u.U. zeitverzögert dem Wasserhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen, wie beispielsweise Dachbegrünungen mit wasserspeichernden, genügsamen Arten.

Sollten Einleitbeschränkungen für die Regenwasserkanäle nötig werden, so können diese im Rahmen der erforderlichen Beantragung durch die BWB (Anschluss an den Regenwasserkanal) gesteuert werden. Auch dann können zusätzlich zur dezentralen Versickerung andere technische Lösungen realisiert werden, um eventuelle hydrologische Defizite zu kompensieren.

Grundsätzlich stehen somit verschiedene Elemente der Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung, die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, entsprechend der Art der Nutzung, dem ausgeschöpften Maß der Nutzung, der Bauweise und den Grundstücksgegebenheiten bei der Objektplanung zu berücksichtigen sind.

Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken sind auf Grund der oben beschriebenen Bodenverhältnisse und bei sachgerechter Planung auf der Stufe der Planverwirklichung nicht zu erwarten. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf der Ebene des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich, da den Eigentümerinnen und Eigentümern verschiedene Elemente zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Verschlechterungsverbot für Oberflächengewässer

Von der Abteilung VII D wurde weiter vorgetragen, dass nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie für die Oberflächengewässer ein Verschlechterungsverbot besteht. Dieses bezieht sich sowohl auf die Güte als auch auf die hydraulische Belastung am Marzahn-Hohenschönhauser–Grenzgraben (MHG) bzw. Rummelsburger See infolge verstärkter Niederschlagswasserableitung aus dem Plangebiet.

Eine Niederschlagswasserableitung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die überwiegend bebauten Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das Regenwasserkanalsystem angeschlossen.

Zur Lösung der qualitativen Anforderungen und der hydraulischen Belastung nach EU-Wasserrahmenrichtlinie stehen verschiedene Elemente der zentralen und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung, wie oben bereits ausgeführt. Weitergehende Festsetzungen, die der Qualität der aufnehmenden Gewässer dienen (z.B. Sandfänge der Vorfluter MHG, Einleitung in den Rummelsburger See u.ä.), sind auf Grund des eingeschränkten Geltungsbereiches und der Begrenzung auf bodenrechtliche Maßnahmen in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

4.3 Gewerbelärm

Kontingentierung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX C, wies innerhalb der Beteiligungen darauf hin, dass es für erforderlich gehalten wird, für das gesamte Gewerbegebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 erarbeiten zu lassen. Dies soll auch zur Vermeidung von Konflikten zu benachbarten sensiblen Nutzungen beitragen. Von nächtlichen Beladungen und LKW-Bewegungen gehen potenzielle Belästigungen aus, wie Beispiele an vielen innerstädtischen Einzelhandelsstandorten belegen. Die Kontingentierung für das gesamte Gewerbegebiet – und nicht nur für den Bebauungsplan 10-56 - sei nötig, weil die zusätzlichen Planungsgrundlagen Sicherheit darüber schaffen, dass die Summe aller gewerblichen Geräuschimmissionen die Immissionswerte der TA Lärm einhalten und so eine dem Standort angemessene Planung ermöglichen.

Diese geforderte Geräuschkontingentierung wird, wie im Folgenden dargelegt, nicht vorgenommen. Anlass für die Untersuchung und Kontingentierung im Bebauungsplan 10-56 war die Festsetzung eines Industriegebietes, in dem Seveso-II-Betriebe und die dafür erforderlichen Sicherheitsabstände ermöglicht werden sollten. In die Untersuchung für diesen Teilbereich des Marzahner Gewerbe- und Industriegebietes wurden die plangegebenen Vorbelastungen des gesamten Gewerbegebietes eingestellt. Als plangegebene Vorbelastungen wurden sowohl die in den umliegenden Bebauungsplänen bereits festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete als auch die mit den Entwürfen zu Bebauungsplänen beabsichtigten Gebietsfestsetzungen berücksichtigt. D.h., das Plangebiet (10-58) sowie die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung waren Bestandteil der Untersuchung.

Mit der Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan 10-56 konnten - unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und geplanten Nutzungen - so die Voraussetzungen zur darüber hinausgehenden Ansiedlung von Störfallbetrieben unter Beachtung der nötigen Geräuschkontingentierung im dortigen Bebauungsplan geschaffen werden.

Außerdem werden mit den sich in Richtung Osten anschließenden Bebauungsplänen 10-57 und 10-58 Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gesichert und so eine Gliederung innerhalb des gesamten Gewerbegebietes vorgenommen.

Eine nochmalige oder erneute Untersuchung mit dem Ziel einer Lärmkontingentierung für das geplante Gewerbegebiet im Bebauungsplan 10-58 ist demzufolge nicht erforderlich.

Zwischen der Wohnbebauung im Osten und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen die Märkische Allee und die Bahnanlagen, so dass ein Abstand von 160 m besteht. Zusätzlich zu dieser deutlichen Trennung von Wohn- und Gewerbegebiet wurden im Bebauungsplan 10-58 parallel zu den Bahnanlagen eine öffentliche Grünfläche und eine sich anschließende nicht überbaubare Grundstücksfläche, die mit einer Pflanzbindung bzw. dem Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen versehen ist, angeordnet. Damit wird ein weiterer Abstand von mindestens 22 m innerhalb des Plangebietes gesichert und so ein Abstand von mindestens 182 m zwischen diesen Nutzungen erreicht.

Durch die Festsetzung der Flächen des Plangebietes als Gewerbegebiet entsteht kein neuer Aspekt bezüglich der Beeinträchtigung, da sich die Festsetzungen im Rahmen der bereits heute zulässigen Nutzungen bewegen.

Auf Grund der Lage innerhalb eines gewerbegebietstypisch genutzten Gebietes, der Entfernung zu den Wohngebieten jenseits der Märkischen Allee und der dortigen Vorbelastung wurde der Anregung zur Geräuschkontingentierung für das Plangebiet auch im Sinne des wirtschaftlichen Belanges, gestützt auf den StEP Industrie und Gewerbe, dem privaten Be-

lang am Erhalt des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen nicht gefolgt.

Durch die Größe des Marzahner Gewerbe- und Industriegebietes besteht die Möglichkeit, Nutzungen mit unterschiedlichen Störintensitäten auf der Stufe der Bebauungsplanung einander so zuzuordnen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Der Forderung einer Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan 10-58 wurde auch deshalb nicht gefolgt.

Störpotenzial

Die Abteilung IX C bemängelte außerdem, dass die Flächen Potenzial für Gewerbe mit erheblichem Störpotenzial bieten. Der Begriff „nicht erheblich belästigendes Gewerbe“ sei nicht bestimmt genug, um potenziellen Investoreninnen und Investoren in jedem Fall ausreichend Informationen für die Entscheidung zu geben, ob ihr Vorhaben zulässig sei oder nicht. Dies wurde auch damit begründet, dass innerhalb des Plangebietes durch den Abstand zum Wohngebiet Nutzungen möglich sind, die geringere Anforderungen an den Schallschutz stellen, als dies sonst in innerstädtischen Lagen typisch ist. Mit der ungenügend konkret ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeit der Planfläche werden lukrative Gewerbeansiedlungen verhindert, da die Frage aufgeworfen wird, ob der aktuelle Nutzer für den Standort geeignet ist.

Der bereits derzeit gewerblich genutzte und überwiegend bebaute Planbereich wird entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im § 8 BauNVO werden die in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, wie in der Begründung ausgeführt, eindeutig definiert. Danach dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der Bebauungsplan nimmt damit eine rechtlich eindeutige Festsetzung vor.

Mit der Festsetzung des bisher unbeplanten Bereiches als Gewerbegebiet wird Investoren/innen Planungssicherheit gegeben. Zusätzlich werden Ansiedlungen im Gewerbegebiet Marzahn sowohl von der Wirtschaftsförderung als auch dem Stadtentwicklungsamt des Bezirkes im Vorfeld aktiv begleitet, so dass gute Voraussetzungen vorliegen bzw. ausreichende Informationen für die Entscheidung potenzieller Investoreninnen und Investoren zur Verfügung stehen.

Umweltbericht

Weiter führte die Senatsverwaltung aus, dass Aussagen aus einer solchen Kontingentierung auch in den Umweltbericht Schutzgut Mensch eingearbeitet und die dort gemachten vagen, nicht quantifizierten Aussagen ersetzt werden könnten. Aus der Begründung sei nicht abzuleiten, warum die Erhöhung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke im Ergebnis für die nächst gelegene Wohnbebauung zu unerheblichen Erhöhungen führt.

Dieser Belang wurde berücksichtigt. Die Aussagen des Umweltberichtes beruhen auf den im Umweltatlas Berlin dargestellten Informationen und den vorliegenden Gutachten zur Geräuschkontingentierung, wie in IV 3a (Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren) des Umweltberichtes auch ausgeführt. Darüber hinausgehende Informationen sollten durch die zuständigen Behörden im Rahmen der Beteiligung vorgebracht werden, wozu diese aufgefordert wurden. Der Umweltbericht wurde im laufenden Verfahren fortgeschrieben und unter dem Schutzgut Mensch dazu weitere Ausführungen vorgenommen.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

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

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

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

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

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich. Einnahmen können aus dem Verkauf des Grundstücks Wolfener Straße 6 und der Baulandflächen des Grundstücks Bitterfelder Straße 2A erzielt werden.

Es sind langfristig Mittel für den Ausbau der von der Bitterfelder Straße abgehenden Stichstraße in die Haushaltsplanung einzustellen. Die für die Herstellung der Stichstraße erforderlichen zusätzlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Bezirkes.

IV. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten Berlins im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und hat eine Fläche von 8,8 ha. Das Gebiet ist durch die gewerbliche Nutzung und Bebauung vorgeprägt und wird in Übereinstimmung mit den angrenzenden Bebauungsplänen des Gewerbegebietes Marzahn als Gewerbegebiet festgesetzt und langfristig gesichert.

Im Plangebiet werden ca. 6,8 ha als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen umgrenzen das Plangebiet und werden durch einen als Stichstraße ausgeführten Teil - der von der Bitterfelder Straße abgeht - ergänzt. Im Übergang zu den Bahnanlagen - außerhalb des Plangebietes - sollen im Osten neben einer öffentlichen Grünfläche nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Pflanzbindung festgesetzt werden.

Im Übrigen wird auf Punkt II der Begründung verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach dem **Baugesetzbuch** (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Sicherung und Entwicklung eines vorhandenen, bereits anthropogen geprägten Standortes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entsprochen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen werden die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung genutzt und so der Zersiedelung des Außenbereiches entgegengewirkt. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und unter Berücksichtigung des Erhalts sowie der ökologischen Wirksamkeit mit Freihaltung von Bebauung in Richtung Osten unterstützt.

Ziele des **Bundes-Bodenschutzgesetzes** (BBodSchG) sind der langfristige und nachhaltige Schutz sowie die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen auf Grund der Vornutzung des Gebietes als Rieselfelder. Konkreter Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzgl. Altlasten besteht durch die Festsetzung der vorhandenen gewerblichen Nutzung nicht, jedoch wurde ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen (Warnfunktion). Die geplanten großzügigen Baufenster ermöglichen unter Beachtung der Grundstücksgegebenheiten eine flexible Bebauung.

Das Wasser wird entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie mit der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter den wirtschaftlichen Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) im Baugesetzbuch aufgeführt. Der Schutz, der Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser werden im **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) des Bundes und im **Berliner Wasser-**

gesetz (BWG) geregelt. Der § 36a BWG schreibt grundsätzlich eine Niederschlagsversickerung unter Beachtung der qualitativen Anforderungen vor. Mit der Sicherung nicht überbaubarer Grundstücks- sowie zusammenhängender Freiflächen wird die Rückhaltung des Niederschlagswassers gefördert. Die großzügigen Baufenster ermöglichen zudem die Errichtung von technischen Anlagen zur Regenwasserversickerung und -rückhaltung.

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

Entsprechend dem **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Eine Anwendung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt in dem Plangebiet nicht zum Tragen, da der Bebauungsplan nur den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung festsetzt und somit kein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet, der im Bebauungsplan auszugleichen wäre.

Die allgemeinen Ziele zum Naturschutz und der Landschaftspflege aus § 1 BNatSchG werden in dem **Berliner Naturschutzgesetz** (§ 2 NatSchGBln) aufgegriffen und für das Land Berlin spezifiziert.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden und somit durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Teilpläne des LaPro folgende Ziele:

In den Teilplänen Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild ist das überplante Gebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen ausgewiesen. Für den Biotop- und Artenschutz ergibt sich daraus das Ziel des Schutzes, der Pflege und der Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen sowie die Verbesserung der Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen.

Für den Teilplan Landschaftsbild ist der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschaftselemente und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung maßgeblich.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Gebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren angezeigt. Wichtige Ziele betreffen hier die Entwicklung von Wegeverbindungen und die Schutzpflanzung bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung.

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz stellt den Planbereich als Fläche für Industrie und Gewerbe dar. Zu den Entwicklungszielen und Maßnahmen zählen hierbei die Sanierung von Altanlagen, der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, die Förderung flächensparender Bauweisen und der Boden- und Grundwasserschutz.

Die ausgewiesenen Ziele des Landschaftsprogramms werden in dem Bebauungsplan vor allem durch die Freihaltung sensibler Bereiche, insbesondere durch die Festsetzung einer Grünfläche, von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Osten des Plangebietes sowie im Übergang zu den Bahnanlagen verfolgt. Die Schaffung begrünter Straßenräume mit ihren großzügigen Wegeverbindungen, die Berücksichtigung besonders prägender Strukturen durch nicht überbaubare Grundstücksflächen und die gleichzeitige Einbindung in die ortsbildprägende Grünstruktur unterstützen außerdem die Verbindungsfunktion für Arten und Biotope.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a.1 Schutzgut Mensch

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

Lärmimmissionen:

Geprägt ist das Plangebiet hauptsächlich durch die gewerbliche Nutzung sowie die Einfassung durch die vierspurig ausgebaute Bitterfelder Straße im Süden als überörtliche Verbindungsstraße, durch die Wolfener Straße im Westen sowie durch die Bahnanlagen und die sich anschließende Bundesstraße 158 (Märkische Allee) im Osten.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beläuft sich entsprechend der Datenerhebung 2009 auf 15.220 Kraftfahrzeuge für die Bitterfelder Straße. Für die Wolfener Straße gibt es eine deutlich geringere Verkehrsstärke mit durchschnittlich 7.296 Fahrzeugen täglich.

Die aktuellen Bestandserhebungen und auch die Prognosewerte (untersucht im Rahmen der Entwicklung des Clean Tech Business Parks Berlin-Marzahn) lassen eine Erhöhung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf den Straßen des Plangebietes erwarten. In die dortigen Untersuchungen und Bewertungen flossen die in den Bebauungsplänen bereits festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete bzw. die mit den Entwürfen zu Bebauungsplänen beabsichtigten Gebietsfestsetzungen mit ein.

Dies führte im Ergebnis für die nächst gelegene Wohnbebauung jenseits der Märkischen Allee zu unerheblichen Erhöhungen. Wie der Untersuchung zur Lärmkontingentierung für den Planbereich des 10-56 zu entnehmen ist, verursacht der vorhandene Straßenverkehrslärm der Märkischen Allee die Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung. Zwischen dem Plangebiet und dem Wohnen liegen zudem noch die Bahnanlagen. Deshalb konnte die prognostizierte Zunahme für die nächst gelegene Wohnbebauung an der Märkischen Allee als unerheblich eingestuft werden.

Für die vierspurig ausgebaute Bitterfelder Straße als überörtliche Verbindungsstraße wird in der Strategischen Lärmkarte zum Straßenverkehrslärm der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex direkt an der Straße mit 65-75 dB (A), der größte Teil der Baufläche und die Wolfener Straße mit 55 – 60 dB(A) angegeben. Im Osten des Plangebietes werden – durch den Straßenverkehrslärm der Märkischen Allee und den Bahnbetrieb - ähnliche Werte erreicht. Damit kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm und Abgase vorbelastet ist und keine erhebliche Erhöhung des Beurteilungspegels durch die hier mögliche Bebauung zu erwarten ist.

Die Nutzungsfestsetzungen beachten die bestehenden Vorbelastungen und die gewerbegebietstypischen Nutzungen des Plangebietes sowie die angestrebte Entwicklung in den angrenzenden Plangebietes. Durch die Festsetzung dieser Flächen als Gewerbegebiet entsteht kein neuer Aspekt bezüglich der Beeinträchtigung, da sich die Festsetzungen im Rahmen der bereits heute zulässigen Nutzungen bewegen. Unabhängig vom Bebauungsplan gelten für die gewerblichen Nutzungen neben den einzuhaltenden Vorschriften der TA Lärm im Genehmigungsverfahren auch die dynamisch angelegten Grundpflichten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 BImSchG. Selbst bei Ansiedlung weiterer Gewerbenutzungen ist auf Grund der Lage im Gewerbe- und Industriegebiet, der Entfernung zu den Wohngebieten sowie deren Vorbelastung mit keiner Einschränkung der gewerblichen Nutzung zu rechnen. Auf Grund der Nutzung der Umgebung als Gewerbe- und Industriegebiet liegt eine geringe Empfindlichkeit des Plangebietes vor, so dass auch eine Zunahme keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

Zwischen der Wohnbebauung im Osten und dem Gewerbegebiet liegen die Märkische Allee und die Bahnanlagen, so dass ein Abstand von 160 m besteht. Zusätzlich zu dieser deutlichen Trennung von Wohn- und Gewerbegebiet wurden im Bebauungsplan parallel zu den Bahnanlagen eine öffentliche Grünfläche und eine sich anschließende nicht überbaubare Grundstücksfläche, die mit einer Pflanzbindung bzw. dem Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen versehen ist, angeordnet. Damit wird ein weiterer Abstand von 22 m innerhalb des Plangebietes gesichert und so ein Abstand von 182 m zwischen diesen Nutzungen erreicht.

Bei der ebenfalls durch Verkehrslärm belasteten öffentlichen Grünfläche an der östlichen Grenze des Plangebietes handelt es sich entsprechend der Zweckbestimmung um eine Grün- und Wegeverbindung. Die nur 10- 12 m breite öffentliche Grünfläche ergänzt das vorhandene Straßen- und Wegenetz und stellt eine zusätzliche innere fußläufige Erschließung und somit keine schützenswerte Grünfläche mit Erholungsfunktion dar.

Zusätzlich wird durch die Gliederung zulässiger Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes Marzahn der zusätzlichen Vorsorge, dem Trennungsgrundsatz und damit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung getragen. Außerdem begünstigt die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums die Einordnung von Fuß- und Radwegen. Gemeinsam mit der Einbindung in die überörtlichen Grün- und Wegeverbindungen kann dies ein verbessertes Angebot für den nicht motorisierten Individualverkehr darstellen, was einen weiteren Beitrag zur Verringerung der Pkw-Emissionen leisten kann.

Erholung

Im Planbereich selbst befinden sich keine Erholungsflächen. Das in den öffentlichen Grünflächen enthaltene Wegesystem bindet jedoch z.B. über das Naturschutzgebiet Unkenpfuhl an zwei der „20 grünen Hauptwege“ Berlins („Lindenberger Korridor“, „Hönower Weg“) an. Die Grün- und Freiflächen im Osten des Geltungsbereiches führen in südliche Richtung entlang der Bahnlinie zum Parkfriedhof Marzahn, an den sich nordwestlich das Naturschutzgebiet Unkenpfuhl anschließt.

Dort kreuzen sich Grünverbindungen - wie der Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben, die Bitterfelder Teiche - die das Gewerbegebiet südlich der Bitterfelder Straße bis Hohenschönhausen durch die ergänzenden Wege erschließen. Der bahnbegleitende Weg setzt sich in Richtung Süden über die Landsberger Allee hinaus fort, so dass damit die Gewerbegebiete Marzahns bis über die Landsberger Allee hinaus verbunden werden sowie zu den S-Bahnhöfen, den Wohngebieten und dem Hauptzentrum Marzahns führen.

Die Grünachse entlang des Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgrabens setzt sich nordwärts mit einer Unterbrechung durch die Bitterfelder Straße über die angrenzenden Bebauungspläne 10-56, 10-57 und XXI-4 fort, in denen bereits Grünbestandssicherungen vorgenommen wurden, um die Verbindungsfunktion zu wahren. Darüber hinaus bindet dieser Grünbestand in Richtung Norden an den Seelgraben an, wird durch großzügige Wegeerschließungen und Aufenthaltsorte ergänzt und stellt damit die Verbindung zum Wuhletal mit dem Kienberg und den Gärten der Welt her. Diese Verbindungen werden durch die Anwohnerinnen und Anwohner Marzahns stark frequentiert und besitzen für die Erholung die größte Bedeutung innerhalb des Bezirkes.

Die Nord-Süd-Verbindung entlang der Neuen Wuhle wird über Querungen mit den östlichen Gewerbegebieten und Grünachsen in Richtung Osten (Grünverbindung nördlich Leunaer Straße, Biotop Alte Kohlbeke im nördlich angrenzenden Bebauungsplan XXI-3) und zu den Vegetationsflächen entlang der Bahntrasse verbunden.

Diese überörtliche Grünvernetzung, die in den angrenzenden Bebauungsplänen bereits vorgehalten wird, soll im Planbereich mit einer öffentlichen Grünfläche und einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche ergänzt sowie mit einer zusätzlichen Pflanzbindung im Osten des Planbereiches gesichert werden. Mit der Fortführung dieses Landschaftselements, welches das Gewerbegebiet durchzieht, werden großräumige Vernetzungen gewahrt.

Diese im Osten des Plangebietes geplante Grün- und Wegeverbindung mit nur 10-12 m dient nicht der Erholungsfunktion, sondern stellt eine fußläufige Ergänzung des Erschließungssystems innerhalb des Gewerbegebietes dar.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben im Rahmen der zurzeit möglichen Bebauung nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan unterstützt neben den Vernetzungen die typische Trennung von Wohnen und Arbeiten bei gleichzeitiger Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Wohnortnähe und trägt so zur Sicherung der Qualität des Wohnens in der Großsiedlung bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist zu erwarten, dass positive Auswirkungen entstehen.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine nach § 18 NatSchGBIn unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft von der Planung betroffen. Es sind auch keine nach § 30 des BNatSchG geschützten Biotope vorhanden und der Planbereich ist nicht Bestandteil eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung.

Tiere

Bei den Insekten sind nur wenige Arten der Roten Liste vorhanden. Dabei handelt es sich zum Teil um erst in den letzten Jahren in Berlin aufgefundene Arten, ein Teil hat seine Fortpflanzungsreviere mit Sicherheit außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die **Blauflüglige Ödlandschrecke** ist die einzige besonders geschützte Art. Sie ist vor allem an die Bahnbrache gebunden und über diese in das Untersuchungsgebiet verbreitet. Sie ist xerophil. Ihr Lebensraum sind trockene Standorte mit lückiger Vegetation. Zur Aufrechterhaltung dieses Lebensraums darf eine neue Bebauung nicht zu einer längeren Beschattung der bahnbegleitenden Flächen führen.

Durch die Sicherung einer 10 m bzw. 12 m breiten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Grün- und Wegeverbindung“ neben der bestehenden Bahnfläche, der Verlängerung dieser Grünverbindung über das Plangebiet hinaus (einschließlich der Verbreiterung im Norden im Bebauungsplan XXI-3), der Zurücksetzung der Baugrenze um ca. 10 m und der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Bebauung kann die Population dieser Art dauerhaft erhalten werden.

Von den besonders geschützten **Libellenarten** ist nur die Gefleckte Heidelibelle als gefährdet in der Roten Liste Berlins und Brandenburgs eingestuft. Wie die anderen gefundenen Arten ist sie für die Fortpflanzung an Gewässer gebunden, die im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind. Im Untersuchungsgebiet befinden sich nur Jagdgebiete, die bei ausreichender abwechslungsreicher Vegetation mit einheimischen Pflanzenarten auch weiter ihre Funktion erfüllen können.

Dies wird im Plangebiet durch die „öffentliche naturnahe Grün- und Wegeverbindung“ mit anschließender Pflanzbindung, dem Straßenbegleitgrün, den straßen- und wegebegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Sicherung der Verbindung zu den in der näheren Umgebung vorhandenen Gewässern (Alte Kolbeke, Neue Wuhle, Unkenpfuhl, Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben, Bitterfelder Teiche) gesichert.

Bei den **Schmetterlingen** sind drei Arten besonders geschützt. Alle drei Arten nutzen artenreiche Mähwiesen und Halbtrockenrasen. Der Dukatenfalter benötigt Doldenblütler und Ampfer, die vorgefundenen Vogelwicken und Gemeinen Bläulinge Leguminosen, Arten, die auf halbtrockenen bis trockenen Wildwiesen auftreten, die durch die Sicherung der „öffentlichen naturnahen Grün- und Wegeverbindung“, des Straßenbegleitgrüns und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erhalten werden können.

Dauerhafte **Amphibien- und Reptilienbestände** wurden nicht festgestellt, nur außerhalb des Untersuchungsgebietes wurde ein Nachweis erbracht.

Alle europäischen wildlebenden **Vogelarten** sind besonders geschützt. Die einzige innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommende stark gefährdete Art ist die Haubenlerche. Haubenlerchen bewohnen Reviere von mehreren Hektar Größe. Das vermutliche Revier geht über das Untersuchungsgebiet hinaus, eine deutliche Überzahl von Beobachtungen erfolgte außerhalb des Untersuchungsgebietes. Haubenlerchen hielten sich fast immer im Gebiet um die Wolfener Straße bzw. auf den Gebäuden gegenüber dem Untersuchungsgebiet auf. Obwohl die Beobachtungen eines oder zweier singender Männchen im Abstand von Wochen und die teilweise beobachtete Anwesenheit eines Weibchens ein deutlicher Hinweis auf das Vorhandensein mindestens eines Reviers ist, fehlt andererseits der konkrete Nachweis einer Brut auf dem Untersuchungsgelände. Dieses scheint auch nur sehr bedingt geeignet. Sowohl östlich als auch westlich des Untersuchungsgebietes liegen Flächen, die als Nest-

standort geeigneter sind. In der Umgebung sind auch eine Vielzahl Flächen und gleichartiger Dächer, die als Nistplatz dienen können, vorhanden.

Im benachbarten Untersuchungsgebiet (Bebauungsplan 10-56) konnte 2010 ein Brutrevier am östlichen Rand des ehemaligen Klärwerksgeländes nachgewiesen werden, so dass im dortigen Bebauungsplan Maßnahmen eingestellt wurden. Dort wie auch für das Untersuchungsgebiet (Bebauungsplan 10-58) kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände gegeben sind.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden entlang der Bahnbrache eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung naturnahe Grünverbindung und eine Pflanzbindung auf der sich anschließenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche gesichert. In diese Pflanzbindung wurden einheimische, standortgerechte Gehölze in der Pflanzqualität Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm aufgenommen. Die festgesetzten Pflanzungen stellen auf Grund ihrer Artenauswahl und Pflanzdichte einschließlich der festgesetzten Pflanzqualität für die heimische Avifauna wertvolle Nist- und Nahrungshabitate dar.

Artenschutz

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für die besonders geschützten Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Die Fällung von Bäumen, Rodung von Gebüsch oder die Beseitigung von krautigen Vegetationsflächen sollte nur außerhalb der Vegetationszeit erfolgen. Höhlenbäume müssen durch einen Gutachter erfasst werden und für die zerstörten Höhlen muss Ersatz geschaffen werden. Arbeiten an Gebäuden müssen an die Brutzeiten der vorhandenen Gebäudebrüter angepasst werden. Es ist vor Beginn der Bauarbeiten eine detaillierte Erfassung der Niststätten notwendig, um die dauerhaft geschützten Nistplätze zu erhalten oder zu ersetzen.

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

Dem Bebauungsplan stehen aus Sicht der für den Artenschutz zuständigen Senatsverwaltung keine Hinderungsgründe entgegen.

Pflanzen

Vegetation befindet sich vor allem in den Randbereichen und als Rasenfläche zwischen den versiegelten Flächen der gewerblich genutzten Grundstücke, die sich als extensiv bewirtschaftete Rasenflächen darstellen.

Innerhalb der Grünverbindung wurden vor einiger Zeit entlang des neu angelegten Weges Einzelbäume gepflanzt und neben Ansaatgräsern sind auch zahlreiche „Wildblumen“ vertreten.

Einzelbäume mittleren Alters befinden sich im Bereich der Gewerbegrundstücke, im Straßenraum kommen Lindenreihen wie auch Strauchpflanzungen mit hochwüchsigen Sträuchern und Hecken z.B. im Straßenbereich der Wolfener Straße vor.

Kleine Baumgruppen sind vor allem auf der Böschung der Bitterfelder Straße und der Brachfläche Bitterfelder/Wolfener Straße vorhanden. Die im Gebiet vorzufindenden Ausbildungen der Laubgebüsche und Vorwälder stellen naturnahe Habitatinseln dar, weil die Gehölze zahlreichen Arten Rückzugsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig als Nist- und Nahrungsgrundlage dienen. Artenreiche Rasenflächen, ruderale Wiesen und Ziergehölze haben wegen ihrer Blühaspekte Bedeutung als Nahrungshabitat für Insekten und Vogelarten sowie als Nisthabitat.

Die vorkommenden Vegetationstypen sind größtenteils anthropogen geprägt, sehr kleinflächig auf wenigen Quadratmetern treten im östlichen Randbereich und im Süden am Böschungsfuß der Bitterfelder Straße Schilfbestände auf (03341 Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten). Dieser möglicherweise als schützenswert anzusehende Vegetationstyp „**Landschilf**“ ist an diesem Standort kein natürlicher Vegetationstyp. Es handelt sich hier nicht um natürliche Nassstandorte, vielmehr führen z.T. alte Fundamentreste zu Staufeuchte. Die Bestände wurden daher nicht als geschützt nach § 26a NatSchGBIn eingestuft.

Hinsichtlich des Baumbestandes wird auf die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) verwiesen, die unabhängig vom Bebauungsplan anzuwenden ist. Im Bebauungsplan wird zusätzlich zur öffentlichen naturnahen Grün- und Wegeverbindung im Osten des Plangebietes begleitend eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt, die die bestehenden Strukturen unterstützt. Durch die bewusste Auswahl von geeigneten Sträuchern, soll der Pflanzstreifen als Bestandteil dieser überörtlichen Grünverbindung deutlich ausgeprägt werden. Die festgesetzten Pflanzungen sichern auf Grund ihrer Artenauswahl und Pflanzdichte die ökologische Funktionsfähigkeit von Teilflächen im Gewerbegebiet und stellen insbesondere für die heimische Avifauna wertvolle Nist- und Nahrungshabitate dar.

2.a.3 Schutzgut Boden

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

Gemäß den Daten des Umweltatlas wird das Plangebiet als Industriefläche auf Aufschüttungsebenen von Sand, Bau- und Trümmerschutt dargestellt. Sowohl im Ober- als auch im Unterboden bildet Mittelsand (mS) die Hauptbodenart, als weitere Nebenarten treten Feinsand (fS) und mittellehmiger Sand (Sl3) auf. Im Grobober- sowie im Grobunterboden gibt es einen mittleren Anteil von kantigen Steinen. Lockeres Ausgangsgestein bildet die Grundlage für die hier anzutreffenden Bodentypen: Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina.

Die humusarmen Lockersyroseme entwickeln sich in unserem Klima meist rasch zu Regosolen und Pararendzinen weiter, die in der Regel einen höheren Humusgehalt aufweisen. Kennzeichnend für Pararendzinen ist das durch Humus gebildete krümelige Bodengefüge, eine mittelmäßige bis gute Durchwurzelbarkeit sowie eine gute Durchlüftung. Regosole sind geprägt durch eine geringe Wasser- und Nährstoffspeicherung, weisen aber auch eine gute Durchwurzelbarkeit und Durchlüftung auf, die allerdings wiederum eine schnellere Austrocknung und folglich einen verstärkten Humusabbau zur Folge haben.

Auf Grund der Bodeneigenschaften und insbesondere der Körnungsklasse mit Partikeln zwischen 0,06 – 2,0 mm ergibt sich für dieses Gebiet ein äußerst hoher Wert der Wasserdurchlässigkeit von 427 cm/d, hingegen ist das Filtervermögen der Böden als gering zu bewerten.

Das Gebiet hat nur eine geringe Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, zudem eine geringe Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, ebenso wie eine geringe Wasserregulierungsfunktion. Die Nährstoffversorgung ist mäßig, die Bewertung der Nährstoffversorgung der Oberböden wird als arm angegeben. Die mittlere Pufferfunktion wird als

mittelmäßig eingestuft. Insgesamt wird daher die Leistungsfähigkeit der Böden als gering beurteilt.

Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers ist mit einem Wert von 4,72/Jahr sehr hoch und hat folglich eine kürzere Verweildauer in der belebten Bodenzone. Eine kürzere Verweildauer ist als negativ zu bewerten, da eingetragene und zuweilen schädliche Stoffe daher weniger gut abgebaut werden können.

Die Naturnähe der dortigen Böden ist als sehr gering verzeichnet, da die Böden im gesamten Bodenaufbau stark verändert wurden und es sich überwiegend um Aufschüttungsböden handelt. Der Versiegelungsgrad in diesem Gebiet beträgt 62 %, wovon die bebaut versiegelten Flächen einen Anteil von 27 % der gesamten Flächengröße bilden, die unbebaut versiegelten Flächen 35 %.

Daraus leitet sich ab, dass es sich hierbei nicht um Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart handelt, sondern diese laut Umweltatlas als „sonstige Böden“ zu bewerten sind. Eine besondere Archivfunktion für die Naturgeschichte besteht nicht. Zudem ist dieser Bereich in den Planungshinweisen zum Bodenschutz als Unerheblichkeitsbereich aufgeführt, es sind somit Böden ohne besondere Anforderungen.

Ursprünglich wurde das heutige Gewerbegebiet von 1884 bis 1969 als Rieselfeld genutzt, Altlastenverdachtsflächen durch andere Vornutzungen bestehen nicht. Diese Vornutzung des Gebietes und die ausgeübten Nutzungen bestehen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Konkreter Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung bzgl. Altlasten besteht nicht.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 wird die für Gewerbegebiete festgelegte Obergrenze der Baunutzungsverordnung für die bauliche Hauptnutzung unterschritten und zusammen mit den definierten Baugrenzen trägt dies zur Gewährleistung von nicht überbaubaren Grundstücksteilen bei. Auch wenn für Nebenanlagen eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO möglich ist, so können insbesondere durch den zusätzlichen Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und mit der Pflanzbindung im Osten weitergehende Versiegelungen begrenzt werden. Die öffentliche Grünfläche, die sich im Osten anschließt, fördert zusammenhängende Vegetationsflächen mit überörtlichen Verbindungen. Diese Festsetzungen wirken sich somit auch positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Laut Umweltatlas wird der vorzufindende Boden als nicht wertvoll und besonders schützenswert erachtet. Mit den künftigen Nutzungsfestsetzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere der Böden hervorgerufen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, indem zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen wahrzunehmen sind. In dem Bebauungsplan wird dies durch die Sicherung eines gewerbegebietstypisch genutzten Bereiches gewährleistet.

Hinsichtlich des Bodenschutzes werden, für das bereits innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB liegende Plangebiet, unter anderem folgende Maßnahmen getroffen: Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und damit die ökologische Funktionsfähigkeit des Bodens bewahrt. Durch die festgesetzten Nutzungsmaße und die Freihaltung von Bebauung werden Grünflächen gesichert, die den Erhalt zusammenhängender Freiflächen und deren Vernetzung unterstützen. Für den Boden und sei-

ne Funktionen sind durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.a.4 Schutzgut Wasser

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

Wichtigste Voraussetzung für den Grundwasserschutz ist der Schutz des Bodens und der ungesättigten Zone vor Kontaminationen, die von der Erdoberfläche in den Boden und somit in das Grundwasser eintreten können. In dem Plangebiet beträgt die durchschnittliche Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone und somit die Stoffverlagerung in das Grundwasser 20,7 Jahre. Damit ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung als hoch zu bewerten, die Verschmutzungsempfindlichkeit wiederum ist gering und das Grundwasser wird als geschützt eingestuft.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 12,1 m, südöstlich des Plangebietes an der Bitterfelder Straße 2 - kurz vor der Bitterfelder Brücke - überschreitet der Flurabstand einen Wert von 15 m. Auf Grund des relativ hohen Versiegelungsgrades durch die Gewerbeflächen weist der Oberflächenabfluss einen mittleren Wert von 247,49 mm/a auf, die Grundwasserneubildung aus Versickerung beträgt 104,31 mm/a. Das Gebiet stellt damit keinen bedeutenden Grundwasserneubildungsbereich dar. Bedeckte Hauptgrundwasserleiter sind in dem kompletten Gebiet vollständig gespannt.

Auf Grund des aufgeschütteten Bodens, der äußerst hohen Wasserdurchlässigkeit, des damit verbundenen geringen Filtervermögens, der hohen Austauschhäufigkeit des Bodenwassers ist eine Schichtenwasserproblematik nicht zu erkennen. Darüber hinaus ist die Bewältigung einer eventuellen Schichtenwasserproblematik eine Frage der bautechnischen Ausgestaltung, der Standsicherheit sowie der jeweiligen Gründungstiefe. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht zugeordnet und im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Es existiert eine Trennkanalisation, bei der Regen- und Schmutzwasser getrennt abgeleitet werden. Das erstaufnehmende Gewässer des Regenwasserkanals ist der Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben südlich der Bitterfelder Straße. Die überwiegend bebauten Grundstücke des Geltungsbereiches sind an das Regenwasserkanalsystem angeschlossen.

Nach § 36a Abs. 1 BWG ist das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit es sich nicht um schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt. § 44 Bauordnung Berlin regelt darüber hinaus, dass bei offener Bauweise das Niederschlagswasser in den Untergrund zurückzuführen ist.

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

Insgesamt sind durch das Planverfahren keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern und auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.a.5 Schutzgut Luft und Klima

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

Das Plangebiet ist als klimatisch ungünstiger Siedlungsraum ausgewiesen. Nach Einteilung der stadtklimatischen Zonen fällt dieser Bereich in die Zone mit mäßigen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen. Das Gebiet liegt außerhalb des Einflussbereiches der Kaltluftentstehungsgebiete des Umlands und es übernimmt aus stadtklimatischer Sicht auch keine weiteren Funktionen beim Luftaustausch. Die Lufttemperatur beträgt im langjährigen Mittel 9,5 – 10 °C.

Bei der bioklimatischen Belastung der Siedlungsräume ist das Gebiet der Belastungsklasse ungünstig zugeordnet, das heißt, dass eine überdurchschnittliche Wärmebelastung und auch hohe Anteile schadstoffhaltiger Luft vorliegen. Damit besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung wird als gering bewertet. Die Gesamtemissionen der Stickoxide belaufen sich auf einen jährlichen Wert von 9,1 t/km². Den größten Teil davon machen die Emissionen durch den Kraftfahrzeug-Verkehr mit jährlich 8,8 t/km² aus. Mit der Entwicklung und Sicherung der Gewerbegebiete und der damit bedingt höheren Verkehrsstärke ist allerdings nicht mit einem erheblichen Anstieg bezüglich der lufthygienischen Belastung zu rechnen.

Da die Planfläche durch die Vorprägung als Gewerbegebiet nur eine geringe Empfindlichkeit aufweist, der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient und das Planverfahren auch keine konkrete Ansiedlung eines klimatisch belastenden Gewerbebetriebes vorsieht, ist durch die zulässige Nutzung keine erheblich höhere lufthygienische Belastung zu erwarten.

Die Sicherung des Gewerbegebietes in Wohnnähe kann zu kurzen Wegen beitragen, so dass weniger Verkehr notwendig und verkehrsbedingte Belastungen minimiert werden. Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV und die Einbindung in die überörtliche Wegevernetzung innerhalb der Grünverbindungen befördern den nichtmotorisierten Individualverkehr. Dies wird durch die großzügigen Straßenquerschnitte der öffentlichen Straßen unterstützt indem auch hier Fuß- und Radwege für ein verbessertes Angebot sorgen. Zudem dienen Straßenbäume, Straßenbegleitgrün zusammen mit der Bepflanzung auf der öffentlichen Grünfläche, Pflanzbindungsfläche als Schadstofffilter, Sauerstoffspender und der Verdunstung. Im Bebauungsplan werden zur Wolfener Straße und öffentlichen Grünfläche zusätzlich von Bebauung freizuhaltende Bereiche festgesetzt, die diese Funktionen weiter stärken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, die klimatischen Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Insbesondere die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche neben den Bahnanlagen, die zurückgesetzte Baugrenze im Osten einschließlich der Pflanzbindung und die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplät-

zen, Garagen und Nebenanlagen dienen zusammen mit den in den angrenzenden Bebauungsplänen verfolgten Grünverbindungen und Freihaltung von Bebauung der Verbesserung des städtischen Klimas. Darüber hinaus können weitere Maßnahmen bei der Objektplanung, wie beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung, zu einer Verbesserung beitragen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird die klimatische Funktion des Gebietes gegenüber einer Entwicklung nach § 34 BauGB nicht erheblich beeinträchtigt.

2.a.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

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

Charakteristisch für das Plangebiet sind hauptsächlich die gewerbliche und industrielle Nutzung sowie die vierspurige Bitterfelder Straße, die die südliche Begrenzung bildet.

Als Landschaftselement wirkt der von Bebauung freigehaltene Grünbereich im Osten, der in nördlicher und südlicher Richtung entlang der vegetationsgeprägten Bahntrasse zur Alten Kohlbeke im Norden und zum Parkfriedhof Marzahn im Süden führt. Wie bereits oben ausgeführt setzen sich diese strukturierenden/gliedernden Elemente weit über den Geltungsbereich mit Anbindung an überörtliche Grünzüge fort.

Unterstützt wird der vorhandene prägende Vegetationsbestand entlang der Bahnanlagen durch die öffentliche Grünfläche mit einer anschließenden Pflanzbindung, der Zurücksetzung der Baugrenzen auch zu den Straßen verbunden mit dem Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch den damit erreichten Erhalt zusammenhängender Vegetationsräume und deren Anbindung an übergeordnete Grünzüge, die über die angrenzenden Bebauungspläne hinweg gesichert werden, wird die Verbindungsfunktion gewahrt und Sichtachsen entwickelt, die eine Gliederung des Gewerbegebiets bewirken. Dies wirkt positiv auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

Auf Grund der geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, der Festsetzung von maximal zulässigen Höhen zur Wahrung einer das gesamte Gewerbegebiet prägenden Silhouette und der Freihaltung von Bebauung in den Randbereichen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Derartige Schutzgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Beplanung eingeschränkt werden könnten, sind nicht vorhanden.

2.b Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Der Bebauungsplan sichert entsprechend den Darstellungen des FNP Gewerbeflächen und übergeordnete Grünverbindungen. Die geplante Überbauung und Nutzung des Plangebietes setzt die ortstypische und für das Gewerbegebiet städtebaulich prägende Bebauung fort.

Dies trägt zur Qualität des Gewerbegebietes und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Umweltbelange bei.

Die öffentliche Grünfläche, die Freihaltung von Bebauung in Randbereichen, der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf diesen Flächen und die Pflanzbindung sichern nicht überbaubare Bereiche, schaffen Abstände zu den angrenzenden Grünstrukturen und gliedern das Gebiet. Darüber hinaus werden zu den begrünten Straßenräumen harmonische Übergänge ermöglicht. Dies trägt zur Sicherung und Entwicklung zusammenhängender Grünstrukturen und der Einbindung in das Gewerbegebiet bei. Eine flächensparende Überbauung und die Freihaltung besonders sensibler Bereiche werden damit gesichert. Die Freihaltung von Bebauung im Osten des Plangebietes unterstützt Biotop- und Wegevernetzungen und sichert die durch FNP und LaPro vorgegebene Grünvernetzung über die angrenzenden Bebauungspläne.

Darüber hinaus wird durch den Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie durch Freihaltung von Bebauung insbesondere im Osten erreicht, dass Freiflächen bestehen bleiben, die zusammen mit der Vegetation an Straßen und Bahn zusammenhängende Grünstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes bilden und als Verbindung zu den nächstgelegenen Naturschutz- und Erholungsgebieten dienen. Dadurch wird auch die durch FNP und LaPro vorgegebene Grün-, Biotop- und Wegevernetzung unterstützt und zusammen mit den angrenzenden Bebauungsplänen gesichert.

Ohne die baulichen Vorgaben und Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen wäre eine Unterstützung der in den angrenzenden Bebauungsplänen verfolgten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Schutzgüter nicht möglich. Damit wären höhere Beeinträchtigungen insbesondere im Artenschutz zu erwarten. Zudem ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu gewährleisten, dass der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben würde.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB bebaubar. Der Bebauungsplan setzt lediglich den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung fest und sichert zusätzlich zusammenhängende Grün- und Freiflächen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auch nach § 18 BNatSchG findet damit kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der im Bebauungsplan auszugleichen wäre.

Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan keine auszugleichenden Eingriffe auslöst, sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen vorgenommen, die geeignet sind, nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigungen in den Schutzgütern zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen:

- Begrenzung der Versiegelung und baulichen Dichte, um eine flächen- und bodensparende Bodennutzung zu gewährleisten,
- Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, um Barrieren auszuschließen und einen optimalen Luftaustausch zu sichern,

- Erhalt vorhandener Vegetationsflächen (Öffentliche Grünfläche, Freihaltung von Bebauung im Osten, Sicherung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, Straßenbegleitgrün) und zusätzliche Pflanzbindung zur Schaffung der Voraussetzungen für eine angemessene Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets,
- Dimensionierung der Straßenräume zur Einordnung von Grünstreifen und Bäumen.

Diese Maßnahmen wirken sich auf die Schutzgüter positiv aus. Daneben werden die in den angrenzenden Bebauungsplänen verfolgten Zielsetzungen zum Schutz nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt unterstützt.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Sicherung und Qualifizierung des Standortes als Gewerbestandort innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Marzahn entspricht sowohl den bezirklichen als auch den übergeordneten Planungszielen. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, der durch Gewerbenutzungen vorgeprägt ist.

Das im Rahmenplan entwickelte Gesamtkonzept für das Gewerbe- und Industriegebiet Marzahn bildete die Grundlage zur Aufstellung aller Bebauungspläne im Gebiet. Die aufeinander abgestimmten städtebaulichen Strukturen führten zur Festsetzung von Industriegebieten westlich des Plangebietes. Ein Industriegebiet dient der Aufnahme von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind und einen höheren Störungsgrad aufweisen. Das hier festzusetzende Gewerbegebiet, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dient, stellt somit eine Abstufung zwischen der verkehrslärmbelasteten Wohnnutzung im Osten jenseits der Märkischen Allee und den Industriegebieten im Westen des Gewerbe- und Industriegebietes Marzahn dar.

Unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung und der umgebenden Gewerbe- und Industriegebiete sind keine anderen städtebaulich vertretbaren Planungsmöglichkeiten gegeben.

Auch für die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes ergibt sich auf Grund der bestehenden Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung keine über die Wege- und Verbindungsfunktion hinausgehende Funktion z.B. für die Erholung. Einer dafür nötigen Verbeiterung steht auch die wirtschaftliche Verwertung des im Bestand baulich genutzten Bereiches einerseits entgegen. Wie andererseits auch ein Verzicht auf die öffentliche Grünfläche wegen der Verbindungsfunktion mit deren positiven Auswirkungen auf die vorkommenden Arten insbesondere unter Beachtung der sich in den angrenzenden Bebauungsplänen fortsetzenden Grün- und Wegeverbindungen keine Alternative darstellt.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht werden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt. Wichtige Grundlagen sind u.a. das LaPro und das Bodenbelastungskataster. Als weitere Grundlagen werden hauptsächlich die Aussagen aus dem Berliner Umweltatlas verwendet und durch Aussagen der schalltechnischen Untersuchung (von Stadtraum - Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau und Verkehrstechnik mbH, Berlin) zum Bebauungsplan Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn (10-56) ergänzt.

Durch die fachliche Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde zum Biotop- und Artenschutz wurde dargelegt, dass es in dem Plangebiet schützenswerte Tierarten und Landschaftsbestände gibt, insbesondere wurde auf das Vorkommen der Haubenlerche aufmerksam gemacht. Mit der fachgutachterlichen Stellungnahme zu den Belangen des Artenschutzes sowie dem Vorkommen schützenswerter Biotope wurde Dr. Susanne Salinger beauftragt.

Die so gewonnenen Daten wurden als ausreichend erachtet und gaben keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen.

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

3.b Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich der Bestandssicherung dient und durch die aufgeführten Festsetzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, ist ein systematisches Monitoring nicht erforderlich.

3.c Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 10-58 beinhaltet die Festsetzung von Gewerbegebieten, öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen. Dies trägt zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes unter Beachtung der Verbindungsfunktion und dem Schutz der Grün- und Biotopflächen bei.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in der Planungsphase zu ermitteln und zu bewerten. Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter zusammenfassend beschrieben und in ihrer Erheblichkeit bewertet:

Schutzgut Mensch

Es ist zu erwarten, dass die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erheblich ausfallen, da die Entwicklung im Rahmen der zurzeit möglichen Bebauung bleibt. Eine mögliche Erhöhung der Lärmbelastung wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung ebenfalls nicht als erheblich eingeschätzt. Bezüglich der Freiraumstruktur sind Verbesserungen zu verzeichnen (Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Pflanzbindung).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Grün- und Wegeverbindung“, Freihaltung von Bebauung im Osten und die zurückgesetzten Baugrenzen wird der Biotopverbund gesichert und deren Vernetzung über die angrenzenden Bebauungspläne hinweg gewährleistet. Positive Auswirkungen ergeben sich auch durch die Pflanzbindung, die auf die vorkommenden Arten ausgerichtet ist. Damit schafft der Bebauungsplan Voraussetzungen und unterstützt den Erhalt geeigneter Lebensräume für vorkommende Arten. Somit werden diese nicht in erheblichem Maße betroffen sein.

Schutzgut Boden

Im Verhältnis zu einer Bebauung nach § 34 BauGB werden die Bodenfunktionen im Bebauungsplan auf Grund der festgesetzten Nutzungsmaße und Baugrenzen, der Schaffung zusammenhängender Freiflächen sowie der Unterstützung der Vernetzung voraussichtlich nicht negativ betroffen sein.

Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan setzt lediglich das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung fest und sichert zudem zusammenhängende Freiflächen. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist prinzipiell unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen, wie auch durch Einleitung in den Regenwasserkanal, weiterhin möglich. Die qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser gemäß § 36 a Abs. 1 BWG verhindern die Versickerung von belastetem Niederschlagswasser. Auf Grund der vorzufindenden Bodeneigenschaften ist eine Schichtenwasserproblematik nicht zu erkennen und wäre im Rahmen der Objektplanung zu bewältigen. Zur Lösung der qualitativen Anforderungen nach EU-Wasserrahmenrichtlinie an Oberflächengewässer stehen verschiedene Elemente der zentralen und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans über den Erhalt der Freifläche im Osten, die festgelegten Baugrenzen und die geplante Pflanzbindung entlang der Bahntrasse bleiben Freiflächen erhalten, die der Verdunstung dienen. Damit werden besonders sensible und wertvolle Bereiche erhalten und Verbindungen zu den übergeordneten Grünzügen gesichert. Die klimatische Funktion des Gebietes wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Auf Grund der geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, der Festsetzung von maximal zulässigen Höhen zur Wahrung einer das gesamte Gewerbegebiet prägenden Silhouette und der Freihaltung von Bebauung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Derartige Schutzgüter sind nicht vorhanden.

Fazit

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

Die Schutzgüter werden durch die planbedingten Auswirkungen nicht in einem erheblichen Maße betroffen sein

V. Verfahren

1. Verfahrenseinleitung

Mit Schreiben vom 29.07.2009 erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte die Planungsabsicht als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) an die zuständige Senatsverwaltung erfolgte am 29.07.2009. Gegen die Planungsabsicht bestanden keine Bedenken. Es sind dringende Gesamtinteressen Berlins durch die Bitterfelder Straße und die Wolfener Straße betroffen, so dass das Verfahren nach § 7 Abs. 1 AGBauGB eingestuft wurde.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 15.09.2009 die Vorlage Nr. 0880/III zur Aufstellung des Bebauungsplans 10-58 beschlossen, die mit der Drucksache Nr. 1510/VI von der BVV am 14.10.2009 zur Kenntnis genommen wurde. Dieser Beschluss wurde am 09.10.2009 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 46 auf Seite 2360, veröffentlicht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.01.2012 bis einschließlich 01.03.2012 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 20.01.2012 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Die angebotene Einsichtnahme über das Internet wurde mit 324 Zugriffen genutzt.

Es ging eine schriftliche Äußerung der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) ein.

Es wurde für die Grünfläche entlang der Bahn gefordert, die Strukturdiversität der Vegetation zu erhalten bzw. in die Pflanzbindung einzubeziehen. Dem wurde gefolgt und die Ausgestaltung der Pflanzbindung im weiteren Verfahren gemeinsam mit der zuständigen Fachabteilung auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens erarbeitet. Dabei wurde auf die vorkommenden Arten und deren Bedürfnisse abgestellt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden begrenzt, um sonnige Standorte für Insekten (Blaulüglige Ödlandschrecke) vor Verschattung zu schützen.

Um den artenschutzrechtlichen Belang innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Plan deutlicher zum Ausdruck zu bringen, wurde die Bezeichnung der Zweckbestimmung in „öffentliche naturnahe Grünverbindung“ geändert.

Weitere Ausführungen bzw. die Abwägung zu den vorgebrachten und nicht berücksichtigten Bedenken befinden sich unter II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit dem BA-Beschluss Nr. 0135/IV am 17.04.2012, die mit der Drucksache Nr. 0320/VII von der BVV am 23.05.2012 zur Kenntnis genommen wurde. Die Planungsinhalte wurden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten und durch Konkretisierungen in der nächsten Stufe der Bearbeitung ergänzt.

3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Juli 2012 statt. Die Behörden und Träger wurden gleichzeitig aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Es wurden insgesamt 23 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Drei Träger äußerten sich nicht, sieben Träger äußerten keine Bedenken.

Im Wesentlichen betrafen die Äußerungen:

- Einleitung von Regenwasser und deren Auswirkung auf Oberflächengewässer im Zusammenhang mit der EU-Wasserrahmenrichtlinie;
- Versickerung von Niederschlagswasser;
- Geräuschkontingentierung für das gesamte Gewerbegebiet hinsichtlich angrenzender sensibler Nutzungen und zur Planungssicherheit;
- Forderung der Festsetzung von Leitungsrechten.

Einleitung von Regenwasser und deren Auswirkung auf Oberflächengewässer im Zusammenhang mit der EU-Wasserrahmenrichtlinie

Die Berliner Wasserbetriebe führten aus, dass die vorhandenen Regenwasserkanäle auf Grund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung stehen. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Eine Einleitung in das Regenwasserkanalsystem wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die überwiegend bebauten Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an dieses System angeschlossen, das in den Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben entwässert. Ein entsprechender Hinweis zu Einleitbeschränkungen für neu zu erschließende Grundstücksflächen wurde in die Begründung aufgenommen.

Für weitergehende Festsetzungen, die der Qualität der aufnehmenden Gewässer (z.B. Sandfänge der Vorfluter MHG, Einleitung in den Rummelsburger See u.ä.) und Auswirkungen auf Oberflächengewässer (Rummelsburger See, Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben) dienen, besteht auf Grund des eingeschränkten Geltungsbereiches und der Begrenzung auf bodenrechtliche Maßnahmen in diesem Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis. Zur Lösung der Anforderungen nach EU-Wasserrahmenrichtlinie stehen verschiedene Elemente der zentralen und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung.

Ausführlich wird dieser Belang in der Begründung unter II.4 abgewogen und im Umweltbericht im Schutzgut Wasser behandelt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend dem BWG besteht die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Diese Möglichkeit wird hier nicht genutzt, da den Eigentümerinnen und Eigentümern mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes verschiedene Elemente zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück zur Verfügung stehen, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken bei sachgerechter Planung auf der Stufe der Planverwirklichung ausgeschlossen werden können.

Die weitergehende Abwägung des vorgebrachten Belangs wird in der Begründung II.4.2 vorgenommen. Eine detaillierte Darstellung erfolgt im Umweltbericht Schutzgut Wasser (2.a.4)

Geräuschkontingentierung für das gesamte Gewerbegebiet hinsichtlich angrenzender sensibler Nutzungen und zur Planungssicherheit

Dem aus § 1 Abs. 7 c, d BauGB i.V. m. § 50 BImSchG folgenden Gebot des vorsorgenden Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die Festsetzung von Gewerbegebieten kann in vielfältiger Weise Rechnung getragen werden. Eine Lärmkontingentierung ist für eine sinnvolle städtebauliche Ordnung nicht zwingend erforderlich.

Es besteht auf Grund der Größe des Marzahner Gewerbe- und Industriegebietes die Möglichkeit, Nutzungen mit unterschiedlichen Störintensitäten auf der Stufe der Bebauungsplanung einander so zuzuordnen, dass durch die Gliederung zulässiger Nutzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen (Berücksichtigung der Entwicklung für den Clean Tech Park), der zusätzlichen Vorsorge, dem Trennungsgrundsatz und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung getragen werden kann.

Zwischen der Wohnbebauung im Osten und dem Gewerbegebiet liegen die Märkische Allee und die Bahnanlagen. Zusätzlich zu dieser deutlichen Trennung von Wohn- und Gewerbegebiet wurden im Bebauungsplan parallel zu den Bahnanlagen eine öffentliche Grünfläche und eine sich anschließende nicht überbaubare Grundstücksfläche, die mit einer Pflanzbindung bzw. dem Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen versehen ist, angeordnet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können durch diese Maßnahmen, die vorhandene Bebauungsstruktur, passive Lärmschutzmaßnahmen und die Möglichkeit der Gliederung innerhalb des Gewerbegebietes Marzahn gewährleistet werden. Eine Lärmkontingentierung für den Geltungsbereich ist nicht erforderlich.

Im Einzelnen befindet sich die Abwägung dieses Belangs in der Begründung unter II.4 und entsprechende Aussagen sind dem Umweltbericht zum Schutzgut Mensch (2.a.1) zu entnehmen.

Forderung der Festsetzung von Leitungsrechten

Bestehende Leitungen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sie innerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegen oder es sich um Hausanschlussleitungen handelt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis der Sicherung von Hausanschlussleitungen oder still gelegter Leitungen auf privaten Grundstücken. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, die Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen bzw. zu vereinbarende Leitungsrechte anzuschließen. Dies sichert den privaten Belang der Bebaubarkeit der Grundstücke und ermöglicht eine hohe Flexibilität der Bebauung.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0293/IV vom 16.10.2012 wurde dem Abwägungsergebnis zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt und die Kenntnisnahme der BVV mit der Drucksache-Nr. 0575/VII am 14.11.2012 vollzogen. Die Planungsinhalte wurden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten und entsprechend der Hinweise durch Konkretisierungen in der nächsten Stufe der Bearbeitung ergänzt.

4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 28.01.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb der vorge-

schriebenen Frist von einem Monat aufgefordert. 15 Behörden und sonstige Träger gaben daraufhin Stellungnahmen ab.

Die Mehrzahl der Behörden brachte keine Bedenken vor bzw. verwies auf die vorliegende Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben und bereits in der erfolgten Abwägung eingestellt wurde.

Der vorgenommene Ausschluss von Einzelhandel im Sinne des StEP Industrie und Gewerbe und mit der besonderen Ausrichtung auf den Clean Tech Park wurde ausdrücklich unterstützt.

Die weiteren Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- Einleitung von Regenwasser und deren Auswirkung auf Oberflächengewässer im Zusammenhang mit der EU-Wasserrahmenrichtlinie;
- Versickerung von Niederschlagswasser;
- Geräuschkontingentierung.

Auch diese Äußerungen wurden bereits im Rahmen der Abwägung nach § 4 Abs. 1 BauGB behandelt. Auf der Grundlage der nunmehr vorgebrachten Argumente wurde eine nochmalige Abwägung dazu vorgenommen (Ausführungen in der Begründung unter Punkt II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange). Dies führte im Ergebnis zu keiner weiteren Festsetzung.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0522/IV vom 10.09.2013 wurde dem Abwägungsergebnis zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die Kenntnisnahme der BVV erfolgte mit der Drucksache Nr. 1083/VII am 30.10.2013. Die Planungsinhalte wurden grundsätzlich beibehalten.

Die als erforderlich erachteten Hinweise aus der Behördenbeteiligung und notwendige Aussagen wurden in die Begründung sowie den Umweltbericht eingearbeitet. Dies betrifft die - zum besseren Verständnis verwendete - absolute Höhe, die im Verhältnis zu NHN durch Planeintrag ersetzt wurde. Zur Sicherung des bestehenden Weges innerhalb der öffentlichen naturnahen Grünverbindung wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt die Zweckbestimmung um „...Wegeverbindung“ erweitert. Außerdem wurde die Baugrenze im Norden im Sinne des wirtschaftlichen Belangs entfernt, somit ist eine Erweiterung und Bebauung über die derzeitigen Grundstücksgrenzen hinaus in die nördlich angrenzende Baufläche möglich.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit Veröffentlichung am 13.09.2013 im Amtsblatt Nr. 41, Seite 1940 und in der Berliner Zeitung wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-58 vom 23.09.2013 bis einschließlich 25.10.2013 öffentlich bekannt gemacht. Außerdem erfolgte in der Bekanntmachung der Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.09.2013 von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet informiert.

Die Vattenfall Europe Wärme AG bestätigte, dass die vorgetragenen Belange berücksichtigt wurden und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX C, dass die Belange des Luftreinhalteplans und des Lärmaktionsplans nicht berührt werden. Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin sah keine Belange betroffen, wie auch durch die Senatsver-

waltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung X C, keine Hinweise und Einwendungen vorgetragen wurden.

Weiter lagen schriftliche Äußerungen der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN), der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX C, zur Lärmproblematik sowie der Bundesnetzagentur vor.

Die BLN bedauerte, dass der Anregung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Verbreiterung des Grünstreifens nicht gefolgt wurde. Die Chance über das absolut notwendige Maß hinaus wertvolle Grünflächen und Lebensräume zu sichern und dauerhaft zu erhalten, wurde aus ihrer Sicht nicht genutzt. Um sicherzustellen, dass die Bepflanzung in der Pflanzbindungszone mit den laut Pflanzliste vorgesehenen Gehölzen erfolgt, sollte die Liste als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Entsprechend Landschaftsprogramm (LaPro) Teilkarten Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutz sei die Entwicklung des Grünanteils sowie Kompensation bei Nutzungsintensivierung anzustreben. Durch zusätzliche Bebauung und neue Gewerbeansiedlungen sei eine Ausweitung der Nutzung zu erwarten. Als Ausgleich schlug die BLN deshalb vor, in den Bebauungsplan die extensive Dachbegrünung und möglichst eine Fassadenbegrünung aufzunehmen.

Der Verbreiterung des Grünstreifens zulasten der gewerblichen Bauflächen, die textliche Festsetzung der Pflanzliste und eine Dach- und Fassadenbegrünung wurde im Bebauungsplan nicht gefolgt. Weitere Ausführungen bzw. die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu den vorgetragenen und nicht berücksichtigten Anregungen befinden sich in der Begründung unter II.4.1. Grünfläche und Artenschutz.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX C, hielt an den Hinweisen zum Lärmschutz und einer nötigen Lärmkontingentierung, wie in den vorherigen Beteiligungen vorgetragen, für das gesamte Gewerbegebiet fest. Begründet wurde dies mit der ungenügend konkret ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeit der Planfläche und der damit einhergehenden Verhinderung lukrativer Gewerbeansiedlungen. Dies birgt die Gefahr, dass die Frage aufgeworfen wird, ob der aktuelle Nutzer für den Standort geeignet sei.

Von nächtlichen Beladungen und LKW-Bewegungen gingen potenzielle Belästigungen aus, wie Beispiele an vielen innerstädtischen Einzelhandelsstandorten belegen. Die Kontingentierung für das gesamte Gewerbegebiet – und nicht nur für den Bebauungsplan 10-56 - sei nötig, weil die zusätzlichen Planungsgrundlagen Sicherheit darüber schaffen, dass die Summe aller gewerblichen Geräuschimmissionen die Immissionswerte der TA Lärm einhalten und so eine dem Standort angemessene Planung ermöglichen.

Auf Grund der Lage innerhalb eines gewerbegebietstypisch genutzten Gebietes, der Entfernung zu den Wohngebieten jenseits der Märkischen Allee und der dortigen Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Märkischen Allee ist die empfohlene Geräuschkontingentierung für das Plangebiet auch im Sinne des wirtschaftlichen Belanges, gestützt auf den StEP Industrie und Gewerbe, dem privaten Belang am Erhalt des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen nicht erforderlich.

Die ausführliche Abwägung zu den vorgetragenen Anregungen ist im Punkt 2.4.3 Lärmkontingentierung dargelegt.

Die Bundesnetzagentur teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Auch die Beeinflussung von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter 20 m ist nicht sehr wahrscheinlich.

Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. In das Bebauungsplanverfahren wurde die Festsetzung von Höchstmaßen unter Beachtung des baulichen Bestandes in der unmittelbaren Nachbarschaft aufgenommen. Die maximal zulässigen Höhen betragen im Gewerbegebiet GE 1 = 75 m über NHN (entspricht ca. 20 m über OK Gelände) und nur im Kreuzungsbereich der Bitterfelder/Wolfener Straße im GE 2 = 85 m über NHN (entspricht ca. 30 m über OK Gelände).

Von neuen Bauwerken mit Bauhöhen unter 20 m sind entsprechend der Einschätzung der Bundesnetzagentur keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Nur in einem kleinen Teil des Plangebietes im Kreuzungsbereich der Bitterfelder/Wolfener Straße (GE 2) soll lt. Bebauungsplan die Errichtung von bis zu 30 m hohen Gebäuden möglich sein. Diese Höhe orientiert sich an den in unmittelbarer Nähe bestehenden Gebäuden, auf denen derartige Anlagen bereits vorhanden sind, wie auf dem Bürogebäude Bitterfelder Straße 12. Ein entsprechender Hinweis zu dieser Anlage ist bereits in der Begründung enthalten.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde festgestellt, dass die öffentliche Auslegung keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt hat, die in den Bebauungsplan einzuarbeiten waren.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0593/IV vom 04.02.2014 wurde dem Abwägungsergebnis zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zugestimmt und die Kenntnisnahme der BVV mit der Drucksache Nr. 1293/VII am 12.03.2014 vollzogen.

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

Aus Anlass des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2013 wies die Senatsverwaltung mit Rundschreiben vom 20.12.2013 auf die geänderte Praxis bei den Veröffentlichungen von Bebauungsplänen mit Umweltbericht hin. Nach dem Urteil ist es nunmehr nötig, alle verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung zu benennen, auch diejenigen, die nicht mit ausgelegt werden. Zur Rechtssicherheit war die Auslegung des Bebauungsplanes 10-58 auf der Grundlage dieser Erkenntnisse zu wiederholen.

In diesem Zusammenhang erfolgte eine Korrektur an der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Fläche im Südosten des Geltungsbereiches an der Bitterfelder Brücke. Die so vorgenommene Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan lässt auch die Einordnung eines Weges entlang der Böschung der Bitterfelder Brücke zu. Damit soll eine fußläufige Verbindung zwischen öffentlicher Grünfläche parallel der Bahn im Osten des Plangebietes bis zur Bitterfelder Straße hergestellt werden. Gleichzeitig begünstigt die vorgenommene Änderung im Bebauungsplan auch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Bitterfelder Brücke im Sinne der Baufreiheit.

Darüber hinaus besteht das Interesse des vorhandenen Gewerbebetriebes Harry-Brot, die angrenzenden Baulandflächen vom Land Berlin zu erwerben. In diesem Zusammenhang wurde seitens des Betriebes geprüft, die Stichstraße im Süden für die private Erschließung auszubauen und zu übernehmen. Diese Variante wurde jedoch im Dezember 2014 verworfen und die Direktvergabe der Flächen durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH steht kurz vor Abschluss.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.02.2015 bis einschließlich 25.03.2015 nach erfolgter Veröffentlichung am 20.02.2015 in der Berliner Zeitung und am 13.02.2015 im Amtsblatt Nr. 6, Seite 194 statt. Darin wurde zugleich darauf hingewiesen, dass es sich um ein Verfahren mit Umweltbericht handelt und welche umweltrelevanten Informationen vorliegen. Außerdem erfolgte in der Bekanntmachung der Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2015 von der erneuten Beteiligung in Kenntnis gesetzt.

Es liegen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vor. Den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden ist im Wesentlichen die grundsätzliche Zustimmung zur Planung zu entnehmen. Einige verwiesen auf die bereits vorliegenden Stellungnahmen, die in den vorangegangenen Verfahrensschritten abgewogen wurden. Es haben sich daraus auch keine neuen Erkenntnisse ergeben, die nach nochmaliger Prüfung zu einer anderen oder neuen Beurteilung führen würden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung XOI regte an, die Kreuzsignatur für die Bitterfelder Brücke über die öffentliche Grünfläche (Fläche „A“) im Plandokument zu erweitern.

Diesem Belang wurde gefolgt.

Die Erweiterung der Kreuzsignatur über die öffentliche Grünfläche dient der Sicherung der im Plangebiet liegenden Straßenbrücke.

Weiterhin wurde durch die Senatsverwaltung vorgetragen, die textliche Festsetzung 9 auf den gesamten mit Kreuzsignatur zu kennzeichnenden Brückenbereich auszudehnen und nicht nur auf die Fläche „A“ zu beschränken.

Diesem Belang wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:

Die textliche Festsetzung 9 regelt, dass die als Grünfläche dargestellte Fläche „A“ mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast und der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten ist.

Durch die Festsetzung als öffentliches Straßenland ist dieser Teil der Brücke bereits der Allgemeinheit, dem Straßenbaulastträger und für die Leitungsbetriebe gesichert, so dass die textliche Festsetzung 9 dort nicht notwendig ist.

7. Erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Erweiterung der Kreuzsignatur für die Bitterfelder Brücke berührte nicht die Grundzüge der Planung, so dass auf der Grundlage der Änderung vom 20.04.2015 nur eine erneute Beteiligung der berührten Behörden vorgenommen wurde.

Dazu wurden die berührten Behörden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung XOI und VII B) sowie zusätzlich der Fachbereich Straßen des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und ihnen die Möglichkeit eingeräumt, sich zu den geänderten Teilen zu äußern.

Die berührten Behörden stimmten der vorgenommenen Änderung ohne Bedenken zu.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1006/IV vom 25.08.2015 wurde dem Abwägungsergebnis zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach §

4a Abs. 3 BauGB zugestimmt. Die Kenntnisnahme der BVV wurde mit der Drucksache Nr. 2020/VII am 28.10.2015 vollzogen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Vorlage Nr. 1118/IV durch das Bezirksamt am 01.12.2015 beschlossen und mit Drucksache Nr. 2135/VII am 20.01.2016 durch die BVV zur Kenntnis genommen.

Wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins war ein Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 AGBauGB notwendig. Dazu wurden die erforderlichen Unterlagen der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Überprüfung vorgelegt. Durch die Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 16.03.2016 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist. Zur Verbesserung der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit wurden Ergänzungen und Konkretisierungen in die Begründung eingearbeitet.

8. Beschluss und Verkündung der Rechtsverordnung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss-Nr. 1257/IV am 21.06.2016 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-58 gefasst worden.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-58 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB am 14.07.2016 (Drucksache Nr. 2409/VII) beschlossen und über die Rechtsverordnung gemäß § 12 BezVwG entschieden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-58 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn vom 12.08.2016 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin 72. Jahrgang, Nr. 21, Seite 492 am 12.08.2016 verkündet worden und somit am 13.08.2016 in Kraft getreten.

VI. Rechtsgrundlagen

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Ab dem 20. September 2013 wird das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl.I S. 1474).

VII. Anhang

Pflanzliste

Sträucher

(in der Pflanzqualität Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel, Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gewöhnlicher Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose (v. Sträucher, 4 Triebe)
Salix caprea	Sal-Weide (v. Sträucher, 4 Triebe)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball