

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Begründung

zum

Bebauungsplan XXI-12

für eine Teilfläche des Geländes südlich der Bitterfelder Straße zwischen Bitterfelder Straße, dem Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben, der Fernwärmesockelleitung und dem Graben 14 im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
A Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1. Geltungsbereich	4
2.2. Bestand und Umgebungsnutzung	5
2.2.1 Nutzungsstruktur	5
2.2.2 Naturhaushalt	6
2.2.3 Topographie, Geologie, Baugrund	7
2.2.4 Grund- und Oberflächenwasser	7
2.2.5 Altlasten	8
2.2.6 Erschließung	9
2.2.7 Technische Infrastruktur	9
2.2.8 Eigentumsverhältnis	10
2.3 Planerische Ausgangssituation/ Übergeordnete Planungen	10
2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)	10
2.3.2 Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP)/ Strukturkonzept	11
2.3.3 Aussagen des Landschaftsprogramms	11
2.3.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbe	12
2.3.5 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)	12
2.3.6 Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße	12
2.3.7 Angrenzende Bebauungspläne	12
B. Planinhalt	13
1. Entwicklung der Planüberlegungen	13
2. Intention des Planes	13
3. Herleitung aus der übergeordneten Planung	14
4. Wesentliche Planinhalte und Begründung einzelner Festsetzungen	14
4.1 Art der Nutzung:	14
4.1.1 Gewerbegebiet (GE)	15
4.1.2 Industriegebiet (GI)	15
4.2 Maß der Nutzung	17
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4 Verkehrsflächen, Belange der Verkehrserschließung	19
4.5 Grünfestsetzungen/ Eingriffs- und Ausgleichsproblematik	20
4.5.1 Grünfestsetzungen zur Minderung des Eingriffes	21
4.5.2 Grünfestsetzungen zur Kompensation bzw. zum Ausgleich des Eingriffes	23
4.5.3 Sonstige Grünfestsetzung	25
4.6 Öffentliche Grünflächen	25

4.7	Private Grünflächen	26
4.8	Immissionsschutz	27
4.9	Leistungsrechte	27
C.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	28
1.	Auswirkungen auf die Grundstücksneuordnung	28
2.	Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung	29
3.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	29
3.1	Eingriffsbetrachtung	29
3.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	30
4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung	30
5.	Planungsrechtliche Auswirkungen	30
D.	Verfahren/ Abwägung	31
1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	31
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31
3.	Genehmigungen nach § 125 BauGB	34
4.	Zustimmung zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	34
5.	Öffentliche Auslegung	36
6.	Fazit des Abwägungsprozesses zur öffentlichen Auslegung	37
6.1	Eingriffsproblematik/ Eingriffsbewältigung	37
6.2	Zur Finanzierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen	38
7.	Abwägungsbeschluss	40
8.	Verordnung zur Festsetzung	40
9.	Beschluss zur Festsetzung	40
E.	Rechtsgrundlagen	41
F.	Abkürzungsverzeichnis	42
Anhang		
	Pflanzliste	43
	Textliche Festsetzungen	45
	Literaturhinweise	47

A Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-12 (BA- Beschluss Nr. II/237/93) war die beabsichtigte bessere Ausnutzung zum großen Teil brachliegenden Gewerbeflächenpotentials innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Ziele des 1992 beschlossenen Industrieflächensicherungskonzeptes. Für Berliner Betriebe mit Erweiterungs- und Umsiedlungsabsichten soll innerhalb des Stadtgebietes ein attraktiver Standort entwickelt werden.

Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um eine angestrebte Biotopvernetzung und eine gestalterische Aufwertung der Gewerbeflächen durch eine adäquate Bepflanzung zu erreichen. Zusätzlich soll durch die Bebauungsplanaufstellung eine Erhöhung des Nutzungsmaßes gesichert werden. Ein weiterer Anlass für die Planaufstellung war die Absicht, die Straßenverkehrsflächen der Bitterfelder Straße zu erweitern und für weitere Bereiche des Plangebietes die Erschließung zu sichern.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Zielsetzung des Bezirks jedoch in verschiedenen Punkten an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu den 21 Schwerpunktbereichen, für die der Senat von Berlin am 10.11.92 die Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen beschlossen hat.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-12 sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet geschaffen werden, da mit den Planersatzbestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB die städtebauliche Entwicklung nur unzureichend lenkbar ist. Zudem sind die ungenutzten Flächen so groß, dass sie nicht von der bebauten Umgebung geprägt werden.

Des weiteren entspricht die derzeitige Nutzung weitestgehend nicht der angestrebten Gewerbenutzung vorwiegend durch Betriebe der Bereiche Verarbeitung und Produktion.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil des Konzeptes zur Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes südlich der Bitterfelder Straße.

Es umfasst das Gebiet zwischen der Bitterfelder Straße, dem Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben, der Fernwärmesockelleitung und dem Graben 14. Das Plangebiet umfasst ca. 30 ha.

Im Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen Marzahns gehört der Geltungsbereich zum größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandort Berlins.

2.2 Bestand und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet ist stadträumlich geprägt durch die umfangreichen Freiflächen mit ihrer wertvollen, aber nicht hoch wachsenden Vegetation und den als Lagerflächen genutzten Freiflächen. Die Gebäude sind aufgrund ihrer Größe und Höhe demgegenüber untergeordnet.

Nördlich der Bitterfelder Straße befindet sich das Klärwerk Falkenberg, das aufgegeben worden ist. Hier befindet sich der Bebauungsplan XXI-21a im Verfahren, der neben der Festsetzung des Abwasserstandortes die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie öffentlicher Grünflächen vorsieht.

Weiter östlich steht auf der Nordseite der Bitterfelder Straße ein 9-geschossiges Büro- bzw. Verwaltungsgebäude. Auf der Südseite befinden sich weitere Gewerbeflächen aus dem Bereich Dienstleistungen und Verwaltung. Die Bitterfelder Straße wird dort geprägt durch 4- bis 7-geschossige Verwaltungsgebäude, die teilweise erst in den letzten Jahren gebaut wurden.

Im Südosten grenzt an diesen Bebauungsplan der Unkenpfuhl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-14 an. Dahinter schließt sich weiter östlich der Parkfriedhof Marzahn an.

Südlich des MHG grenzt der Bebauungsplan XXI-13 an. Hinter einem Grünstreifen entlang des Grabens ist dort ein Industriegebiet zur Festsetzung vorgesehen. Derzeit liegt diese Fläche brach.

Im Nordwesten grenzt an diesen Bebauungsplan der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-11 an. Dort ist ebenfalls ein Industriegebiet zur Festsetzung vorgesehen. Die an diesen Bebauungsplan angrenzende Fläche wird zur Betonherstellung, zum Betonrecycling und als Lagerfläche genutzt.

Im Südwesten grenzt dieser Bebauungsplan an den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XXI-10 an. In seinem Geltungsbereich ist die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche vorgesehen.

2.2.1 Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch umfangreiche Freiflächen und Lagerflächen geprägt. Die bauliche Nutzung ist demgegenüber untergeordnet.

An der Bitterfelder Straße, an der Grenze zum Bebauungsplan XXI-11, nutzt eine Firma eine etwa einen Hektar große Fläche zur Betonherstellung. Diese Nutzung steht im Zusammenhang mit der angrenzenden Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-11.

Nach dem Rückbau der Erdgastankstelle im Nordosten des Gebietes liegen die übrigen Flächen an der Bitterfelder Straße brach.

Das südlich der Bitterfelder Straße liegende Gelände wird von der Boxberger Straße, die parallel zum Grenzgraben senkrecht von der Bitterfelder Straße nach Süden führt, erschlossen.

An der Straße steht ein dreigeschossiges Bürogebäude. Weiter westlich schließen sich eine zweigeschossige, knapp 700 m² große und eine kleinere eingeschossige Halle an. Die Flächen sind als Büro- und Lagerflächen vermietet.

Südlich dieser Flächen schließt sich die größte zusammenhängend genutzte Fläche an. Etwa zwei Hektar werden zur Bauschuttsortierung und Lagerung genutzt. Südlich dieser Fläche stehen zwei eingeschossige Lagergebäude in schlechtem Erhaltungszustand.

Nördlich des MHG steht ein viergeschossiges Bürogebäude und eine eingeschossige Halle, westlich davon werden weitere Flächen als Lagerflächen genutzt.

Im westlichen Teil des Gebietes werden große Flächen nicht genutzt, hierunter auch die wertvollen Feuchtgebiete an der Schmelzwasserrinne am Graben 14.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Abschnitt der Fernwärmesockelleitung nebst Wartungsweg. Westlich dieser Leitung befindet sich ein Gewerbebetrieb. Diese Nutzung soll mit Auslaufen des Pachtvertrages aufgegeben werden.

Der Ausnutzungsgrad auch der derzeit gewerblich genutzten Flächen ist gering und bietet ein hohes Verdichtungspotential.

2.2.2 Naturhaushalt

Innerhalb des Plangebietes ist die Qualität der Freiflächen für den Naturhaushalt sehr unterschiedlich zu bewerten.

Hervorzuheben ist vor allem das Feuchtgebiet an der ehemaligen Schmelzwasser rinne am Graben 14. Hier befinden sich mehrere nach § 30 a NatSchG Bln geschützte Biotope.

Die Schutzwürdigkeit dieses Feuchtbiotops wird belegt durch das Büro für Landschaftsgestaltung – Plantage, 1992. Diese Untersuchung wurde von der ehemaligen SenSUT- Abt. IIIA – als Grundlage zum Artenschutzprogramm Berlin in Auftrag gegeben. Diese Einschätzung wird durch das Eingriffsausgleichsgutachten bestätigt.

Ein weiteres ca. 80 x 75 m großes, wertvolles Feuchtgebiet befindet sich nördlich der Baustoffrecyclingfläche, ca. 90 m südlich der Bitterfelder Straße, angrenzend an die gewerblich genutzten Flächen. Dieses Biotop ist nicht so hochrangig zu bewerten wie die Flächen am Graben 14. Die Wertigkeit liegt hier vor allem in seiner Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien.

Die übrigen Ruderalflächen sind in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt demgegenüber nicht so hoch zu bewerten, aber auch nicht bedeutungslos, während die derzeit gewerblich genutzten Flächen durch ihre nahezu vollständige Versiegelung praktisch bedeutungslos sind und sogar Lärm und Staub emittieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet einen Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG vor.

Zur Kompensation und zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt sollen nach den Aussagen des Gutachters die besonders wertvollen Flächen als Grünflächen gesichert werden. An den Rändern der Bauflächen sollen gliedernde Grünstreifen entlang der Straßen und zu der benachbarten Grünfläche angelegt werden.

2.2.3 Topographie, Geologie, Baugrund

Das Geländeniveau weist innerhalb des Geltungsbereiches nur geringe Unterschiede auf und liegt im Mittel bei etwa 54 m über NN. Während in der nördlichen Hälfte ein Abfall von Westen nach Osten, an der Bitterfelder Straße beispielsweise um knapp 2 m, zu verzeichnen ist, fällt im südlichen Teil das Niveau von Osten nach Westen hin ab. Der Unterschied beträgt etwas über 2 m.

Von Norden nach Süden fällt das Gelände ebenfalls ab, im westlichen Teil etwas stärker als im östlichen. Die Niveauunterschiede liegen hier zwischen 5 m im Westen und knapp 2 m im Osten.

Das gesamte Gelände wurde zur Rieselfeldnutzung und zur Vorbereitung der späteren Bebauung mehrfach überformt. Noch heute sind Reste des ehemaligen Graben 14 sichtbar. Er verläuft von Nordost nach Südwest an der Grenze zum Bebauungsplan XXI-11. In diesem Bereich befinden sich mehrere Vertiefungen aus der Zeit der Rieselfeldnutzung, die zumindest zeitweise Wasser führen. Nach Auskunft der SenSUT handelt es sich hier um Feuchtgebiete und nicht um Gewässer im Sinne des Wasserhaushalts-Gesetzes.

Als Einschnitt verläuft der 1976 angelegte MHG mit Fließrichtung Nord-Süd bzw. Ost-West durch das Gelände. Der trapezförmige Querschnitt weist an der Böschungsoberkante eine Spannweite von ca. 30 m auf. Die Grabensohle befindet sich etwa 5 m unter der Böschungsoberkante.

Südlich des Graben 14 gibt es Aufschüttungen geringer Mächtigkeit (bis ca. 1,50 m Höhe) vorwiegend aus Bauschutt und Betonbruch. Im Umfeld der Fläche, die zum Bauschuttrecycling genutzt wird, gibt es Aufschüttungen geringer Mächtigkeit durch Bauabfälle und Reststoffe.

Im Südosten, nördlich des MHG, befinden sich Ablagerungen von Bodenaushub in einer Höhe bis zu 10 m.

Das Gelände des Bebauungsplanes liegt auf der nach Südwesten einfallenden Abdachung der Geschiebemergelhochfläche des Barnim, eine ebene Grundmoräne aus der Weichseleiszeit.

Der Geschiebemergel erreicht im Untersuchungsgebiet Mächtigkeiten bis zu 10 m. Oberflächennah wird er von Geschiebelehm (entkalkter Geschiebemergel) und/oder Decksanden überlagert“ (MÜLLER, Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Berlin, 1995, S. 4). Die Decksande erreichen bis zu 2 m Mächtigkeit (MÜLLER, Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Berlin, 1995, S. 6 f).

Nördlich des ehemaligen Graben 14 haben sich in ehemals vorhandenen natürlichen Senken seit der letzten Eiszeit organogene Ablagerungen (Torfe) in meist geringer Mächtigkeit gebildet (MÜLLER et. al., Berlin 1995).

2.2.4. Grund- und Oberflächenwasser

Das Grundwasser besteht aus einem oberflächennahen Schichtwasserleiter und einem durch gering durchlässige Gesteinsschichten geschütztes, tiefer liegendes, permanent Wasser führendes Grundwasserstockwerk. Beide stehen überwiegend nicht in hydraulischem Kontakt.

Der Schichtwasserspiegel liegt bei ca. ein bis zwei Metern an und kann bei Starkregenereignissen bis an die Oberfläche treten. Der maximale Wasserstand wird

durch den Wartungsweg der Fernwärmesockelleitung bestimmt, der bei Überstau das Wasser in den MHG ableitet. Der Grundwasserleiter liegt bei ca. 10 m an.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Geschiebelehms nicht problemlos möglich. Als Ergebnis des Gutachtens zur Untersuchung von Möglichkeiten für eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Teilen der Großsiedlung Marzahn und im Bereich des Rüsternweggrabens (DR: LAUSCH et. al., Berlin 1994) wird die Versickerung des Regenwassers über ein Mulden-Rigolen-System vorgeschlagen.

Durch Mulden-Rigolen könnte ein Teil der Niederschläge versickert, der Überschuss könnte zeitlich verzögert in den Vorfluter, den MHG oder in das Feuchtgebiet am Graben 14 zum Abfluss gebracht werden.

2.2.5. Altlasten

Das gesamte Gelände des Plangebietes ist Altlastenverdachtsfläche (Nr. 1438) - ehemaliger Standort Rieselfelder.

Im Rahmen der „Gefährdungsabschätzung für Altlaststandorte Industriegebiet `Bitterfelder Straße` Berlin – Marzahn“ (Bau- und Umweltplanung GmbH, Berlin Februar/März 1995) wurden durch Recherche und Vor-Ort-Begehungen repräsentative Erkundungsflächen ausgewählt, aus denen sich Rückschlüsse auf das gesamte Gewerbegebiet südlich der Bitterfelder Straße ziehen lassen.

Es wurden insgesamt 20 Rammkernbohrungen durchgeführt, von denen 11 von der UWG Gesellschaft für Umwelt- und Wirtschaftsgeologie mbH Berlin untersucht wurden auf ph-Wert, Temperatur, elektrische Leitfähigkeit, Arsen, Cadmium, Chrom, Blei, Quecksilber, Kupfer, Nickel, Zink, Sulfat, AOX, MKW, Phenol-Index, PAK und Benz(a)pyren.

Als Ergebnis der Erkundungen und Untersuchungen stellt der Gutachter fest:

„Hinsichtlich der altlastbezogenen Gefährdungseinschätzungen für die ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen kann festgestellt werden, dass

- a) für die relevanten Umweltschutzgüter „Boden“, „Grundwasser“ und „menschliche Gesundheit“ keine akuten bzw. latenten Gefahren bestehen,
- b) bezüglich der bewerteten Flächen kein dringender Bedarf an Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen abzuleiten ist,
- e) weiterführende Altlasterkundungen bzw. Kontrollmaßnahmen nicht notwendig werden“ (Bau- und Umweltplanung GmbH, Berlin Februar/März 1995).

Das Bezirksamt Marzahn, Umweltamt, hat mit Beteiligung der zuständigen Stelle der ehemaligen SenSUT, Abt. IV E, deshalb erklärt, dass im Zusammenhang mit der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten in den Bebauungsplänen keine Kennzeichnung von Altlastenverdachtsstandorten erforderlich ist.

Bei Baumaßnahmen mit Erdbewegungen muss von belastetem Erdaushub ausgegangen werden, der die zulässigen Grenzwerte der Berliner Liste zum Wiedereinbau überschreiben kann. Die ordnungsgemäße Entsorgung belasteten Erdaushubes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

2.2.6. Erschließung

Über die Bitterfelder Straße und die inzwischen realisierte Boxberger Straße sowie den anschließenden Hornoer Ring ist der Geltungsbereich mit den weiteren Marzahner Gewerbe- und Industriegebieten an der Bitterfelder und Wolfener Straße sowie an der Knorr-Bremse/ Wiesenburger Weg angebunden.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Durch die beiden auf der Bitterfelder Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet durch den öffentlichen Nahverkehr ausreichend erschlossen. Die fußläufige Verbindung zur S-Bahn ist relativ groß. Der S-Bahnhof Gehrenseestraße ist von der Nordwestecke des Geltungsbereiches etwa 600 m entfernt und liegt damit für Teile des Gebietes noch knapp innerhalb der Erreichbarkeit. Der S-Bahnhof Raoul-Wallenberg-Straße ist von der Ostgrenze des Gebietes ebenfalls ca. 600 m entfernt, aber wegen der fehlenden Brücke über den MHG und der fehlenden direkten Fußwegeverbindung nur durch einen Fußweg von über einem Kilometer erreichbar. Der S-Bahnhof Marzahn ist ca. 700 m Luftlinie entfernt und durch die fehlende Brücke derzeit nicht erreichbar.

Die Erschließung durch den öffentlichen Verkehr ist durch die Boxberger Straße und die Durchwegung der öffentlichen Grünflächen gewährleistet.

Die Verbesserung der Anbindung an das Busliniennetz ist mit dem Bau der Boxberger Straße im südlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes XXI-13 und deren Verlängerung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-22 möglich.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist derzeit genügend.

Die Grundstücke an der Bitterfelder Straße sind gut erschlossen. Die von der Bitterfelder Straße abgehende geplante Erschließungsstraße, „die Boxberger Straße“, ist inzwischen realisiert und genügt in ihrem Zustand den Anforderungen an eine öffentliche Straße. Sie verfügt über Geh- und Radwege. Die Bitterfelder Straße ist als Teil der tangentialen Verbindung Nord ausgebaut werden.

2.2.7. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird von mehreren überörtlich bedeutsamen Ver- und Entsorgungsleitungen gequert bzw. tangiert.

Fernwärme

An der Westgrenze des Gebietes durchläuft ein Abschnitt der Fernwärmesockelleitung den Geltungsbereich. Die Leitung soll inklusive Wartungsweg durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Die Breite des hierfür benötigten Streifens wurde mit der zuständigen Stelle des VEAG abgestimmt.

Wasser/Abwasser

Für eine Abwasserleitung DN 300, die parallel zur Bitterfelder Straße in einem Abstand von ca. 8 m verläuft, wird die Sicherung durch ein 6 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich.

An der Boxberger Straße knickt diese Leitung nach Süden ab und verläuft parallel zum MHG. In diesem Bereich ist die Leitung in den Straßenraum verlegt. Die Lage der Haupterschließung wurde unter anderem auf die Lage der Abwasserleitung abgestimmt.

Weitere Abwasserleitungen befinden sich innerhalb der derzeit als Bauschuttrecycling genutzten Fläche. Diese Leitungen befinden sich in Privateigentum, sie fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Berliner Wasserbetriebe. Eine Sicherung im Bebauungsplanverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

Parallel zur Fernwärmesockelleitung ist ein Regenwasserkanal geplant. Dieser Kanal soll ebenfalls durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Die mit der BEWAG und den Berliner Wasserbetrieben abgestimmte erforderliche Breite beträgt hier 9 m. Im Südwesten ist am Einleitpunkt in den MHG zusätzlich eine 30 x 30 m große Fläche für einen dort erforderlichen Sandfang vorgesehen.

Elektrizität

An der Westgrenze des Geltungsbereiches befindet sich eine 110-kV-Freileitung der BEWAG. Sie verläuft in einem Abstand von ca. 36 m fast parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese Leitung soll durch eine neue 380-kV-Leitung ersetzt werden. Die Leitung besitzt durch den Einigungsvertrag Bestandsschutz bis zum Jahr 2010, eine Sicherung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

Die neue Hochspannungsleitung ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind drei Maststandorte dieser Leitung projektiert. Im Nordosten und im Süden soll jeweils ein Mast westlich des MHG errichtet werden. Der dritte Maststandort befindet sich an der Westgrenze des Geltungsbereiches, nördlich des MHG. Die Maststandorte wurden sowohl mit der BEWAG als auch mit der für den Grenzgraben zuständigen Senatsdienststelle bei SenSUT abgestimmt.

Gas

Südlich der Bitterfelder Straße befindet sich eine Gashochdruckleitung HD DN 200. Parallel zur Bitterfelder Straße in einem Abstand von ca. 10 m reicht sie von Osten kommend etwa 100 m in den Geltungsbereich hinein. Sie diente der Versorgung der Erdgastankstelle und ist inzwischen nicht mehr in Betrieb. Eine Sicherung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich, weil bei einer Veräußerung der landeseigenen Fläche eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden kann. Hierauf hat auch die GASAG in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung verwiesen.

Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der Telekom entlang der Bitterfelder Straße.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die Telekom keine Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen geäußert. Die Stellungnahme enthält lediglich die Bitte um rechtzeitige Benachrichtigung vor Beginn der Baumaßnahme. Im unterirdischen Straßenprofil ist ausreichend Platz für Fernmeldeeinrichtungen vorgesehen.

Die Festsetzung von Leitungsrechten für Anlagen der Deutschen Telekom ist nicht erforderlich.

2.2.8. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3. Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines in nord-südlicher Richtung verlaufenden Gewerbebandes und ist laut Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 94, Stand Januar 2004) als gewerbliche Baufläche für den überwiegenden Teil ausgewiesen.

Im Westen und im Osten wird das Plangebiet durch öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlagen begrenzt. Die Darstellung dieser öffentlichen Grünfläche betrifft einen Grünzug symbolischer Breite als Biotopverbindung entlang des Marzahn-Höhenschönhauser Grenzgrabens mit einer Aufweitung im Bereich der wertvollen Feuchtgebiete am Graben 14.

Der Erläuterungsplan Arbeitsstätte weist die bisher ungenutzten Flächen als Wachstumsreserve, vorrangige Inanspruchnahme, aus.

Die Flächen am Graben 14 und ein Teil der Gewerbefläche sind als Altlastenverdachtsstandorte gekennzeichnet.

2.3.2. Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Grundlagen Marzahn/ Strukturkonzept

Außer den Grünflächen am Graben 14, die im Wesentlichen den Grünflächen im FNP entsprechen, stellt die BEP eine Grünverbindung parallel zum MHG südlich der Bitterfelder Straße dar. Die Gewerbeflächen innerhalb dieses Planes sind zum überwiegenden Teil für Großbetriebe mit dem Schwerpunkt Produktion vorgesehen. Lediglich an der Bitterfelder Straße ist ein schmaler Streifen als Schwerpunkt für Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzung vorgesehen.

2.3.3. Aussagen des Landschaftsprogramms

Landschaftsbild: Im Programmplan Landschaftsbild ist das Planungsgebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-12 sind zum großen Teil als „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Für die Bebauungsplanung ist hier vor allem die Förderung der flächensparenden Bauweise und der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen von Belang.

Am Graben 14 und entlang des MHG sind Grünflächen mit den Zielen Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit dargestellt.

Die naturnahe Umgestaltung des Grenzgrabens soll auch zur Verbesserung der Wasserqualität beitragen, weil durch den Rückbau der Betonschalen und die Schaffung eines naturnahen Grabenbettes die Fließgeschwindigkeit verringert und die natürliche Selbstreinigungskraft erhöht wird.

Biotop- und Artenschutz: Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Plangebiet als „Biotopentwicklungsraum städtisch geprägter Räume, städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. Für diesen Bereich gelten folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelungen, Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen (Biotop am Graben 14),

- Verbesserung der Funktion des MHG.

Erholung und Freiraumnutzung: Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung enthält für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches XXI-12 zum großen Teil die Darstellung „sonstige Flächen außerhalb von Wohngebieten“ mit folgenden Maßnahmen:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

Die schon im FNP dargestellten Grünflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes sind auch im Landschaftsprogramm als Parkanlage ausgewiesen.

Im nördlichen Bereich der wertvollen Flächen am Graben 14 ist eine sonstige Freifläche mit der Maßnahme „Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen; Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten“ dargestellt. Für diese Fläche ist die Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Sie ist im FNP als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

2.3.4. Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan wurde am 14. September 2000 vom Senat beschlossen und gemäß Berichtsauftrag dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vorgelegt. Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe stellt eine sektorale Vertiefung des FNP dar. Für den Geltungsbereich sieht der Stadtentwicklungsplan Gewerbe eine gewerbliche Nutzung mit den Schwerpunkten verarbeitendes Gewerbe, Baubetriebe und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe vor.

2.3.5. Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe hat zusammen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Flächensicherungskonzept zu dem o.g. Entwicklungskonzept weiterentwickelt. Insbesondere das Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten wurde dabei deutlich ergänzt. Während nach dem Industrieflächensicherungskonzept von 1992 auf diesen Flächen nur verarbeitendes Gewerbe zugelassen werden sollte, soll nunmehr der gesamte produktionsgeprägte Bereich zugelassen werden können. Für den Bereich 32 – Marzahn-Nord, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört, werden als Zielgruppe Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, das Bauwesen, Logistik sowie sonstige produktionsorientierte Dienste genannt. Bezüglich der Tätigkeit/ Funktionen werden Fertigung, Vertrieb und Service genannt. Bei den Betriebstypen werden größere Betriebe sowie Betriebe mit ebenerdiger Produktion aufgeführt.

2.3.6. Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße

Die Aussagen des Ende 1991 mit dem Bezirk abgestimmten Gewerberahmenplans „Heinrich-Rau-Straße“ sehen im Wesentlichen Folgendes vor:
Für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Gewerbeflächen mit hohem Störungsgrad und einem Grünanteil bis 15% dargestellt. Die Fläche am Graben 14, mit Verbindung zum MHG, ist als Grünfläche dargestellt.

2.3.7. Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich mehrere Bebauungsplanverfahren in Aufstellung.

Der B-Plan XXI-21 im Norden, der B-Plan XXI-14 im Osten, der B-Plan XXI-13 im Süden und die B-Pläne XXI-10 und XXI-11 im Westen.

Mit Ausnahme des B-Planes XXI-10 haben alle andere Bebauungspläne eine im Wesentlichen gewerbliche Entwicklung nach den Vorgaben der EpB zum Ziel.

B. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Schon vor der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands sollten die ehemaligen Rieselfelder südlich der Bitterfelder Straße als Arbeitsstättengebiet entwickelt werden. Für die Bewohner der Großsiedlungen Marzahn und Hohenschönhausen sollte im näheren Einzugsbereich ein Arbeitsplatzangebot geschaffen werden.

Nach der Wende wurde die Planung konkretisiert durch den „Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße“ den Bereichsentwicklungsplan Marzahn und den FNP.

Für das gesamte Gelände südlich der Bitterfelder Straße hat der Bezirk ein „Vertiefendes Gutachten für das Gewerbegebiet Bitterfelder Straße zur Vorbereitung der Bebauungsplanung in Berlin Marzahn“ (BAASNER et.al., Berlin, Dezember 1992) in Auftrag gegeben. Ein Teil des Ergebnisses dieses Gutachtens waren Bebauungsplanentwürfe, die die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes XXI-12 vom 18.05.1993, wie auch der Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne XXI-11 vom 18.05.1993, XXI-13 vom 15.06.1993 und XXI-14 vom 08.06.1993 bildeten.

Die Entwürfe für Bebauungspläne sehen als Ergebnis des Gutachtens die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, Grünflächen, Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen zur Abwasserbeseitigung und öffentlicher Straßenverkehrsflächen vor.

Im Bebauungsplanentwurf XXI-12 sind ein Gewerbegebiet und drei Industriegebiete, öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen zur Festsetzung vorgesehen.

Das Gebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße, die Boxberger Straße, von der Bitterfelder Straße aus bis zum MHG erschlossen. Parallel hierzu wird über das Grundstück der Berliner Wasserbetriebe (innerhalb des Bebauungsplanes XXI-11) der sogenannte „Westring“ zur Fernwärmesockelleitung geführt, er verläuft dann entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze der Bebauungspläne XXI-11 und -12 nach Süden über den MHG und knickt dann nach Osten zur Boxberger Straße ab.

Neben Grünflächen entlang des MHG ist das Feuchtgebiet westlich der Baufelder G als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Eine weitere zerschnittene Grünfläche verbindet das Feuchtbiotop mit der Grünfläche am Grenzgraben.

Entlang der öffentlichen Grünfläche sind auf den Baugebieten Pflanzbindungen vorgesehen.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XXI-12 dient vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung gewerblicher und industrieller Nutzungen im Sinne des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB).

In diesem Zusammenhang beinhaltet der Bebauungsplan gemäß des Aufstellungsbeschlusses von 1993 folgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung von gewerblichen und industriellen Bauflächen mit dem Schwerpunkt Verarbeitung und Produktion,
- Sicherung und Schaffung einer geordneten Erschließung des Plangebietes,
- Sicherung der Entwicklung des Biotops am Graben 14,
- Sicherung der naturnahen Umgestaltung des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens.

Den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll durch die Sicherung wertvoller Grünflächen als öffentliche Grünfläche sowie durch Pflanzbindung und Bepflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Auf den derzeit unbebauten Flächen, für die zum Teil kein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, soll, soweit sie nicht aufgrund des wertvollen Vegetationsbestandes als Grünfläche festgesetzt werden, Baurecht geschaffen werden, um die Ansiedlung von Betrieben vor allem aus den Bereichen Verarbeitung und Produktion zu ermöglichen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes XXI- 12 ergeben sich zum einen aus der planungsrechtlichen Umsetzung der „planerischen Ausgangssituation“, zum anderen aus der „Entwicklung der Planungsüberlegungen“ beschriebenen Sachlage.

3. Herleitung aus der übergeordneten Planung

Die Inhalte des Bebauungsplanes leiten sich in ihren Grundzügen aus den Inhalten der übergeordneten Planung ab und entsprechen den generellen Zielen der gesamtstädtischen Planung. Der FNP für Berlin räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraums ein.

Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der Stadt befriedigt werden, um im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Ausweisung der Baugebiete und der öffentlichen Grünflächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche bzw. öffentliche Grünfläche).

Die Veränderungen und Präzisierung der Zweckbestimmung sind entwickelbare Grenzkorrekturen im Rahmen der Konkretisierung der Planung entsprechend der Planungshierarchie. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4. Wesentlicher Planinhalt / Begründung einzelner Festsetzungen

4.1. Art der Nutzung: Gewerbe- /Industriegebiete

Entsprechend dem vom Senat beschlossenen „Konzept zur Industrieflächensicherung“, den Aussagen des Gewerberahmenplanes und der Bereichsentwicklungsplanung Marzahn sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung von drei Industriegebieten und einem Gewerbegebiet vorgesehen.

Das Gewerbegebiet und das Industriegebiet südlich der Bitterfelder Straße sollen entsprechend den oben genannten Planungen vorwiegend den Bereichen Verarbeitung und Produktion dienen. Da auch die Ansiedlung von Betrieben mit Mehrschichtbetrieb

angestrebt wird, ist eine Festsetzung von Industriegebieten erforderlich. An der Bitterfelder Straße als Hauptverkehrsstraße ist aufgrund der Eignung für Dienstleistungen und Verwaltung dennoch die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Die Entwicklung östlich des Gebietes mit hochwertigen Bürogebäuden kann so sinnvoll ergänzt werden. Insbesondere können hier produktionsorientierte Dienstleistungen für die Nutzer der Industriegebiete entwickelt werden.

Die übrigen Bauflächen sind zur Festsetzung als Industriegebiet vorgesehen. Unterteilt durch den Hornoer Ring“, ergeben sich drei Industriegebiete.

Die Art der Nutzung wird im Sinne der EpB durch textliche Festsetzungen konkretisiert, indem Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Im Industriegebiet werden reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht zu einem anderen im Industriegebiet zulässigen Betrieb gehören und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Hierdurch werden den wirtschaftlich-politischen Zielsetzungen der Senatsverwaltung in Einklang mit den städtebaulichen Erwägungen bzw. Zielen des Bezirkes zur Realisierung eines Gewerbe- und Industriegebietes Rechnung getragen.

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)

An der Bitterfelder Straße soll entsprechend der hohen Lagegunst an dieser Hauptverkehrsstraße ein Gewerbegebiet (Baufeld 3) entwickelt werden. Ziel des Bezirkes ist es hier, Nutzungen aus dem Bereich Verwaltung und Dienstleistung anzusiedeln.

4.1.2. Industriegebiet (GI)

Die Baufelder 4, 5 und 6 sind als Industriegebiet ausgewiesen, weil sie der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen sollen und auch Mehrschichtbetrieb ermöglicht werden soll. Teilweise sind die Flächen schon heute mit Nutzungen belegt, die einer Ausweisung als Industriegebiet bedürfen.

Die Ausweisung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet wird im Bebauungsplan mit Nutzungseinschränkungen untersetzt (Hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1 bis 3).

Die genannten Nutzungseinschränkungen entsprechen den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

Hierdurch werden den wirtschaftlich- politischen Zielsetzungen der Senatsverwaltung in Einklang mit den städtebaulichen Erwägungen bzw. Zielen des Bezirkes zur Realisierung eines Gewerbe- und Industriegebietes Rechnung getragen.

Mit dem Konzept für den produktionsgeprägten Bereich wird zum einen sichergestellt, dass auch künftig genügend Flächen für Industrie und produzierendes Handwerk zur Verfügung stehen. Zum anderen wird die Ansiedlung unternehmensnaher Dienstleister in unmittelbarer Nähe der Fertigungsbetriebe ermöglicht.

Das EpB- Konzept steht in einem engen Kontext zu dem Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe) und verknüpft die wirtschaftspolitischen Ziele mit den Zielen der räumlichen Planung.

Textliche Festsetzungen:**1. Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.**

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

Begründung:

Ziel des Bezirkes ist hier die Entwicklung von Gewerbegebieten, in denen die (noch zu bildenden) Grundstücke dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorgehalten werden sollen.

Diese Zielsetzung deckt sich auch mit den Maßgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB) und dem von ehemaliger SenSUT und SenWuB gemeinsam erarbeiteten, im Nov. 1992 vom Senat beschlossenen „Konzept zur Industrieflächensicherung“ (ISK). Der Bereich „südlich Bitterfelder Straße“ ist hier Bestandteil des Schwerpunktbereiches 32 „Marzahn Nord“. Selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude stehen dieser Zielsetzung entgegen (siehe auch Pkt 4.1).

2. In den Industriegebieten und im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

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

Begründung:

Ziel des Bezirkes ist auch hier die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten, in denen die (noch zu bildenden) Grundstücke dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorgehalten werden sollen.

Diese Zielsetzung deckt sich auch mit den Maßgaben des EpB und dem von der ehemaligen SenSUT und SenWuB gemeinsam erarbeiteten, im Nov. 1992 vom Senat beschlossenen „Konzept zur Industrieflächensicherung“. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen dieser Zielsetzung entgegen (siehe auch Pkt 4.1).

3. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

Begründung:

Ziel des Bezirkes ist hier die Entwicklung von Gewerbegebieten, in denen die (noch zu bildenden) Grundstücke dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorgehalten werden sollen.

Diese Zielsetzung deckt sich auch mit den Maßgaben des EpB und dem von der ehemaligen SenSUT und SenWuB gemeinsam erarbeiteten, im Nov. 1992 vom Senat beschlossenen „Konzept zur Industrieflächensicherung“. Vergnügungsstätten stehen dieser Zielsetzung entgegen (siehe auch Pkt 4.1).

4. Entfällt

Begründung: (Festsetzung führt zu einer rechtswidrigen Regelung in der Abwägung). Auf der Grundlage des Ergebnisses der Rechtsprüfung zum Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde der Bebauungsplan XXI-12 hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 4 beanstandet (Stellungnahme SenStadt II C 22-6142/XXI-12.1 vom 19.07.2005).

Die textliche Festsetzung Nr. 4 (**Im Industriegebiet können Anlagen im Freien und Lagerplätze nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von der Betriebs- bzw. Anlagenart keine erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten öffentlichen Grünfläche „Arten- und Biotopschutzfläche“ durch Luftverunreinigungen oder Lärm verursacht werden**) schränkt die Entwicklung eines Industriegebietes in seiner Gebietsart ein und steht damit den planerischen Zielvorstellung entgegen. Ziel des Bebauungsplanes am o.g. Standort ist und bleibt die Realisierung bzw. die Entwicklung eines attraktiven Industriegebietes im Sinne des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich.

Einschränkungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr.4 lassen diese Entwicklung nicht zu und führen lediglich zur Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Diesbezüglich wurde nach interner Abstimmung innerhalb der Abteilung Ökologische Stadtentwicklung (Stadtplanungsamt und Natur- und Umweltamt) und nach weiterer Abwägung die geplante textliche Festsetzung nr. 4 ersatzlos gestrichen.

Die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen Arten- und Biotopschutzfläche und der naturnahen Ufer- und Parkanlage durch die zukünftigen angrenzenden Nutzungen wird mit § 26a - Schutz bestimmter Biotope und § 29 - Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen - des Berliner Naturschutzgesetzes gewährleistet.

4.2. Maß der Nutzung

Die festgesetzten Nutzungsmaße berücksichtigen die gegenwärtige Bebauung und den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das Maß der Nutzung wird mit einer GRZ von 0,5, einer Baumassenzahl von 6,0 und einer zulässigen Höhe der Gebäude bis zu 73 m über NHN festgesetzt. Dadurch wird eine angemessene dichte Bebauung für das Baugebiet ermöglicht und eine unversiegelte Fläche von 25 % gesichert.

Begründung:

Innerhalb der Baufenster wird die zulässige Überbauung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 geregelt. Auch mit Überschreitung dieses Maßes entsprechend § 19 (4) BauNVO ist somit ein Freiflächenanteil von 25 % auf den Baugrundstücken gewährleistet. Dadurch wird noch eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt. Ein geringeres Maß der Nutzung führte nur zu entsprechendem Bedarf und Versiegelung an anderer Stelle und widerspräche somit der Bodenschutzklausel.

Auf die Festsetzung einer höheren GRZ als 0,5 wird verzichtet, um eine Durchgrünung der Baugebiete zu sichern und um den Eingriff in den Naturhaushalt zu mindern bzw. zu vermeiden.

Die gewählte Nutzungsdichte erlaubt es, den Flächenverbrauch gemäß § 1Abs. 5 BauGB möglichst gering zu halten.

Das Maß der Nutzung wird durch eine Baumassenzahl von 6,0 und die zulässige Höhe von 73 m über NHN bestimmt. Hierdurch wird eine angemessene Ausnutzung der

Grundstücke sowohl für das Gewerbegebiet als auch für die Industriegebiete gewährleistet. Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde zugunsten der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen aufgegeben. Insbesondere im Industriegebiet ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht sinnvoll, da die Geschosshöhen bei Gebäuden für Betriebe aus dem Bereich Verarbeitung und Produktion sehr unterschiedlich ausfallen können.

Die zur Festsetzung vorgesehene zulässige Höhe von 73 m über NN orientiert sich an einer Gebäudehöhe von 16 m. Der höchste Punkt im Gelände liegt bei 57 m über NN, so dass gewährleistet ist, dass überall Gebäude mit einer Höhe von 16 m errichtet werden können. Innerhalb der Geländeschwankungen sind auch geringfügig höhere Gebäude möglich. Dies widerspricht nicht der planerischen Absicht der Höhenfestsetzung, die eine sinnvolle Nutzung auf den Grundstücken ermöglichen und gleichzeitig städtebaulich nicht vertretbare Gebäudehöhen ausschließen soll.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch weitgefasste Baugrenzen bestimmt, da die zukünftigen Nutzer der Baugebieten derzeit nicht bekannt sind.

Mit Ausnahme eines 5 m breiten Streifens entlang der Straßen und der Grünflächen und dem Feuchtgebiet nördlich der Arten- und Biotopschutzfläche sind die vorhandenen und noch zu bildenden Baugrundstücke in ganzer Tiefe überbaubar. Die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksstreifen von 5 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entspricht dem üblichen Maß laut Bauordnung Berlin und ist sowohl zur abwechslungsreichen Gestaltung, als auch zur Fassung des Straßenraumes bzw. zur Trennung des öffentlichen vom privaten Raum notwendig und ausreichend.

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde aus Gründen der Flexibilität bewusst verzichtet. Ebenfalls wurde auf die Festsetzung einer „offenen“ bzw. „geschlossenen“ Bauweise verzichtet, da beide Bauweisen innerhalb eines Gewerbe- / Industriegebietes zu einer

erheblichen Einschränkung hinsichtlich einer flexiblen Bebauung führen würden und auch städtebaulich keinen Sinn machen.

4.4. Verkehrsflächen, Belange der Verkehrserschließung

Durch den Bebauungsplan soll eine ausreichende Erschließung des zu entwickelnden Gewerbe- und Industriegebietes sichergestellt werden. Das Erschließungssystem soll auf das notwendige Maß beschränkt bleiben, um das Verhältnis von erschlossener Gewerbefläche zum Erschließungsaufwand zu optimieren. Die Zerschneidung von Grünflächen durch Straßen soll soweit nicht unabwendbar vermieden werden. Ferner sollen langfristig vermietete und bereits privatisierte Flächen möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

Der Ausbau der Bitterfelder Straße als tangentielle Verbindung Nord wird durch die Aufnahme der geplanten neuen Straßenbegrenzungslinien, die die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet, berücksichtigt.

Die Hapterschließung des Gebietes erfolgt durch die Boxberger Straße, die von der Bitterfelder Straße zum Wiesenburger Weg, im südlichen Abschnitt innerhalb des Bebauungsplanes XXI-14 als durchgehende Nordsüdverbindung geführt wird.

Als Haupteerschließungsstraße ist sie derzeit in ihrem Querschnitt ausgebaut und über den MHG verlängert. Die Straße ist inzwischen beidseitig mit Fuß- und Radwegen, einem Beleuchtungs- und einem kombinierten Park-Baumstreifen versehen.

Mit einer Fahrbahnbreite von 9 m ergibt sich eine Straßenbreite von 23,20 m. Durch die Anlage einer Allee mit vier Baumreihen soll die Haupteerschließung betont und eine Gliederung des Gewerbegebietes erreicht und das Ortsbild befestigt werden. Innerhalb des Park-Baumstreifens ist deshalb die Anlage jeweils einer Baumreihe geplant. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich hier, weil es an der notwendigen Anforderlichkeit mangelt. Die Bepflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan möglich. Eine normative Selbstbindung der öffentlichen Hand durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Lage der Boxberger Straße bestimmt sich durch eine Hauptwasserleitung. Die bestehenden Leitungen befinden sich im Straßenraum, um die Zugänglichkeit zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit von Baugrundstücken zu vermeiden.

Der Hornoer Ring erschließt die Industriegebiete westlich der Boxberger Straße. Seine Lage berücksichtigt die verpachteten Flächen, weshalb nicht in private Belange eingegriffen werden muss. Die geplante Breite von 16 m ist zur Erschließung ausreichend und genügt den Anforderungen der geplanten Nutzung durch Industriebetriebe mit dem Schwerpunkt Verarbeitung und Produktion.

Die zur Erschließung des Plangebietes genannten Straßen sind inzwischen realisiert. Die Genehmigung hierzu erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs nach § 125 BauGB.

Textliche Festsetzungen:

Nr. 7 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11

Begründung:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt ohnehin der öffentlichen Hand, eine normative Selbstbindung durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Festsetzung dient der Planklarheit.

Nr. 8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B und C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11

Begründung:

Die Festsetzung dient der Planklarheit.

4.5. Grünfestsetzungen / Eingriffs- und Ausgleichsproblematik

Der Träger der Bauleitplanung hat entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bei der Erstellung von Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft zu

berücksichtigen. Weiterhin ist über die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund eines Bebauungsplanes zu erwarten sind sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange nach den maßgeblichen Bestimmungen in § 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a, § 135 a bis c und § 200 a des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der im März 1998 fertiggestellte landschaftsplanerische Fachbeitrag, der für das gesamte Plangebiet südlich der Bitterfelder Straße (B-Pläne XXI-10 bis 14) erarbeitet wurde, unterzieht eine bilanzierende Betrachtung, wonach der festzustellende Eingriff auf ca. 3 ha des Plangebietes XXI-12, aufgrund der Vorbelastungen/Vornutzung (Rieselfelder) als nur gering bzw. als nicht erheblich eingeschätzt wird.

Auf nur ca. der Hälfte des Plangebietes XXI-12 ist mit einem Eingriff zu rechnen. Hierzu werden Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes angestrebt.

Die übrigen Flächen sind als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen, auf denen die Ausweisungen des Bebauungsplanes keine relevante Steigerung der baulichen Nutzung ermöglichen.

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes empfiehlt der landschaftspflegerische Fachbeitrag u.a.

- „die Durchführung der Versickerungsmaßnahmen auf den Gewerbe- und Industrieflächen zur weitgehenden Erhaltung des Regenwasserrückhaltevermögens im Plangebiet,
- die Durchführung der Dachbegrünung,
- die Aufhebung der Barrierewirkung des Grenzgraben,
- die Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Grenzgraben,
- die Aufwertung von Teilflächen im Sinne des Biotopschutzes,
- die Bestandssicherung der derzeit bereits wertvollen Flächen,
- die Zugänglichmachung der Grünflächen des Gebietes durch schmale gestaltete Bänder von 10 bis 30 m Breite,
- die Ausgestaltung der Straßen als Alleen“.

In der Abwägung wurden die o.g. Empfehlungen als Belange des Naturschutzes mit den übrigen Belangen der Träger und Betroffenen gegenüber gestellt. Dabei wurden vor allem die Belange der gewünschten städtebaulichen Neustrukturierung des Plangebietes (Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes) einschließlich des Verkehrs, die Belange des Funktionierens und der wirtschaftlichen Realisierbarkeit eines Gewerbestandortes sowie die Ansprüche zukünftiger Vorhabenträger nach angemessener Gestaltungsfreiheit besonders gewichtet.

Des weiteren wurden zur Minderung des Eingriffes im Bereich des Bebauungsplanes XXI-12 sowie zur städtebaulichen Aufwertung der geplanten Baugrundstücke durch Grünmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB einige Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Grünfestsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.

4.5.1. Grünfestsetzungen zur Minderung des Eingriffes

Im Zusammenhang mit der Bewältigung der Eingriffsproblematik (innerhalb des Plangebietes) und zur Gewährleistung einer Aufwertung des Plangebietes durch Begrünung trifft der Bebauungsplan XXI-12 folgende Festlegungen:

Textliche Festsetzungen

Nr.: 5: Auf der Fläche a, b, c, d, a sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

Begründung: Maßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 30 Abs.2 Nr. 4a NatschG Bln.

Hier handelt es sich um ein ca. 80 x 75 m großes wertvolles Feuchtgebiet innerhalb der gewerblich genutzten Flächen. Die Wertigkeit dieses Biotops liegt vor allem in seiner Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien.

Die Schutzwürdigkeit dieses Feuchtbiotops wird ebenfalls belegt durch Untersuchungen und Bewertungen von Biotopen und Biotoptypen durch das Büro für Landschaftsgestaltung – Plantage – ,1992. Diese Untersuchung wurde von der ehemaligen SenSUT – Abt. III A – als Grundlage zum Artenschutzprogramm Berlin in Auftrag gegeben.

Die Flächenzuordnung des Biotops wurde auch hier im Laufe des Bebauungsplanverfahrens anhand der Örtlichkeit konkretisiert.

Nach den Planungsleitlinien des § 1 (5) BauGB sind u.a. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Hierin kommt zum Ausdruck, dass auch der vorsorgende Umweltschutz im Hinblick auf die natürlichen Lebensgrundlagen Teil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist.

Die Bestimmung des Begriffs „natürliche Lebensgrundlagen“ leitet sich aus § 1 (1) BNatSchG ab. Hiernach umfasst dieser Begriff die Gesamtheit der Elemente von Natur und Landschaft, d.h. alle Bestandteile der natürlichen Umwelt, insbesondere Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna.

Schutz dieser Grundlagen bedeutet Erhaltung von Natur und Landschaft und Vermeidung von Eingriffen in diese; Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen bedeutet die Durchführung von Maßnahmen zur Erreichung der in § 1 BNatSchG festgelegten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich notwendiger Ausgleichsmaßnahmen.

Da dieses Biotop nicht so hochrangig wie die benachbarten Arten- und Biotopschutzflächen einzustufen ist, wird hier von einer Festsetzung als Biotop- und Artenschutzfläche abgesehen und diese Fläche innerhalb des Gewerbegebietes belassen.

Eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche ist aufgrund der Festsetzung nicht möglich, wohl aber ihre Einbeziehung in die Nutzungsmaßberechnung. Damit wird sowohl dem Aspekt der Schutz- und Entwicklungswürdigkeit des Biotopes wie auch dem bezirklichen Willen nach Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes im Sinne des Optimierungsgebotes Rechnung getragen.

Diese Festsetzung ist zudem zur Wahrung der Planklarheit notwendig.

Nr. 9. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen entlang der zukünftigen „Boxberger Straße“ sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Für die Artenwahl und die Standorte der Baumpflanzungen ist die Bepflanzung des öffentlichen Straßenlandes

maßgebend. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Zufahrten und Wege.

Begründung: Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB .

Die geplanten Pflanzbindungen dienen in erster Linie der gestalterischen Aufwertung der Baugebiete entlang der Boxberger Straße, sie tragen jedoch auch zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei und sind somit als Maßnahmen anrechenbar, die zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild beitragen können.

Durch diese Festsetzung, sollen insbesondere eine gestalterische Aufwertung der Vorgartenbereiche und eine Mindestbegrünung der übrigen Freiflächen erreicht werden.

Die Flexibilität bei der Einordnung von notwendigen Grundstückszufahrten bleibt gewahrt, da diese zwischen den Baumstandorten zu Lasten eines Stellplatzes und - bei begründetem Bedarf – zu Lasten von Vegetationsflächen angelegt werden.

Nr. 10 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind pro 10 m² ein Baum und pro 1,5 m² ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Entlang des öffentlichen Straßenraumes gelten die Bindungen zum Anpflanzen nicht für notwendige Zufahrten und Wege.

Begründung: Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO

Die geplanten Pflanzbindungen dienen in erster Linie der gestalterischen Aufwertung des Planungsgebietes, sie tragen auch zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei und sind somit als Maßnahmen anrechenbar, die zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild beitragen können.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind allesamt entlang der Außengrenzen der Baufelder zum öffentlichen Straßenraum bzw. zu den unterschiedlich empfindlichen Grünflächen hin angeordnet.

Die Pflanzstreifen entlang der Straßen erhalten analog zur Aussage der BauO Berlin zum Vorgartenbereich eine Breite von 5 m. Dies sind die Mindestflächen, um eine hinreichend abwechslungsreiche Gestaltung zur Fassung des Straßenraumes sicherzustellen.

In dem Übergangsbereich zwischen Industriegebiet und Grünfläche soll das Industriegebiet durch eine hohe und dichte Bepflanzung visuell von den Grünflächen abgeschirmt werden. Gleichzeitig erfüllt dieser Pflanzstreifen aufgrund der dichten und hohen Bepflanzung – auch in 5 m Breite – Schutz- und Pufferfunktionen.

Darüber hinaus sind diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen Teil der aus der GRZ-Festsetzung resultierenden unversiegelten Gesamtfreifläche in einer Größe von insgesamt 25 % der Baugrundstücksfläche, die als solche und durch deren Bepflanzung eine Verbesserung der klimatischen Situation vor Ort bewirken, wodurch die natürlichen Lebensgrundlagen sowie gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen in diesem Gebiet entsprechend § 1 (5) BauGB gefördert werden.

Durch die Zulässigkeitsbeschränkung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen auf der überbaubaren Grundstücksflächen wird die o.g. Zielsetzung garantiert und einer möglichen Aufweichung entgegengewirkt. Entlang des öffentlichen Straßenlandes müssen Wege und Zufahrten zugelassen werden, um eine geordnete Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen.

4.5.2. Grünfestsetzungen zur Kompensation bzw. zum Ausgleich des Eingriffes

Textliche Festsetzungen

Nr. 11. Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Sinne des § 8 BNatSchG ist in den Baugebieten mindestens 25 % der Grundstücksfläche mit Arten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer offenen Wiesenfläche mit Gehölzgruppen entsteht. Versickerungsflächen sind zulässig. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind auf diesen Flächenanteil anrechenbar.

Begründung: Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen vor Ort sind zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft 25 % der Baugrundstücksfläche zu begrünen.

Auch mit Überschreitung der GRZ von 0,5 entsprechend § 19 (4) BauNVO verbleibt eine nicht überbaubare Fläche von 25 % der Grundstücksfläche; die Nutzung der Grundstücke wird deshalb durch diese Festsetzung nicht weiter eingeschränkt als durch die Nutzungsmaßbestimmung der GRZ. Die Aufwendungen die hierfür notwendig sind, gehen deshalb nicht über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinaus. Die Flächen, die mit einer Bindung für Bepflanzung und Erhaltung belegt sind, sind auf diese Flächen anzurechnen, um eine Doppelbelastung einzelner Grundstücke zu vermeiden.

Durch die Art der Bepflanzung werden „Inseln“ bzw. kleine Lebensräume geschaffen, die geeignet sind, die durch die Baufelder verursachte Trennwirkung insbesondere für die Vogelfauna zu mindern.

Nr.12. Entfällt (Selbstverpflichtung der Behörde ist nicht erforderlich).

Nr.13. Entfällt (Selbstverpflichtung der Behörde ist nicht erforderlich).

Nr. 14. Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Sinne des § 8 BNatSchG ist je angefangene vier ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger Baum im Platzbereich zu pflanzen. Je angefangene 120 m² Platzfläche für LKW – Stellplätze oder Lagerflächen ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Begründung: Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Die Bepflanzung mit Bäumen und die frei entwickelbare sonstige niedere Bepflanzung der Pflanzinseln dient sowohl der Gliederung von Stellplatzflächen wie auch der Schaffung von kleinen Lebensräumen, die geeignet sind, die Trennwirkung der Baufelder zwischen den im Gebiet befindlichen und den hier angrenzenden Grün- bzw. Freiflächen zu mindern, was insbesondere der Vogelfauna zugute kommt.

Ferner sind die Baumpflanzungen auch klimatisch wirksam, was der Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen und der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen im Gebiet dient.

4.5.3. Sonstige Grünfestsetzung

Textliche Festsetzung

Nr. 15. Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß der beigefügten Artenliste auszuwählen. Dies gilt nicht für Rank- und Schlingpflanzen.

Bei Pflanzungen mit Ziercharakter und zwischen Feuerwehrumfahrten und Gebäuden sind bis zu 20 % andere Arten zulässig.

Begründung: § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Verwendung von in der Region einheimischen Arten ist Grundvoraussetzung für eine intensive Vernetzung der sich entwickelnden Lebensbeziehungen der Neupflanzungen mit den Beständen der Umgebung und für ein bestimmtes Maß an Intensität und Einheitlichkeit der Bepflanzung.

Eine Besonderheit stellen im Inneren der einzelnen Grundstücke liegenden Bepflanzungen mit vorwiegend Ziercharakter und die Abpflanzungen an den Feuerwehrumfahrten dar. Hier tritt einerseits der Zieraspekt stark in den Vordergrund und andererseits unterliegen die Flächen dem Gebot der maximalen Wuchshöhe von 1,50 m. Da es nur wenige einheimische Gehölzarten gibt, deren Wuchshöhe ohne ständigen Rückschnitt auf 1,50 m beschränkt bleibt, ist es sinnvoll, hier auch nichteinheimische Arten zuzulassen. Der Flächenanteil von nichteinheimischen Pflanzen wird auf 20 % begrenzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die o.g. Zielsetzung umgesetzt werden kann, ohne die berechtigten Gestaltungsinteressen der künftigen Eigentümer außer Acht zu lassen.

Rank- und Schlingpflanzen sind von diesem Gebot ausgenommen, weil es nur wenige einheimische Rank- und Schlingpflanzen gibt.

4.6. Öffentliche Grünflächen

An der Westgrenze des Geltungsbereiches befinden sich schutzwürdige Feuchtgebiete mit wertvoller Flora und Fauna. Die Schutzwürdigkeit dieser Flächen wird belegt durch Untersuchungen und Bewertungen von Biotopen und Biotoptypen durch das Büro für Landschaftsgestaltung – Plantage -, 1992, die als Grundlage zum Artenschutzprogramm Berlin von ehemaliger SenSUT in Auftrag gegeben wurden. Im Flächennutzungsplan wurde diesem Tatbestand durch die Darstellung öffentliche Grünfläche Rechnung getragen. Im Bebauungsplan wurde die Flächenzuordnung anhand der Ergebnisse des Eingriffsausgleichsgutachten konkretisiert. Innerhalb der Fläche befinden sich mehrere nach § 30a NatSchG Bln geschützte Biotope mit zahlreichem Vorkommen gefährdeter Arten, vor allem von Amphibien und Vögeln.

Die Fläche ist zur Festsetzung als „Öffentliche Arten- und Biotopschutzfläche“ mit der Kennzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Durch diese Festsetzung wird die Entwicklung der Fläche ermöglicht. Durch textliche Festsetzungen werden die hierfür erforderlichen Maßnahmen bestimmt.

Die Nutzung der Fläche als Erholungsfläche für den Menschen tritt hinter der Sicherung ihrer Funktion für den Naturhaushalt zurück. Eine Durchwegung dieser Fläche ist dennoch möglich, um die Fußwegeverbindungen im Gebiet zu verbessern. Durch diese Festsetzung wird deutlich gemacht, dass über eine Durchwegung hinaus keine weitere anthropogene Nutzung des Gebietes beabsichtigt ist.

An der Nordgrenze der schutzwürdigen Biotope ist ein zur Boxberger Straße führender 20 m breiter Streifen als „Naturnahe Parkanlage“ zur Festsetzung vorgesehen. Hier steht nicht der Schutz bestehender Vegetation im Vordergrund, sondern vielmehr der Gedanke der Vernetzung als Biotopverbindung. Neben dem MHG soll eine zweite Verbindung zur Vernetzung der Feuchtgebiete innerhalb dieses Bebauungsplanes und den Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-14 geschaffen werden. Vor allem für die Amphibienpopulation des für sich alleine relativ kleinen Feuchtgebietes „Unkenpfuhl“ ist die Vernetzung mit den Grünflächen dieses Bebauungsplanes und darüber hinaus mit den Grünflächen entlang der Bahnanlagen lebensnotwendig.

Entlang des MHG ist eine öffentliche Grünfläche als „Naturnahe Ufer- und Parkanlage“ zur Festsetzung vorgesehen. Zentrale Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ist der Rückbau des MHG zu einem naturnahen Fließgewässer. Aufgrund seines Verbaus hat der Graben heute keine wesentliche Bedeutung für Flora und Fauna. Durch den Rückbau zu einem naturnahen Fließgewässer kann einerseits Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen werden, wesentlicher noch ist aber die Verbindungsfunktion zwischen den Grünflächen dieses Bebauungsplanes und den Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-14. Durch textliche Festsetzung wird der Rückbau des Grabens sichergestellt. Als naturnahes Gewässer bildet der Graben eine nahezu optimale Verbindung zwischen den Grünbereichen und Feuchtgebieten, vor allem für die Amphibienpopulation.

4.7. Private Grünflächen

Nördlich der „Arten- und Biotopschutzfläche“ wird eine weitere wertvolle Fläche als Feuchtgebiet innerhalb eines Baugebietes gesichert. Die Schutzwürdigkeit wird durch oben genannte Untersuchungen zum Artenschutzprogramm und die Ergebnisse des Eingriffsausgleichsgutachten belegt. Besondere Bedeutung besitzt diese Fläche als Laichgebiet für Amphibien, dennoch ist sie als weniger wertvoll einzustufen als die benachbarte Arten- und Biotopschutzfläche, weil sie stärker ruderalisiert ist, weniger wertvollen Pflanzenbestand aufweist und vor allem weil sie allein aufgrund ihrer Größe und Umgebung eine geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat. Sie wird deshalb nicht als öffentliche Grünfläche gesichert, sondern innerhalb des Gewerbegebietes belassen. Eine Durchwegung ist hier weder erforderlich noch sinnvoll.

Der Schutz der Fläche wird durch die Festsetzung als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Die bewahrende Entwicklung wird durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Auch hier ist die Festsetzung zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erforderlich, ohne dass sich hieraus ein Planerfordernis für einen Landschafts- bzw. Grünordnungsplan ableiten lässt.

Die Bebaubarkeit der Gewerbefläche wird hierdurch nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt, weil die Fläche weiterhin in die Nutzungsmaßberechnungen einfließt. Damit wird sowohl den Belangen des Naturschutzes als auch dem Interesse des Bezirkes an der Entwicklung eines Gewerbegebietes Rechnung getragen.

Die Fläche befindet sich derzeit noch im Eigentum des Landes Berlin, Entschädigungsansprüche entstehen deshalb nicht.

Weitere Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete sind entlang der Straßen und der öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Die Breite beträgt hier durchgehend 5 m, wodurch der Schutz der benachbarten Grünflächen sichergestellt wird. Entlang der Straße entsprechen die 5 m dem üblichen Maß laut Bauordnung Berlin, sie sind zur Gliederung der Bauflächen und zur Trennung des öffentlichen vom privaten Raum notwendig und ausreichend. Durch textliche Festsetzung wird die Art der Bepflanzung, die zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt erforderlich ist, bestimmt.

4.8. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich muss als klimatisch belastetes Gebiet mit negativer Beeinflussung bewertet werden. Um eine Verschlechterung dieser Situation entgegenzuwirken, reagiert der Bebauungsplan mit der Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Neben einer Verbesserung des Klimas führen diese Maßnahmen auch zu einem verbesserten Landschaftsbildes.

4.9. Leitungsrechte

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Im Bebauungsplanbereich befindet sich eine von der BEWAG geplante Hochspannungsleitung, die im Bebauungsplan dargestellt ist. Die drei Maststandorte befinden sich weitestgehend auf öffentlichen Flächen, lediglich ein Mast des nördlich des MHG gelegenen westlichen Standortes befindet sich innerhalb einer Baufläche. Hierdurch wird die Nutzung des Grundstückes durch die vorgesehenen Nutzungsmaße nicht erschwert, eine Veränderung der Gebietsabgrenzungen ist deshalb nicht erforderlich. Die Sicherung der Zugänglichkeit des Mastes zu Wartungszwecken kann bilateral bei der Vertragsgestaltung zum Grundstücksverkauf eingearbeitet werden. Der Konzessionsvertrag zwischen der BEWAG und dem Land Berlin stellt für das Energieversorgungsunternehmen eine ausreichende Rechtssicherheit her.

Aufgrund der Höhe der Leistungen ist eine Baufreiheit bis zu mindestens 26 m Höhe gewährleistet. Die Geländeoberfläche beträgt in diesem Bereich 54 m über NN, so dass durch die Begrenzung auf 73 m der Sicherheitsabstand zur Leitung gewährleistet ist und sogar deutlich unterschritten wird.

Den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wird durch diesen Abstand ebenfalls genüge getan. Durch die Verwendung des zur Zeit optimal gestalteten Mastes (Donaumast), der speziellen Anordnung der Drehstromphasen zueinander und der speziellen Anordnung der Leitungen an sich, werden alle vorhandenen technischen Möglichkeiten zur weitestgehenden Minderung der elektromagnetischen Feldstärken eingesetzt. Der Sicherungsgrenzwert für die elektromagnetischen Feldstärken (sog. Elektromog) zum Schutz von Personen bei Dauerexposition beträgt derzeit 5.000 Mikro-Tesla (μT) nach DIN VDE 0848, 100 μT beträgt der Sicherheitswert lt. Empfehlung der nationalen und internationalen Strahlenschutzkommissionen. In einer Veröffentlichung des Bundesamtes für Strahlenschutz wird dieser Grenzwert bestätigt. Bei 100 μT sind bei Dauerbelastung demnach akute Gesundheitsschäden auszuschließen. Zudem schirmen

Hauswände und leitende Materialien etwa 90 % der von außen einwirkenden elektrischen Felder ab.

Nach Auskunft der BEWAG treten unterhalb der Leitung Belastungen von weniger als $1\mu\text{T}$ in Bodennähe auf. Auch in einer Höhe von 73 m über NN wird der Grenzwert von $100\mu\text{T}$ um ein vielfaches unterschritten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

An der Westgrenze des Gebietes wird die Fernwärmesockelleitung inklusive Wartungsweg durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Eine Verlegung dieser Leitungen in den öffentlichen Straßenraum ist derzeit nicht finanzierbar und städtebauliche auch nicht erforderlich.

Ein neu geplanter Regenwasserkanal parallel zur Fernwärmesockelleitung wird ebenfalls durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert. Der erforderliche Mindestabstand zur Fernwärmesockelleitung wie auch die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurde mit den zuständigen Unternehmensträgern BEWAG und Berliner Wasserbetriebe abgestimmt.

Ein weiteres Leitungsrecht ist an der Bitterfelder Straße eingetragen, um die dort befindlichen Abwasserleitung zu sichern.

Die gewerbliche Nutzung der Baugebiete wird durch diese Rechte nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt, weil die Flächen am Rande der Grundstücke gelegen sind und weiterhin in die Nutzungsmaßberechnung einfließen können.
(Hierzu die textliche Festsetzung Nr. 6)

Die Flächen e und f sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unernehmensträger zu belasten. Sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

Begründung: (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung und Wahrung einer geordneten Erschließung ist die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmensträger BEWAG sowie Berliner Wasser Betriebe in dieser Lage und Dimension notwendig.

C. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Grundstücksneuordnung

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung ist unter der gesicherten Erschließungsstruktur (Boxberger Straße und Horner Weg) eine Grundstücksneuordnung des zum großen Teil brachliegenden Gewerbeflächenpotentials im Sinne des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB) gegeben.

Da die geplanten Gewerbegrundstücke noch nicht geteilt sind, erfolgt die Grundstücksneuordnung nach der Art und der Größe der anzusiedelnden Betriebe und nach den Vorgaben des EpB.

2. Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung

Die Festsetzung des Bebauungsplanes bedeutet eine Aufwertung der Landeseigenen Grundstücksflächen.

Durch den Bebauungsplan XXI-12 wird der Geltungsbereich als Gewerbe- und Industriestandort gesichert und entwickelt. Die genannten Ziele können im Geltungsbereich auf Grundlage des bestehenden Baurechtes nach § 34 BauGB nur teilweise umgesetzt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Arbeitsplatzversorgung in innenstadtnaher Lage bei guter verkehrstechnischer Erschließung geleistet.

Des weiteren zielen die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, dem Schutz und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab.

3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

3.1. Eingriffsbetrachtung

Hierbei war insbesondere zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der im März 1998 fertiggestellte landschaftsplanerische Fachbeitrag, der für das gesamte Plangebiet südlich der Bitterfelder Straße (B-Pläne XXI-10 bis 14) erarbeitet wurde, unterzieht eine bilanzierende Betrachtung, wonach der festzustellende Eingriff auf ca. 3 ha des Plangebietes XXI-12, aufgrund der Vorbelastungen/Vornutzung (Rieselfelder) als nur gering bzw. als nicht erheblich eingeschätzt wird.

Auf nur ca. der Hälfte des Plangebietes XXI-12 ist mit einem Eingriff zu rechnen. Hierzu werden Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes angestrebt.

Die übrigen Flächen sind als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen, auf denen die Ausweisungen des Bebauungsplanes keine relevante Steigerung der baulichen Nutzung ermöglichen.

Bei der Realisierung der geplanten Grünflächen und Grünzüge sowie der geplanten Maßnahmen, die eine Verbesserung und Verknüpfung der vorhandenen Grünräume ermöglichen, wird der Eingriff zum größten Teil innerhalb des Planungsgebietes kompensiert. Eine 100% Ausgleich wird damit nicht erreicht.

Zentrale Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt im Bereich des Bebauungsplanes XXI-12 ist der Rückbau des Marzahner-Hohenschönhauser Grenzgraben (MHG) zu einem naturnahen Fließgewässer.

Mit der Realisierung der Planung sind in der Gesamtbetrachtung überwiegend positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Hinweis: Zur Optimierung der geplanten Grünflächen im gesamten Bereich südlich der Bitterfelder Straße wird (neben dem Bebauungsplan XXI-12) der Bebauungsplan XXI-10 aufgestellt, mit der Zielsetzung weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu definieren und festzusetzen. Damit ist beabsichtigt und vom Bezirk als städtebauliches Ziel erkannt, für das gesamte GA- Gebiet südlich der Bitterfelder Straße einen maximalen Ausgleich des Eingriffes anzustreben.

3.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Aufstellungsbeschluss vor dem 14. März 1999 erfolgte (BA- Beschluss Nr. II/237/93 vom 18.05.1993), liegt es nach dem alten Recht und gemäß § 245c BauGB im Ermessen der Planaufstellenden Behörde (Bezirk) zu entscheiden, ob eine UVP-Prüfung erfolgt.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf eine entsprechende Prüfung verzichtet.

Die Planung bereitet die Entwicklung von kostengünstigen Gewerbeflächen (ca. 158.250 m² davon ca. 90.000 m² im Bestand) für Verarbeitung und Produktion vor, für die bisher ein Baurecht nach § 34 BauGB nur bedingt bestand.

Aus der geplanten Entwicklung ergäbe sich gem. Anlage 1 zum Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung- UVPG- eine UVP-Pflicht gem. § 3b UVPG. Da zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 1993 ein Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie durch das Land Berlin noch nicht erlassen wurde, besteht damit die Verpflichtung, die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3d UVPG) durchzuführen.

Der Einzelfall bezieht sich auf die konkrete Umsetzung von Gewerbe- und Industriebetriebe nach Anlage 1 Punkt 18.8 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Die Flächen des Geltungsbereiches (Gewerbe-, Erschließungs- und Grünflächen) befinden sich ausschließlich im Eigentum des Landes Berlin.

Der Bau der Boxberger Straße und des Hornoer Rings sowie die Durchführung eines Teils der Ausgleichsmaßnahmen wurden aus GA- Mitteln „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ finanziert. Beplanung und Realisierung der verkehrs- und medientechnischen Erschließung des Plangebietes sind soweit abgeschlossen.

Bezüglich der Finanzierung der Restkosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im gesamten Planungsgebiet südlich der Bitterfelder Straße ist eine Regelung zwischen dem Bezirk, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen und der Senatsverwaltung für Finanzen erzielt worden. Nach der o.g. Regelung sind die Restmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus den Veräußerungserlösen der landeseigenen Grundstücke zu finanzieren.

Dem Erlös des Grundstücksgeschäftes wird eine Teilsumme entnommen, die auf ein zentralisiertes Konto zur Durchführung des Grünausgleiches gebucht wird. Die zufließenden Mittel werden durch das Natur- und Umweltamt für den Restanteil der noch zu realisierenden Maßnahmen verwendet.

5. Planungsrechtliche Auswirkungen

Die planungsrechtlichen Auswirkungen werden nicht zu planungsschadensrechtlichen Folgen führen, da es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes per Saldo zu einer Aufwertung der betroffenen landeseigenen Flächen kommt.

D Verfahren/ Abwägung

Hinweis: Im Zusammenhang mit den Überleitungsvorschriften im Sinne des § 233 Abs. 1 EAG-Bau (gültig ab 20. Juli 2004) wird das vorliegende Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Bezirksamt Marzahn hat mit Beschluss Nr. II/237/93 vom 18.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-12 beschlossen.

Die Aufstellung ist am 16.07.93 bzw. durch Korrektur am 27.08.93 im Amtsblatt von Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden.

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 und 7 AGBauGB in den Räumen des Bezirksamtes Marzahn vom 11.10.93 bis einschließlich 23.10.93 öffentlich dargelegt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 28.09.93 in der „Berliner Morgenpost“, in der „Berliner Zeitung“, in der Zeitung „Der Tagesspiegel“ und im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht.

Während dieses Darlegungszeitraumes haben sich insgesamt 16 Bürger/innen über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert, wovon sich später drei Bürger/innen zusätzlich schriftlich äußerten.

Im Bebauungsplanvorentwurf trug die Haupteinschießung den Namen zukünftige „Bürknersfelder Straße“. Da der Bezirk Hohenschönhausen eine Straße so benannt hat, kann dieser Arbeitstitel nicht mehr verwendet werden. Der Bezirk plant die Straße „Boxberger Straße“ zu benennen. Alle Schreiben bezüglich der sog. Bürknersfelder Straße beziehen sich deshalb jetzt auf die zukünftige „Boxberger Straße“.

Die vorgesehene Nord – Süd – Verbindung zwischen Bitterfelder Straße und Landsberger Allee über den Wiesenburger Weg hinaus wird von den in den Bebauungsplanbereichen ansässigen Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern als öffentliche Erschließungsstraße für erforderlich gehalten und begrüßt.

Von einem Bürger wurde angefragt, ob durch die vorhandenen Freileitungstrassen die Bebaubarkeit der Grundstücke eingeschränkt wird und wie leitungsrechtliche Probleme im Plangebiet künftig abgesichert werden.

Stellungnahme:

Die Hochspannungsleitung, die über dem Gewerbegebiet verläuft, führt zu Einschränkungen in der Höhe der Bebaubarkeit. Da diese Leitung Bestandsschutz nach Einigungsvertrag bis zum Jahr 2010 besitzt und bereits 2000 abgebaut und verlegt wurde, ist eine Sicherung im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Die Einschränkungen der Bebaubarkeit durch Höhenbeschränkungen entfallen mit dem Abbau der Leitung.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 07.02.1994 ist der Entwurf 35 Trägern öffentlicher Belange (TÖB) zugesandt worden mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme innerhalb von sechs Wochen. Es gingen 28 schriftliche und telefonische Stellungnahmen ein. In 16 Stellungnahmen wurden Anregungen geäußert sowie Hinweise gegeben. Von sieben TÖB erfolgte keine Reaktion.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan XXI-12 hatten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Die Eingriffsbewertung nach § 8 BNatSchG ist nicht nachvollziehbar. Die Bewertung des Eingriffs erfolgte nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Fachgutachten. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden als abwägungserhebliche Belange in die Planung eingestellt.

- Die den Grenzgraben begleitenden Grünflächen sind stellenweise zu schmal.

Der Einwand wird berücksichtigt, indem die Grünflächen am Grenzgraben aufgeweitet werden, so dass überall die geforderte Abstandsfläche von mindestens 5 m ab Böschungsoberkante entsteht. Südlich des Grabens wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-13 die Grünfläche auf 20 m erweitert, um eine Durchwegung zu ermöglichen und auch dem im FNP '94 und im Landschaftsprogramm dargestellten Gedanken nach Vernetzung von Grünflächen durch Grünzüge Rechnung zu tragen.

- Die durch die Baugrenzen zur Festsetzung vorgesehenen, nicht überbaubaren Flächen sind zu groß und sollen minimiert werden.

Die Baugrenzen werden auf einen Abstand von 5 m zum öffentlichen Straßenland und zur öffentlichen Grünfläche reduziert. Die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksstreifen von 5 m entspricht dem üblichen Maß laut Bauordnung Berlin und ist sowohl zur abwechslungsreichen Gestaltung, als auch zur Fassung des Straßenraumes bzw. zur Trennung des öffentlichen vom privaten Raum ausreichend dimensioniert. Entlang der öffentlichen Grünfläche dient der Streifen in Verbindung mit einer sich aus dem Eingriffsgutachten ergebenden Bepflanzung zum Schutz derselben, der hierdurch auch in ausreichendem Maße sichergestellt ist. Die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit der Grundstücke wird durch diese vorgesehene Festsetzung nicht in Frage gestellt oder erschwert.

Die vorgesehene 20 m breite Grünanbindung des Feuchtgebietes westlich der ehemaligen Erdgastankstelle an der Bitterfelder Straße entfällt, da eine Biotopvernetzung über die Bitterfelder Straße und das Klärwerk Falkenberg nicht möglich ist. Die Dimensionierung dieses westlich der ehemaligen Erdgastankstelle gelegenen Feuchtgebietes wurde vor Ort überprüft und nach Vorgaben des NGA festgelegt. Die Fläche selbst wird als Gewerbegebiet mit textlicher Festsetzung zur Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Feuchtbiotops zur Festsetzung geführt. Hierdurch wird ein ausreichender Schutz dieser Fläche gewährleistet, ohne sie aus dem zur Nutzungsmaßberechnung maßgeblichen Baugrundstück herauszulösen. Diese vorgesehene Festsetzung wurde mit dem NGA abgestimmt.

- Die Größe und Lage der Grünflächen sollen der Darstellung im FNP '94 entsprechen.

Die geänderten Grünflächen entsprechen bis auf entwickelbare Grenzkorrekturen den Darstellungen des FNP '94; d.h., die Flächendarstellung im FNP '94 wurde im Bebauungsplanverfahren überprüft und aufgrund der örtlichen Situation und begründeter Flächenansprüche korrigiert und konkretisiert.

- Eine Trennung der Grünflächen durch Straßen soll vermieden werden.

Durch das geänderte Erschließungskonzept werden die Grünzüge nur noch durch die zukünftige „Boxberger Straße“ getrennt. Da diese Nordsüd Durchwegung zur geordneten Erschließung des Gebietes erforderlich ist, ist diese Trennung unvermeidlich. Die

Grünfläche zwischen Grenzgraben und Feuchtbiotop wird nach Westen verschoben, damit die Biotopvernetzung gesichert wird und keine isolierten Baufelder entstehen. Form und Größe der öffentlichen Grünfläche wurden nach den genaueren Untersuchungen durch ein Fachgutachten festgelegt und sind mit dem Gutachter und dem Natur- und Grünflächenamt abgestimmt.

- Die Pflanzstreifen entlang des Feuchtbiotops werden als zu schmal angesehen, um einen ausreichenden Schutz zum Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu gewährleisten.

Der Pflanzstreifen stellt in seiner vorgesehenen Breite von 5 m und der sich aus dem Eingriffsgutachten ergebenden Bepflanzung einen ausreichenden Schutz des Biotopes dar, zumal auch entsprechende immissionsschutzrechtliche Beschränkungen bezüglich der Nutzung des angrenzenden Industriegebietes in Form textlicher Festsetzungen vorgesehen sind. Dieser Pflanzstreifen wurde mit dem Gutachter und dem Natur- und Grünflächenamt Marzahn abgestimmt.

- Es werden „grüne“ Fuß- und Radwegeverbindungen entlang des MHG gefordert.

Entlang der zukünftigen „Boxberger Straße“ sind Fuß- und Radwege im Straßenraum vorgesehen; die übrigen geforderten Verbindungen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes XXI-13 realisierbar und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung.

- In der zukünftigen „Boxberger Straße“ sollen zur optischen Betonung dieser gebietsprägenden Straßen vier Baumreihen eingeordnet werden.

Eine Baumreihe ist beidseitig im öffentlichen Straßenraum als Park-Baumstreifen vorgesehen. Zur Fassung des Straßenlandes und zur optisch – gestalterischen Trennung des öffentlichen vom privaten Raum wird auf den künftigen privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Straßen ein 5 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen zur Festsetzung vorgesehen und mit einer Pflanzbindung versehen. Die Installierung einer zusätzlichen dritten und vierten Baumreihe auf öffentlichem Straßenland zu Lasten der Baugrundstücksfläche ist für eine Erschließungsstraße im Gewerbe- und Industriegebiet als unverhältnismäßig anzusehen und in diesem Kontext städtebauliche nicht begründbar. Die Funktionalität der zukünftigen „Boxberger Straße“ ist auch ohne dritte und vierte Baumreihe gegeben. Der Eindruck einer optischen Betonung dieser gebietsprägenden Straße mittels einer dritten und vierten Baumreihe kann auch mit o. g. Pflanzbindungen erreicht werden.

- Für das Gebiet gibt es Hinweise auf mögliche Altlasten (siehe Kapitel Altlasten)
- Die Lage der sog. „Rieselstraße“ soll überprüft werden, da sie zur Zeit über langfristig verpachtete Flächen führt.

Die sogenannte „Rieselstraße“ als ursprünglich vorgesehene Ostwestverbindungsstraße gibt es in dieser Form nicht mehr. Aufgrund des neuen, abgestimmten Erschließungskonzeptes erfolgt die Erschließung des Industriegebietes zwischen der zukünftigen „Boxberger Straße“ und dem Feuchtbiotop im Westen durch den Horner Ring. Die Lage des Horner Rings wurde u.a. mit dem Wirtschaftsamt abgestimmt und berücksichtigt die in diesem Bereich getätigten langfristigen Pachtverhältnisse.

- Die Finanzierung der Erschließungsstraße ist nicht gesichert. (siehe Kapitel C planerische Auswirkungen)
- Die Maststandorte der geplanten 380-kV- Leitungstrasse sollen gesichert werden.

Im Bebauungsplanbereich befinden sich drei Maststandorte, wovon sich zwei auch nach Festsetzung des Planes vollständig auf landeseigener Fläche (öffentliche Grünfläche) befinden. Lediglich ein Mastfuß des nördlich des MHG, südöstlich des Verbindungsgrünzuges befindlichen Mastes steht ca. 5 m innerhalb der zur Festsetzung vorgesehenen, überbaubaren Grundstücksfläche und damit auf potentiell privatem Gelände. Eine Verschiebung dieses Mastes ist aufgrund der Leitungstrassenführung nicht möglich. Da es sich hier um eine nur geringfügige Einschränkung der nutzbaren Fläche eines künftigen privaten Grundstückes handelt, ohne dass die durch die vorgesehenen Nutzungsmaße mögliche Ausnutzung erschwert oder verhindert wird, ist eine Änderung der Gebietsabgrenzungen nicht notwendig. Die nötige Sicherung der Erreichbarkeit dieses Mastfußes zu Wartungszwecken kann bilateral bei der Vertragsgestaltung zum Grundstücksverkauf eingearbeitet werden. Dieses Vorgehen wurde auch so mit der BEWAG abgestimmt.

3. Genehmigungen nach § 125 BauGB

Auf der Grundlage des überarbeiteten Erschließungskonzeptes und Bebauungsplanentwurfes hat das Bezirksamt am 19.05.95 beschlossen, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB keine Auswirkungen auf die generellen Planungsziele haben und dass zur Herstellung der Erschließungsanlagen die Zustimmung gemäß § 125 BauGB von SenBWV eingeholt und die vorzeitige Realisierung der Erschließungsmaßnahmen auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt werden soll.

Am 02.10.05 hat das Bezirksamt die Genehmigung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB beantragt.

Die Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB wurde am 08.05.96 erteilt.

Die Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Brücke über den MHG gemäß § 125 BauGB wurde am 14.10.96 erteilt.

Die Zustimmung zur Querschnittsreduzierung der zukünftigen „Klettwitzer Straße/ Hornoer Ring“ gemäß § 125 BauGB wurde am 07.11.96 erteilt.

4. Zustimmung zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt Marzahn hat am 10.06.97 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-12 beschlossen.

Die Änderung des Geltungsbereiches wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 6/30.01.98 bekannt gemacht.

Als Folge der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergab sich Änderungsbedarf an den Bebauungsplanentwürfen. Die Beteiligungsverfahren hatten jedoch keine Auswirkungen auf die generellen Planungsziele. Im Wesentlichen betreffen die Änderungen das Erschließungssystem, die Lage und Größe der Grünflächen sowie das Verhältnis von Industrie- zu Gewerbegebieten.

Das Erschließungskonzept des Gewerbegebietes südlich der Bitterfelder Straße wurde mit den bezirklichen Fachämtern unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten, unter Berücksichtigung der sich aus dem Eingriffsgutachten ergebenden Belange des Naturschutzes, unter Beachtung des Grundsatzes der Erforderlichkeit und unter Berücksichtigung von im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der TÖB vorgebrachten Anregungen und Bedenken überarbeitet und in nachgeschalteten Steuerungsrunden den TÖB vorgestellt.

In verschiedenen Steuerungsrunden mit den verschiedenen Fachabteilungen des Bezirkes, den betroffenen Senatsverwaltungen und den betroffenen sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zunächst das geänderte Erschließungssystem als Prinzipskizze diskutiert und gebilligt.

Im Ergebnis der Überarbeitung des Erschließungskonzeptes wurde der sog. „Westring“ auf die zukünftige „Klettwitzer Straße“ und den zukünftigen „Schwarze Pumpe Weg“ sowie den zukünftigen „Hornoer Ring“ verkürzt, die vorgesehene „Rieselstraße“ gestrichen und die zukünftige „Boxberger Straße“ in Trassenführung und Querschnitt konkretisiert.

Das neue Erschließungssystem wurde auf das zur Erschließung der Baugrundstücke notwendige Maß reduziert, so dass der Erschließungsaufwand im Verhältnis zur erschlossenen Grundstücksfläche minimiert wurde und die Grünflächen nicht mehr durch Straßen zerschnitten werden. Lediglich im Bereich der Brücke der zukünftigen „Boxberger Straße“ ist mit einer nicht abwendbaren Beeinträchtigung des Grünzuges durch Verschattung zu rechnen. Die zukünftige „Boxberger Straße“ als durchgehende Nordsüdverbindung von der Bitterfelder Straße zum Wiesenburger Weg mit Brücke über den MHG bildet weiterhin die Haupteerschließungsstraße des Gebietes.

In weiteren Planungsgesprächen wurden die Straßen in ihrer Lage und ihrem Querschnitt konkretisiert. Gegen dieses Erschließungskonzept – wie es auch in der Steuerungsrunde vom 8. Februar 1995 im Tiefbauamt Marzahn abschließend vorgestellt wurde – sind keine Einwände erhoben worden.

Im Rahmen dieser Steuerungsrunden wurde auch Einigung erzielt über die Festsetzung der Grünflächen und die Zuordnung von Gewerbe- und Industriegebieten.

Die Grünflächen wurden den Darstellungen des FNP angepasst und aufgrund neuerer Erkenntnisse aus dem Gutachten zur Eingriffsausgleichsregelung in ihrer Lage und Dimensionierung konkretisiert und mit dem Natur- und Grünflächenamt des Bezirkes abgestimmt.

Die Ergebnisse des Fachgutachtens zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt wurden als abwägungserhebliche Belange in der Planung weitestgehend berücksichtigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden der „Westring“ und die „Rieselstraße“ durch den zukünftigen „Hornoer Ring“ ersetzt. Hierdurch wird sowohl dem Ziel der Entwicklung von kostengünstigen Gewerbeflächen für Verarbeitung und Produktion, als auch den Zielen des Naturschutzes Rechnung getragen. Durch die Verkürzung der Straße „Westring“ auf die zukünftige „Klettwitzer Straße“ innerhalb des Bebauungsplanes XXI-11 und den Verzicht auf die „Rieselstraße“ wird die Verkehrsfläche zugunsten der Gewerbefläche reduziert und die Zerschneidung von Grünflächen und Biotopverbindungen vermieden.

Die Grünfläche am Graben 14 wird in ihrer Lage und Größe nach den Aussagen des „Eingriffsausgleichsgutachten“ (MÜLLER, Berlin, Juni 1995) verändert und die

Verbindungsgrünfläche zum MHG nach Westen auf das ehemalige Baufeld H verschoben.

Die zweite Biotopverbindung zwischen der Grünfläche am Graben 14 und dem MHG zwischen den Baufeldern G und F, ehemals durch eine Bindung für Bepflanzungen zur Festsetzung vorgesehen, wird durch eine öffentliche Grünfläche ersetzt. Die übrigen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen werden auf das erforderliche Maß zum Schutz der benachbarten Grünfläche und zur Gliederung des Gewerbegebietes reduziert.

Die 20 m breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzung zwischen den Baufeldern E und F wird fallengelassen, das Feuchtbiotop weiterhin durch Bindung für Bepflanzung und Erhaltung gesichert. Die Grünfläche am MHG wird auf das notwendige Maß zur Sicherung des Grabens reduziert, weil nach Abstimmung mit dem Fachgutachter und dem Natur- und Grünflächenamt des Bezirkes die Durchwegung südlich des Grabens vorgesehen ist.

Weitere geringfügige Änderungen betreffen den Geltungsbereich.

Aus Gründen der Planklarheit wird die Geltungsbereichsgrenze wo möglich auf Flurstücksgrenzen verlegt. Die Bitterfelder Straße wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich die Notwendigkeit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die textlichen Festsetzungen wurden um die erforderlichen Festsetzungen des Eingriffsgutachtens ergänzt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 und 7 AGBauGB in den Räumen des Bezirksamtes Marzahn vom 15. Juni 1998 bis einschließlich 16. Juli 1998 öffentlich ausgelegt worden.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis darauf, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, in der „Berliner Morgenpost“, in der „Berliner Zeitung“, in der Zeitung „Der Tagesspiegel“ und im Amtsblatt von Berlin Nr. 30/05.06.98 öffentlich bekannt gemacht.

Aus Verfahrensgründen, es bestehen rechtliche Bedenken, dass der Titel des Bebauungsplanes nicht die notwendige Anstoßwirkung erfüllt, hat das Bezirksamt am 04.05.1999 beschlossen, die öffentliche Auslegung zu wiederholen. Mit dem Hinweis, dass die bereits vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Auslegung vom Juni/Juli 1998 in die Abwägung einfließen, wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB mit den geänderten Titeln und einer geringfügigen Änderung der textlichen Festsetzungen im Amtsblatt von Berlin (Nr. 34 vom 02.07.1999) öffentlich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 13.07.1999 bis 13.08.1999 statt. Während des Darlegungszeitraumes haben sich insgesamt 7 Bürger/innen über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung im Stadtplanungsamt informiert. Die an der Bauleitplanung Interessierten äußerten keine Anregungen. Von den Trägern öffentlicher Belange äußerten sich drei Träger.

Die Anregungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung betrafen die nördliche Geltungsbereichsabgrenzung. Die Kongruenz von südlicher Straßenbegrenzungslinie der Bitterfelder Straße und nördlicher Geltungsbereichsabgrenzung konnte nachgewiesen werden. Der Einwand wurde damit gegenstandslos.

Die Deutsche Bahn gab allgemeine Hinweise zu Baumaßnahmen und Bepflanzung entlang von Bahntrassen, die nicht Bebauungsplan relevant sind. Der Bebauungsplan XXI-12 grenzt mit keiner seiner Geltungsbereichsgrenzen an Bahngelände.

Die Bewag hat darauf hingewiesen, dass sich die Trassenführung der Hochspannungsfreileitungen im Geltungsbereich geändert haben und bittet um nachrichtliche Übernahme des derzeitigen Standes. Gemäß Trassenplan NHL 143.368 betrifft die nachrichtliche Übernahme die neu errichtete 380 -kV-Freileitung von Neuenhagen nach Friedrichshain. Diese ist im Plan bereits nachrichtlich dargestellt. Nicht mehr darzustellen ist die außer Betrieb genommene und bereits demontierte 110 -kV-Leitung UW Neuenhagen -UW Friedrichshain.

Durch diese redaktionelle Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat mit dem Beschluss Nr. 809/II vom 27.04.2004 das o.g. Abwägungsergebnis beschlossen.

6. Fazit des Abwägungsprozesses zur öffentlichen Auslegung

Die von den Trägern im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen geben allgemeine Hinweise zur Planklarheit und zu den auszuführenden Baumaßnahmen und Bepflanzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Diese Hinweise stellen die geplanten Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes, insbesondere die Belange einer städtebaulichen Neustrukturierung des Plangebietes für die Entwicklung von hochwertigen Gewerbeflächen (Verteilung der Bau- und Grünflächen, der Festlegung der Art und des Maßes der Nutzung sowie der Erschließungsflächen) nicht in Frage.

Die von den Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen zielen darauf hin, eine Ausgewogenheit der geplanten Bauflächen mit den geplanten Grünflächen zu ermöglichen bzw. die geplanten Grünflächen als Ausgleichsflächen zu optimieren. In der Auseinandersetzung mit der Möglichkeit der gewerblichen Baulandbereitstellung zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangebiet und der Belange des Naturschutzes, werden die Belange der gewünschten städtebaulichen Neustrukturierung des Plangebietes (Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes) einschließlich des Verkehrs, die Belange des Funktionierens und der wirtschaftlichen Realisierbarkeit eines Gewerbestandortes sowie die Ansprüche zukünftiger Vorhabenträger nach angemessener Gestaltungsfreiheit besonders gewichtet und durch die Abwägung Rechnung getragen.

6.1. Eingriffsproblematik/ Eingriffsbewältigung

Die inhaltliche Konfliktbewältigung zur Realisierung eines Gewerbe- und Industriegebietes auf einem Gelände mit teilweise umfangreichem wertvollen Grünbestand erfordert eine umfassende Abwägung.

Zur Abwägung der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, in der die Belange des Naturschutzes mit den übrigen Belangen der Träger und Betroffenen gegenüber gestellt werden, wurden vor allem die Belange der gewünschten städtebaulichen Neustrukturierung des Plangebietes (Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes) einschließlich des Verkehrs, die Belange des Funktionierens und der wirtschaftlichen Realisierbarkeit eines Gewerbestandortes sowie die Ansprüche zukünftiger Vorhabenträger nach angemessener Gestaltungsfreiheit besonders gewichtet.

Daraus resultierend sind in dem Bebauungsplanverfahren ein Teil der Belange des Naturschutzes unter Wahrnehmung der geplanten Entwicklungszielen und der Möglichkeit

der gewerblichen Baulandbereitstellung zur Schaffung von Arbeitsplätzen durch entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden (siehe Kapitel Festsetzungen und Begründung).

Im dem gleichen Zusammenhang sind nach Abwägung der unterschiedlichen Belange im Lauf des Planungsprozesses folgende (im landschaftsplanerischen Fachbeitrag für das gesamte Planungsgebiet) empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft nicht in den Bebauungsplan XXI-12 übernommen worden:

- Versickerung des Regenwassers über Mulden-Rigolen System
- Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Dach- und Wandbegrünung

Zum möglichen vollständigen Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Bebauungsplanes XXI-12 empfiehlt der landschaftspflegerische Fachbeitrag die Durchführung der Versickerungsmaßnahmen auf den Gewerbe- und Industrieflächen zur weitgehenden Erhaltung des Regenwasserrückhaltevermögens im Plangebiet sowie die Durchführung der Dach- und Wandbegrünung zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser werden durch wasserrechtliche Vorschriften geregelt. Eine gesonderte Regelung durch die vorliegende Bauleitplanung als Angebotsplan ist nicht zwingend erforderlich.

Die Empfehlung zur Begrünung von Dächern und Wänden wird nicht übernommen, da eine solche Festsetzung einen übermäßigen konstruktiven Aufwand, insbesondere für die gewerblichen Anlagen/ Gebäude mit sich bringen würde, der die Wirtschaftlichkeit zukünftiger Vorhaben und somit das übergeordnete Planungsziel insgesamt gefährden würde.

6.2. Zur Finanzierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

Sowohl die Kosten für die Realisierung der notwendigen öffentlichen Erschließung als auch die Übernahme der Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten durch Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ getragen werden (90% der Kosten). 10 % der Kosten wurden als Eigenmittelanteil durch den Bezirk bereitgestellt.

Erklärtes Ziel für die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes ist es, die Kosten für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nicht auf zugeordnete Grundstücksflächen umzulegen, nicht bei den späteren Grundstückseigentümern/innen geltend zu machen, um nicht durch Erhöhung der Bodenpreise die Vermarktungsfähigkeit der zu entwickelnden Grundstücke einzuschränken. Das Land Berlin beabsichtigt als Grundstückseigentümer, die Maßnahmen selbst durchzuführen und die Kosten für die notwendigen Maßnahmen zu tragen.

Da die Eingriffsflächen sich alle im Besitz des Landes Berlin befinden, das Land als Eigentümer die Maßnahmen selbst durchführen möchte, ist eine Zuordnung von Maßnahmen im Bebauungsplan und eine Selbstbindung des Landes Berlin durch zusätzliche Festsetzungen nicht erforderlich.

Zum Zeitpunkt nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden unerwartet die GA-Fördermittel, die zur Realisierung der notwendigen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vom Land Berlin zugesichert waren, gekürzt. Die Forderung des Gesetzgebers nach abschließender Regelung zur finanziellen Absicherung aller geplanter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen war durch diese finanzielle Kürzung nicht mehr gewährleistet.

Für alle Bebauungspläne im GA Gebiet südlich der Bitterfelder Straße bestand die Situation, dass

- überwiegende Teile der in der Planung als erforderlich vorgesehene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits realisiert waren,
- für wesentliche Teile die Finanzierung des *Restanteils der geplanten Maßnahmen* nicht mehr sichergestellt war.
- Vom Gesetzgeber wird gefordert, dass alle die mit dem Planvollzug absehbar verbundenen wirtschaftlichen Folgeprobleme verbindlich und abschließend im Bebauungsplanverfahren zu regeln sind.

Für alle geplanten Festsetzungen zu Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind deshalb Aussagen zur Finanzierbarkeit und Durchsetzbarkeit zu machen.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung wurde nach sachgerechten Lösungen gesucht, wie die Durchführung des Restanteils der geplanten bzw. noch nicht realisierten Maßnahmen auf andere Art finanziert oder gesichert werden kann. Es wurde geprüft:

- Kann auf die noch nicht realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden?

Ein Verzicht auf die noch nicht realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde nicht mitgetragen. Hierdurch wäre die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes dann sehr viel geringer gewichtet. Ein erheblicher Nichtvollzug der Grünausgleichsmaßnahmen würde ein Defizit im Bebauungsplanverfahren darstellen.

- Können die noch ausstehenden Maßnahmen durch Zuordnung der Restkosten bzw. von Maßnahmen den künftigen Grundstückseigentümern/innen auferlegt werden?

Da die Eingriffsflächen sich alle im Besitz des Landes Berlin befinden, das Land Berlin als Eigentümer die Maßnahmen selbst durch das Fachamt durchführen möchte, ist im Planungsprozess eine Zuordnung von Maßnahmen zu den Grundstücken in allen Bebauungsplänen für das Gesamtgebiet nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Abwägung nunmehr die Entscheidung zu treffen, die Restmaßnahmen bzw. Kosten durch Festsetzung einzelnen Eingriffsgrundstücken zuzuordnen, wäre sowohl für das Verfahren als auch für den späteren Vollzug problematisch. Bei der Zuordnung hat als Verteilungsmaßstab die unterschiedliche Schwere des zu erwartenden Eingriffs Berücksichtigung gefunden. Eine nachträgliche Zuordnung der noch durchzuführenden Maßnahmen bzw. der Restkosten auf Baugrundstücke, die Eingriffsflächen i. S. des § 8 BNatSchG darstellen, setzt voraus, dass nach der Eingriffsschwere zugeordnet werden kann. Da bisher im Planungsprozess aus o.a. Gründen nicht die Notwendigkeit bestand, die variierende Eingriffsschwere grundstücksbezogen zu ermitteln (Grundstücke sind noch nicht gebildet), ist dieser Maßstab für eine gerechte Zuordnung als unabdingbare Voraussetzung nicht gegeben.

- Soll die bisherige Zielorientierung im Interesse der Wirtschaftsförderung und Ansiedlungsbereitschaft, planbedingte Eingriffsfolgen nicht dem/r künftigen Grundstückseigentümer/in aufzuerlegen, aufgegeben oder beibehalten werden?

Dem Abwägungsbelang der Wirtschaft, dass eine Erhöhung der Bodenpreise durch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sich erschwerend auf die Vermarktungsfähigkeit der zu entwickelnden Gewerbegrundstücke auswirkt, sollte weiterhin Rechnung getragen werden. Innerhalb der Abwägung ist deshalb zu klären, wer, wenn nicht der/die spätere Erwerber/in, für den sich der Grundstückspreis erhöhen würde, kann zur Finanzierung der Restkosten herangezogen werden.

In dieser oben beschriebenen Konfliktlage wandte sich das Bezirksamt Marzahn mit einem Vorschlag, wie die Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen gesichert werden kann, wer zur Finanzierung der Restmaßnahmekosten im Plangebiet herangezogen werden soll? (hierzu Schreiben vom 12.07.00) an die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie (Abt. IV D) mit der Bitte, den Bezirk bei der Herbeiführung einer Entscheidung durch die Senatsverwaltung für Finanzen zu unterstützen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen erteilte mit dem Schreiben vom 31.01.2001 die Zustimmung, die Restmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ausnahmsweise aus den Veräußerungserlösen aller im Gebiet „südlich der Bitterfelder Straße“ gelegenen landeseigenen Grundstücke zu finanzieren.

Durch den Verzicht des Landes Berlin auf Zuordnung von Maßnahmen und deren Kosten zu Grundstücksflächen werden die Kosten bei den späteren Erwerbenden nicht geltend gemacht. Grundstücke können im Sinne der Ausgleichsmaßnahmen frei von Lasten veräußert werden.

Mit dieser Zustimmung von der Senatsverwaltung für Finanzen zur vom Bezirk angestrebten Verfahrensweise galt die Finanzierung und damit die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als gesichert. Der Planungsprozess soll nun wie bisher angelegt zur Rechtskraft gebracht werden.

Mit der zentralisierten Bereitstellung der Mittel aus den Grundstücksverkäufen entsteht somit, wie im Planungsprozess bisher angestrebt, keine zusätzliche Grundstücksbelastung. Dem Erlös des Grundstücksgeschäftes wird eine Teilsumme entnommen, die auf ein zentralisiertes Konto zur Durchführung des Grünausgleiches gebucht wird. Die zufließenden Mittel werden durch das Natur- und Umweltamt für den Restanteil der geplanten und noch zu realisierenden gebietsübergreifenden Maßnahmen verwendet. Damit ist die Durchführung der noch ausstehenden Grünausgleichsmaßnahmen finanziell gesichert.

7. Abwägungsbeschluss

Mit dem Beschluss Nr. 809/II des BA Marzahn-Hellersdorf von Berlin vom 27.04.2004 wurde die Abwägung des Bebauungsplans XXI-12 gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen.

8. Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 15.02.2005 stimmte das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit BA-Beschluss Nr. 1230/II dem Entwurf des Bebauungsplans XXI-12 vom 22.05.1998 mit Begründung zu. Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt, den Entwurf mit der Begründung des Bebauungsplans XXI-12 der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

9. Beschluss zur Festsetzung

Mit Beschluss Drucksache Nr. 1840/V vom 28.04.05 der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan XXI-12 gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB beschlossen. Mit Anschreiben des BA Marzahn-Hellersdorf von Berlin vom 19.05.05 wurde der Bebauungsplan XXI-12 der Senatsverwaltung gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt.

10. Entscheidung über die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-12

Mit dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C vom _____ wurde die Zustimmung zum Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB erteilt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom _____ die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-12 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz beschlossen.

11. Inkrafttreten der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XX-12

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom _____, Seite _____ ist der Bebauungsplan XXI-12 in Kraft getreten.

E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch die Anlage 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466).

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S.524).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 20. Juli 2004 (BGBl. I S. 31)

Gesetz über Naturschutz und Landespflege von Berlin (NatSchGBln) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S 390).

Neuntes Gesetz zur Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes vom 03. Juli 2003.

Aufgestellt: Berlin, den

Festsetzung im Gesetz- und
Verordnungsblatt Nr.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung

Bezirksstadtrat

.....

LuV Leiter
Amt für Stadtplanung
und Vermessung

F. Abkürzungsverzeichnis

AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauOBIn	Bauordnung für Berlin
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BezVG	Bezirksverwaltungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMZ	Baumassenzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FNP 94	Flächennutzungsplan, Stand Juli 1994
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GI	Industriegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
LaPro	Landschaftsprogramm
PlanzVO	Planzeichenverordnung
SenBWV und Verkehr	(ehemalige) Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen
SenSUT	(ehemalige) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt)

Pflanzliste vom 20.04.1999

Artenliste für Bepflanzungen mit Gehölzen.

Art		Ordnung (entspr. Wuchsgröße)
Acer platanoides	Spitzahorn	I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Betula pendula	Birke	I
Cersasus avuim	Vogel-Kirsche	I
Fraxinus excelsior	Esche	I
Pinus sylvestris	Kiefer	I
Quercus robur	Stieleiche	I
Salix fragilis	Bruchweide	I
Salix alba	Silberweide	I
Salix rubens	Hohe Weide	I
Tilia cordata	Winterlinde	I
Tilia plathyphyllos	Sommerlinde	I
Ulmus laevis	Flatterulme	I
Ulmus minor	Feldulme	I
Acer campestre	Feldahorn	II
Carpinus betulus	Hainbuche	II
Prunus padus	Traubenkirsche	II
Sorbus aucuparia	Eberesche	II
Corpus mas	Kornelkirsche	III
Corpus sanguinea	Hartriegel	III
Corylus avellana	Hasel	III
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	III
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	III
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	III
Juniperus communis	Wacholder	III
Ligustrum vulgare	Liguster	III
Lonicera xylostium	Heckenkirsche	III
Prunus domestica	Pflaume	III
Prunus spinosa	Schlehe	III
Rhamnus frangula	Faulbaum	III
Rosa canina	Hundsrose	III
Rosa rubiginosa	Weinrose	III
Rosa spec.	Wildrosen	III
Rubus caesius	Kratzbeere	III
Rubus idaeus	Himbeere	III
Rubus fruticosus	Brombeere	III
Salix cinerea	Grauweide	III
Salix purpurea	Purpurweide	III
Sambucus nigra	Schw. Holunder	III
Sarothamnus scoparius	Besenginster	III
Symphoricarpus racemosa	Schneebeere	III
Viburnum oppulus	Gemeiner Schneeball	III

Calluna vulgaris	Heidekraut	IV
Genista tirictoria	Färberginster	IV
Hedera helix	Efeu	IV
Ononis spinosa	Hauhechel	IV
Teuricum chamaedrys	Edel-Gamander	IV
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere	IV
Vaccinium vitis-daea	Preiselbeere	IV

Textliche Festsetzungen

- 1. Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- 2. In den Industriegebieten und im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- 3. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- 4. Entfällt.**
- 5. Auf der Fläche a, b, c, d, a sind Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO nicht zulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 30 Abs.2 Nr. 4a NatschG Bln.
- 6. Die Flächen e und f sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unernehmensträger zu belasten. Sie dürfen nur mit flachwurzeln den Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11
- 8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B und C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11
- 9. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen entlang der zukünftigen „Boxberger Straße“ sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Für die Artenwahl und die Standorte der Baumpflanzungen ist die Bepflanzung des öffentlichen Straßenlandes maßgebend. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Zufahrten und Wege.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB .
- 10. Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei entspricht ein Baum 10 m² und ein Strauch 1,5 m². Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Entlang des öffentlichen Straßenraumes gelten die Bindungen zum Anpflanzen nicht für notwendige Zufahrten und Wege.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO

- 11. Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Sinne des § 8 BNatSchG ist in den Baugebieten mindestens 25 % der Grundstücksfläche mit Arten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer offenen Wiesenfläche mit Gehölzgruppen entsteht. Versickerungsflächen sind zulässig. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind auf diesen Flächenanteil anrechenbar.**
Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 3 BauGB
- 12. Entfällt.**
- 13. Entfällt.**
- 14. Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Sinne des § 8 BNatSchG ist je angefangene vier ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger Baum im Platzbereich zu pflanzen. Je angefangene 120 m² Platzfläche für LKW – Stellplätze oder Lagerflächen ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.**
Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 3 BauGB.
- 15. Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß der beigefügten Artenliste auszuwählen. Dies gilt nicht für Rank- und Schlingpflanzen. Bei Pflanzungen mit Ziercharakter und zwischen Feuerwehrumfahrten und Gebäuden sind bis zu 20 % andere Arten zulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Literaturhinweise

Eingriffsausgleichgutachten Bebauungspläne XXI-10 – XXI-14 Nach § 8 BnatSchG
MÜLLER, Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Berlin, April 1995

Eingriffsausgleichgutachten Bebauungspläne XXI-10 – XXI-14 Nach § 8 BnatSchG, Fortschreibung
MÜLLER, Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Berlin, Juni 1997

Entwicklungskonzept Marzahn Gewerbegebiete, Flächennutzung und Erschließung
Baasner, Möller & Langwald, Büro für Stadt- und Regionalplanung Berlin, April 1991

„Gutachterliche Stellungnahme zum Vorliegen eines Eingriffes nach § 8 BnatSchG auf der
geplanten Gewerbefläche zwischen Bitterfelder Straße und Wiesenburger Weg“
MÜLLER, Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Berlin, September 1994

Flächennutzungsplan Berlin FNP 94 Erläuterungsbericht Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umweltschutz – II Berlin, 1994

Gemeinsame Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen
des Flächennutzungsplanes (RL – FNP) Amtsblatt für Berlin, A 1262 A, Senatsverwaltung für
Inneres Berlin, November 1995

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin / Brandenburg LEPro Entwurf Stand 04. April
1995

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Landes Berlin

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin
LEP eV Entwurf Stand 04. April 1995

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes
Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Landes Berlin

Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung Marzahn Planungszeitung Marzahn Nr. 1 November
1991, Herausgeber: Bezirksamt Marzahn von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen in
Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Gruppe Planwerk, Becker, Giseke, Mohren,
Richard, Berlin, 1991

Konzept zur Industrieflächensicherung Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin, Januar 1993

Landschaftsprogramm Artenschutzprogramm 1994 Begründung und Erläuterung
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz – Abteilung III Berlin, 1994

Vertiefendes Gutachten für das Gewerbegebiet Bitterfelder Straße zur Vorbereitung der
Bebauungsplanung in Berlin Marzahn
Baasner, Möller & Langwald, Büro für Stadt- und Regionalplanung, im Auftrag des Bezirksamt
Berlin-Marzahn, Stadtplanungsamt Berlin, Dezember 1992

Untersuchung von Möglichkeiten für eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Teilen der
Großsiedlung Marzahn und im Bereich des Rüsternweggrabens
Dr. Lausch GmbH & Co. KG – Umwelt und Wirtschaft Berlin, 31.10.1994