

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Vermessung  
Bereich Stadtplanung

## **Begründung**

**zur Festsetzung des**

**Bebauungsplanes XXI-13**

für

eine Teilfläche des Geländes südlich Bitterfelder Straße zwischen dem Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben, der zukünftigen Boxberger Straße, der geradlinigen Verlängerung des Wiesenburger Weges (südliche Grenze der Flurstücke Nr. 55, 105, 104 und 133) und dem Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf; Ortsteil Marzahn.

Festsetzungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>A Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
2.1. Geltungsbereich	4
2.2. Bestand und Umgebungsnutzung	4
2.2.1 Nutzungsstruktur	5
2.2.2 Naturhaushalt .....	5
2.2.3 Topographie, Geologie, Baugrund .....	6
2.2.4 Grund- und Oberflächenwasse .....	6
2.2.5 Altlasten.....	7
2.2.6 Erschließung .....	8
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>B. Planinhalt.....</b>	<b>13</b>
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/ Industriegebiet	14
4.2 Maß der Nutzung	15
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Verkehrsflächen, Belange der Verkehrserschließung	16
4.5 Grünfestsetzungen/ Eingriffs- und Ausgleichsproblematik	17
4.5.1 Grünfestsetzungen zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes	19
4.5.2 Grünfestsetzungen zur Kompensation des Eingriffes	21
4.5.3 Sonstige Grünfestsetzung	23
4.6 Öffentliche Grünflächen	23
4.7 Private Grünflächen	24
4.8 Immissionsschutz	24
4.9 Leitungsrechte	25
4.10 Fläche zur Abwasserbeseitigung	26

<b>C.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>26</b>
1.	Auswirkungen auf die Grundstücksneuordnung	26
2.	Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung	26
3.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	26
3.1	Eingriffsbetrachtung	26
3.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	27
4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung	28
5.	Planungsrechtliche Auswirkungen	28
<b>D.</b>	<b>Verfahren/ Abwägung .....</b>	<b>28</b>
1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	28
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	30
3.	Zur Änderung der Planung nach der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung	32
4.	Genehmigungen nach § 125 BauGB	32
5.	Zustimmung zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	33
6.	Öffentliche Auslegung	33
6.1	Zu der erneuten öffentlichen Auslegung	40
7.	Fazit des Abwägungsprozesses zur öffentlichen Auslegung	41
7.1	Eingriffsproblematik/ Eingriffsbewältigung	41
7.2	Zur Finanzierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen	42
8.	Abwägungsbeschluss	44
9.	Verordnung zur Festsetzung	44
10.	Beschluss zur Festsetzung	44
<b>E.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>46</b>
<b>F.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>47</b>
<b>Anhang</b>		
	Pflanzliste	48
	Textliche Festsetzungen	50

## **A. Planungsgegenstand**

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

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-13 (BA-Beschluss Nr. II/251/93) war die beabsichtigte bessere Ausnutzung zum großen Teil brachliegenden Gewerbeflächenpotentials innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Ziele des 1992 beschlossenen Industrieflächensicherungskonzeptes (ISK).

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 für weitere Bereiche des Plangebietes durch 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-13 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 eine Teilfläche des Geländes südlich der Bitterfelder Straße, des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens, der Boxberger Straße, der geradlinigen Verlängerung des Wiesenburger Weges und dem Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben (MHG). Das Plangebiet umfasst ca. 21,9 ha.

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

#### **2.2. Bestand und Umgebungsnutzung**

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Gesamtgebietes südlich der Bitterfelder Straße. Der südliche Teil des Gebietes wird bereits von einem Industriebetrieb genutzt, während der nördliche Teil überwiegend brach liegt. Nördlich des Bebauungsplanes grenzt der Bebauungsplan XXI-12 an. Dort ist hinter einem Uferschutzstreifen am Grenzgraben die

Festsetzung eines Industriegebietes vorgesehen. Im westlichen Bereich befinden sich dort umfangreiche Freiflächen, hier ist auch die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche vorgesehen.

Östlich des Geltungsbereiches schließt sich der Bebauungsplan XXI-14 an. Hinter der zukünftigen „Boxberger Straße“ ist dort die Festsetzung eines Gewerbegebietes und einer Fläche zur Abwasserentsorgung im Bereich des Abwasserpumpwerkes vorgesehen.

Derzeit liegen die Flächen östlich der Geltungsbereichsgrenze weitestgehend brach. Eine befestigte Lagerfläche wird nicht mehr genutzt. Im Süden nutzen die Berliner Wasserbetriebe ein betriebseigenes Grundstück durch ein Abwasserpumpwerk.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XXI-22 grenzt südlich an diesen Bebauungsplan an. Dort ist die Verlängerung der zukünftigen „Boxberger Straße“ vorgesehen. Westlich der Straße soll ein Industriegebiet festgesetzt werden. Direkt an der Südgrenze dieses Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Gewässers mit Röhrichtvegetation zur Festsetzung vorgesehen.

Derzeit werden die südlich angrenzenden Flächen ebenfalls bereits industriell genutzt. Westlich dieses Bebauungsplanes befindet sich der Bebauungsplan XXI-10 im Verfahren. Dort ist die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche vorgesehen. Hinter dieser vorgesehenen Grünfläche schließen sich das Reichsbahngelände und der Güterbahnhof Nord-Ost an.

### **2.2.1 Nutzungsstruktur**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch umfangreiche Freiflächen und Lagerflächen geprägt. Die landeseigenen Flächen liegen überwiegend brach. Im Nordwesten befand sich das Betriebsgelände der Wasseraufbereitungsanlage Berlin (WAB). Die Nutzung stand im Zusammenhang mit der Kläranlage Falkenberg. Eine private Firma übernahm bis Anfang der 90-iger Jahre Aufgaben der technischen Infrastruktur. Der bestehende Gleisanschluss wie auch Teile der Anlage wurden 1993 abgebaut.

Das Grundstück eines Werkzeugmaschinenbetriebes ist weitgehend bebaut und wird weiterhin als Standort der Metallverarbeitung genutzt. Die Bebauung ist durch große aber relativ flache Hallen geprägt. An der Südgrenze des Geltungsbereiches befinden sich zwei langgestreckte Hallen, nördlich davon das etwa 160 x 95 m große Hauptgebäude. An der zukünftigen „Boxberger Straße“ befindet sich ein fünfgeschossiges Verwaltungsgebäude, nördlich davon zwei eingeschossige kleinere Hallen in Ost-West-Ausrichtung. Nördlich daran schließt sich ein sechsgeschossiger Plattenbau an. Dieses Wohngebäude wird als Bürogebäude genutzt und ist teilweise vermietet.

Der Ausnutzungsgrad der derzeit gewerblich genutzten Flächen ist hoch. Ein hohes Verdichtungspotential bietet sich jedoch in den Restbereichen der Freiflächen.

### **2.2.2 Naturhaushalt**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine der besonders wertvollen Freiflächen. Die derzeit schon gewerblich genutzten Flächen haben aufgrund des fehlenden Vegetationsbestandes und des hohen Versiegelungsgrades für den Naturhaushalt praktisch keinen Wert. Die derzeit brachliegenden Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes sind aufgrund der Überformung zur Rieselfeldnutzung und der Aufschüttungen bereits gestört. Die Wertigkeit der Flächen besteht vor allem in ihrer Biotopverbindungsfunktion zwischen den Freiflächen am Unkenpfuhl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-14, den Feuchtgebieten an der ehemaligen Schmelzwasserrinne innerhalb des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-12 und den Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-10.

Da im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht wird und die Entwicklung des Industriegebietes zur Isolierung von wichtigen Biotopen führt, entsteht ein Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB

### **2.2.3. Topographie, Geologie, Baugrund**

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es nur geringe natürliche Niveauunterschiede. Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden und Osten hin ab. Die Niveauunterschiede betragen hier weniger als zwei Meter. An der Böschungsoberkante des Grenzgrabens liegt das Gelände im Osten auf einem Niveau von ca. 52,50 m und fällt bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 51 m ab.

Erheblich größere Unterschiede ergeben sich durch Aufschüttungen und Ablagerungen sowie durch den 1976 angelegten Grenzgraben, der als Einschnitt mit Fließrichtung Nord-Süd bzw. Ost-West durch das Gelände verläuft. Der trapezförmige Querschnitt weist an der Böschungsoberkante eine Spannweite von ca. 30 m auf. Die Grabensohle befindet sich etwa 5 m unter der Böschungsoberkante.

Die Aufschüttungen befinden sich zwischen dem Grenzgraben und der bereits industriell genutzten Grundstücksfläche. Sie erreichen Mächtigkeiten bis zu maximal zehn Metern und bestehen vorwiegend aus Bodenaushub, der geringfügig mit Bauschutt durchmischt ist.

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 ff) Die Decksande erreichen auf dem überwiegenden Teil der Fläche bis zu 5 m Mächtigkeit. Lediglich im nordwestlichen Bereich beträgt die Mächtigkeit nur bis zu 2 m (MÜLLER, Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Berlin, 1995, S. 6 f).

### **2.2.4. Grund- und Oberflächenwasser**

Das Grundwasser besteht aus einem oberflächennahen Schichtwasser 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 Meter an und kann bei Starkregenereignissen bis an die Oberfläche treten. 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 über Leitungen abgeführt werden.

### 2.2.5. Altlasten

Das gesamte Gelände ist Altlastenverdachtsfläche (Nr. 1438 - ehemaliger Standort Rieselfelder). Das Ergebnis des oben angeführten Gutachtens zu diesem Standort lautet:

„Untersuchungen im Umfeld des Gewerbegebietes ergaben laut Umweltbericht Marzahn keine oberhalb der in der Berliner Liste enthaltenen Eingreifwerte für kontaminierte Standorte liegenden Schwermetallkonzentrationen. Zum gleichen Ergebnis führten unsere Untersuchungen auf dem Gewerbebestandort.

Eine Gefährdung für das Schutzgut Boden bzw. Grundwasser sowie für die menschliche Gesundheit kann somit weitestgehend ausgeschlossen werden.“ (Bau- und Umweltplanung GmbH, Berlin, Februar / März 1995)

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden zwei weitere Altlastenverdachtsstandorte, die auch im Verzeichnis der SenSUT verzeichnet sind, untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens zu diesen Standorten lauten:

- Fällmittellösestation des Klärwerkes Falkenberg  
Altlastenkataster Nr. 8779

„Wegen der im Altlastkataster SenSUT bezüglich dieser Betriebsanlage ausgewiesenen Flächenkontaminationen durch Fällungsmittel (Eisensulfatlösung) infolge eines Leitungsbruches von 1989 wurde an der vermuteten, durch örtliche Bodenabsenkungen ausgewiesenen Örtlichkeit die RKB 14 abgeteuft. Die diesbezüglichen Analyseergebnisse weisen keine Kontaminationen des Bodens aus, wohl aber anthropogene Einflüsse. Der Sulfatgehalt im wässrigen Eluat der Probe 14/1 liegt auf unbedenklichem Niveau.

Ermittelte Schwermetallkonzentrationen (Blei, Quecksilber, Kupfer, Zink) finden sich oberhalb natürlicher „background“-Werte, für Quecksilber auch über dem zulässigen Wiedereinbauwert der „Berliner Liste“. Umweltgefährdungen bestehen mit großer Wahrscheinlichkeit für den Boden bzw. für das Grundwasser und für den Menschen auf dieser Lokalität nicht.“ (Bau- und Umweltplanung GmbH, Berlin, Februar/März, 1995)

- Langjähriger Standort Metallverarbeitung  
Betriebsbezogenes Zwischenlager und Abwasserverwertungsfläche  
Altlastenkataster Nr. 8760

„Der zu beachtende Transferpfad für Schadstoffe liegt im System Boden-Schichtwasser, wobei hier keine akuten Gefährdungen für Schutzgüter bestehen, aber lokale Bodenbeeinträchtigungen nicht auszuschließen sind. Insofern bleiben angrenzende, über den Schichtenwasserabfluss integrierte Bereiche des Untersuchungsgebietes beachtenswert. Konkrete Erkundungen zu deren Schadstoffgehalten sollten u. E. jedoch erst in Verbindung mit den zu erwartenden Entsorgungsaufwendungen für den Bodenaushub erfolgen.“ (Bau- und Umweltplanung GmbH, Berlin, Februar/März 1995)

Weiterhin wurden die Aufschüttungen südlich des Grenzgrabens untersucht, die nicht im Altlastenkataster der SenSUT verzeichnet sind. Das Ergebnis lautet hierzu:

- Aufschüttungen südlich des Grenzgrabens

„Bei diesen Ablagerungen handelt es sich hauptsächlich um Bodenaushub vorrangig bindigen Naturells, der oberflächlich geringfügig mit Bauschutt durchmischt ist. Konkrete Erkundungen wurden hier nicht realisiert, da keine prägnanten Schadstoffquellen auszumachen waren bzw. sind. In Abschätzung des möglichen Gefährdungsrisikos für den

Boden und die menschliche Gesundheit kann dieses als sehr gering bewertet werden.“ (Bau- und Umweltplanung GmbH, Berlin, Februar/März 1995)

Das Bezirksamt Marzahn, Umweltamt, hat mit Beteiligung der zuständigen Stelle der SenSUT, Abt. IV E, als Ergebnis aller vorgenannten Untersuchungen deshalb erklärt, dass im Bebauungsplan XXI-13 keine Kennzeichnung von Altlastenverdachtsstandorten erforderlich ist

### **2.2.6. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die realisierte Boxberger Straße gegeben. Es ist eine durchgehende Nordsüdverbindung von der Bitterfelder Straße zum Wiesenburger Weg. Sie allein reicht zur Erschließung der ungenutzten Grundstücke aber nicht aus. Von der Boxberger Straße, abgehend nach Westen, ist eine weitere Erschließung durch eine Stichstraße erforderlich.

Die Grundstücke südlich des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens werden vom Wiesenburger Weg erschlossen, der am Friedhof und S-Bahnhof Marzahn vorbei zur Landsberger Allee führt.

In der Planung zum südlich angrenzenden Bebauungsplan XXI-22 ist die Verlängerung der Boxberger Straße über das Knorr Bremse Grundstück vorgesehen.

Die Anbindung an das Netz übergeordneter Hauptverkehrsstraßen ist nach Norden durch die Bitterfelder Straße sehr gut. Die Bitterfelder Straße ist als Teil der tangentialen Verbindung Nord als übergeordnete Hauptverkehrsstraße ausgebaut.

Nach Süden ist der Anschluss des Wiesenburger Weges an die Landsberger Allee problematisch. Insbesondere die Anbindung in Richtung Stadtmitte mit Überquerung der Straßenbahntrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit schon heute ungünstig. Die Planungen für diesen Verkehrsknotenpunkt betreffen das Plangebiet aber nur indirekt. Die hier notwendige Konfliktbewältigung kann nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens XXI-13 erfolgen; dies muss im B-Planverfahren XXI-22 (Knorr Bremse) geschehen.

Die Außenanbindung des Gebietes ist sowohl im Norden als auch im Süden in Richtung Stadtmitte, als auch zum Berliner Außenring sehr gut. Die Anschlussstellen Marzahn bzw. Hohenschönhausen der BAB 10 (Berliner Ring) sind über die Hauptverkehrsstraßen Landsberger Chaussee – Berliner Straße – Alt Landsberger Chaussee bzw. die Märkische Allee und die B 158 gut und schnell zu erreichen. In Richtung Stadtmitte bietet die Landsberger Allee eine gute Verbindung.

### **Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist von den S-Bahnlinien S 7 und S 75 eingerahmt. Die Bahnhöfe Raoul-Wallenberg-Straße, Gehrenseestraße und Marzahn liegen für große Teile des Gebietes in fußläufiger Erreichbarkeit. Südwestlich des Gebietes ist zudem langfristig der Neubau eines Bahnhofes geplant, der zusätzliche Teile des Gebietes erschließen würde. Die periphere Anbindung in Richtung Stadtmitte und Wartenberg bzw. Ahrensfelde ist deshalb sehr gut.

Zusätzlich zur S-Bahn sind im Osten am Bahnhof Marzahn und im Süden an der Landsberger Allee Straßenbahnlinien mit Verbindungen in Richtung Stadtmitte und Hellersdorf sowie Ahrensfelde erreichbar.

Auf der Bitterfelder Straße verkehren Buslinien, die das Gewerbegebiet mit den Großsiedlungen Hohenschönhausen und Marzahn verbinden und weiterführen in Richtung Lichtenberg bzw. Mahlsdorf. Am Busbahnhof Marzahn ergänzen die Buslinien das Angebot.



Sie führen in Richtung Biesdorf – Wuhlheide, Friedrichsfelde – Rummelsburg und Hellersdorf – Mahlsdorf – Hönow.

Trotz der sehr guten Verbindungen am Rande des Gebietes ist aber aufgrund seiner Gesamtgröße die Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel unzureichend. Durch fehlende Fußwegverbindungen verlängern sich zudem die Anlaufwege zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Eine Verbesserung der inneren Erschließung des Gebietes durch eine Buslinie ist erst mit der Fertigstellung der Boxberger Straße auch auf dem südlich angrenzenden Plangebiet möglich. Innerhalb des Gebietes kann die Erreichbarkeit der Öffentlichen Verkehrsmittel durch zusätzliche Fußwege erhöht werden. Dadurch kann relativ kurzfristig eine gute Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel erreicht werden.

### **Nichtmotorisierter Individualverkehr**

Die Bedingungen für den Fuß- und Fahrradverkehr sind im Plangebiet unzureichend. Die Bedingungen für den Fahrradverkehr haben sich jedoch durch den Bau von beidseitigen Radwegen entlang der Bitterfelder Straße und der Boxberger Straße verbessert. Die Innenerschließung des Gebietes ist jedoch weiterhin ungenügend.

Die einzige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bildet derzeit der S-Bahnhof Marzahn. Er ist über den Wiesenburger Weg erreichbar und liegt von der Südostecke des Geltungsbereiches ca. 400 m entfernt. Am S-Bahnhof Marzahn besteht zusätzlich Anschluss an die oben angeführten Buslinien und Straßenbahnen. Die Anbindung an den ÖPNV ist somit an dieser Stelle sehr gut, jedoch für große Teile innerhalb des Geltungsbereiches zu weit entfernt.

Die Verbindung zum S-Bahnhof Raoul-Wallenberg-Straße ist ungenügend und die ohnehin schon relativ großen Entfernungen werden durch notwendige Umwege noch verlängert. Die Planung muss die Durchwegung des Gebietes gewährleisten, die Verbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln verkürzen und die Sicherheit erhöhen.

Diese Zielsetzung wird erreicht durch die Rad- und Fußwege entlang der Straßen und durch zusätzliche Rad- und Fußwegverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

### **2.2.7. Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird von einigen Erschließungstrassen durchkreuzt. Neben mehreren Wasser- und Abwasserleitungen sind eine Fernwärmesockelleitung und drei Hochspannungsleitungen vorhanden.

#### **Fernwärme**

An der westlichen Grenze 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 der BEWAG abgestimmt.

#### **Wasser/Abwasser**

Die Lage der Boxberger Straße wurde auf die Hauptabwasserleitung DN 1200 abgestimmt, so dass hier keine Sicherung durch Leitungsrechte erforderlich wird.

Zwei Abwasserdruckleitungen DN 800 verlaufen über das Betriebsgelände der BWF. Abgehend vom Pumpwerk innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-14

verlaufen sie nahezu parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von ca. 40 m. Die beiden Leitungen liegen nur ca. einen Meter voneinander entfernt. Von den Wasserbetrieben wird die Sicherung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von jeweils 6 m ab der äußeren Leitungssachse für erforderlich gehalten.

### **Elektrizität**

An der Westgrenze des Geltungsbereiches befinden sich zwei 110-kV Freileitungen der BEWAG.

Die 110-kV Leitung „Rüsternweg“ verläuft in einem Abstand von knapp 40 m fast parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese Leitung soll erhalten werden. Da sie ausschließlich über landeseigene Grundstücke verläuft, ist die Eintragung eines Rechtes nicht erforderlich. Die dort zur Festsetzung vorgesehenen Nutzungen öffentliche Grünfläche bzw. Regenwasserrückhaltung werden durch die Leitung nicht beeinträchtigt.

Die zweite Freileitung verlief parallel zur ersten in einem Abstand von ca. 60 m. Diese Leitung wurde durch eine neue 380-kV-Leitung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-12 im Jahr 2000 ersetzt und verlegt. Die Leitung besitzt durch den Einigungsvertrag Bestandsschutz bis zum Jahr 2010, eine Sicherung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

### **Telekommunikation**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der Telekom.

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 zum großen Teil im Eigentum des Landes Berlin (die Flurstücke 41, 44, 50, 54, 55 und Teile der Flurstücke 39, 43, 49 und 347/160 befinden sich im privaten Eigentum).*

## **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 ausgewiesen.

Folgende Inhalte des FNP werden als Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Planungsgebiet wirksam:

- Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist eine Grünfläche entlang des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens in dem Abschnitt dargestellt, in dem der Graben in Ost-West-Richtung verläuft.
- Die übrige Fläche ist als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Erläuterungsplan

Arbeitsstätten weist die bisher ungenutzten Flächen als „Wachstumsreserve vorrangige Inanspruchnahme“ aus.

- Im Erläuterungsplan „Freiflächen“ zum FNP '94 wird ein Park als Neuplanung dargestellt. Ausgehend vom Friedhof führt er entlang des MHG zu den Bahngleisen mit einer Aufweitung am Feuchtgebiet an der ehemaligen Schmelzwasserrinne am Graben 14.

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

Wie auch im FNP stellt die BEP in dem Bereich des Grenzgrabens, in dem er in Ost-West-Richtung verläuft, eine übergeordnete Grün- und Wegeverbindung dar. Die übrige Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist als Gewerbegebiet mit dem Entwicklungsschwerpunkt Produktion dargestellt.

### **2.3.3. Aussagen des Landschaftsprogramms**

#### **Landschaftsbild**

Im Programmplan Landschaftsbild gelten für das Planungsgebiet folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünungen, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ mit den oben angeführten Maßnahmen dargestellt.

Für die Bereiche der Stadtbrache, die im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt sind, sind die entsprechenden Maßnahmen für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen durchzuführen.

#### **Erholung und Freiraumnutzung**

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung enthält für die nördliche Hälfte innerhalb des Geltungsbereiches 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 Gebäuden..

Die schon im FNP dargestellten Grünflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes sind auch im Landschaftsprogramm als Parkanlage ausgewiesen. Lediglich im Bereich des Grenzgrabens weist die Darstellung von der des Flächennutzungsplans ab. Im FNP ist eine Parkanlage nördlich, im Landschaftsprogramm (Erholung und Freiraumnutzung) dagegen südlich des Grabens dargestellt.

### **2.3.4. Stadtentwicklungsplan Gewerbe**

Für die Bauflächen dieses Bebauungsplanes sind Gewerbeflächen mit mittlerem und geringem Störungsgrad und einem Grünanteil von 15 bis 25 % dargestellt. Die ehemalige Wasserbehandlungsanlage ist noch als Standort der technischen Infrastruktur dargestellt.

Entlang des Grenzgrabens ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt, die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze bis etwa zur Fernwärmesockelleitung aufgeweitet wird.

### **2.3.5. Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) (Rundschreiben zur Sicherung des Senatsbeschlusses Nr. 2447/99)**

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-12 im Norden, der B-Plan XXI- 14 im Osten, der B-Plan XXI-22 im Süden und der B-Plan XXI-10 im Westen.  
Mit Ausnahme des B-Planes XXI-10 haben alle andere Bebauungspläne eine im Wesentlichen gewerbliche Entwicklung nach den Vorgaben des 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 Arbeitsstättegebiet entwickelt werden. Für die Bewohner/innen 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-13 vom 15.06.1993, wie auch der Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne XXI-11 vom 18.05.1993, XXI-12 vom 18.05.1993 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 öffentlichen Straßenverkehrsflächen vor.

Im Bebauungsplanentwurf XXI-13 sind u.a. ein Industriegebiet, öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen zur Festsetzung vorgesehen.

Das Gebiet wird durch eine Haupteerschließungsstraße, die Boxberger Straße, von der Bitterfelder Straße aus bis zum Wiesenburger Weg erschlossen.

Neben Grünflächen entlang des MHG ist die Regenrückhaltungsfläche westlich des Industriegebietes als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Entlang der öffentlichen Grünfläche im Norden, der Boxberger Straße, des Schwarze-Pumpe-Weges und entlang der südlichen [Geltungsbereichsgrenze](#) sind auf den Baugebieten Pflanzbindungen vorgesehen.

### 2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XXI-13 dient vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung 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 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 (MHG).

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-13 ergeben sich zum einen aus der planungsrechtlichen Umsetzung der „planerischen Ausgangssituation“, zum anderen aus der in der „Entwicklung der Planungsüberlegungen“ oben 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 entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche bzw. öffentliche Grünfläche).

Die Veränderungen und Präzisierungen 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: Industriegebiet**

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 einem Industriegebiet vorgesehen.

Gemäß § 9 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das hier geplante Industriegebiet soll, entsprechend den oben genannten Planungen, vorwiegend den Bereichen Produktion dienen. Die derzeit schon ausgeübten gewerblichen Nutzungen werden auch hierdurch planungsrechtlich gesichert.

Die Art der Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und im Sinne des Rundschreibens zur Sicherung des Senatsbeschlusses Nr. 2447/99 über das Entwicklungskonzept für den produktionsbezogenen Bereich (EpB) durch textliche Festsetzungen konkretisiert, indem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und

gesundheitliche Zwecke im Industriegebiet ausgeschlossen werden. Hierdurch wird den wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Senatsverwaltung im Einklang mit den städtebaulichen Erwägungen bzw. Zielen des Bezirkes zur Realisierung eines Industriegebietes Rechnung getragen (hierzu textliche Festsetzung Nr. 1).

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 Festsetzung:**

#### **1. In den Industriegebieten 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 hier die Entwicklung von 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 Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB) und dem von der ehemaligen SenSUT und SenWuB gemeinsam erarbeiteten, im Nov. 1992 vom Senat beschlossenen „Konzept zur Industrieflächensicherung“ (ISK). Das Plangebiet ist hier Bestandteil des Schwerpunktbereiches 32 „Marzahn Nord“. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen dieser Zielsetzung entgegen (siehe auch Pkt 4.1).

#### **4.2. Maß der baulichen 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 70 m über NHN festgesetzt. Dadurch wird eine angemessene Dichte der 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. Die gewählte Nutzungsdichte erlaubt es, den Flächenverbrauch gemäß § 1 Abs. 5 BauGB möglichst gering zu halten.

Das Maß der Nutzung wird durch eine Baumassenzahl von 6,0 und die zulässige Höhe von 70 m über NHN bestimmt. Hierdurch wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke für das Industriegebiet 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 städtebaulich 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 70 m über *NHN* orientiert sich an einer Gebäudehöhe von 16 m. Der höchste Punkt im Gelände liegt bei 54 m über *NHN*, 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/innen der Baugebiete 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 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 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.

Die Haupteerschließung 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 Nord-Süd-Verbindung 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, eine Gliederung des Industriegebietes 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 Erforderlichkeit 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 Schwarze-Pumpe-Weg erschließt die Industriegebiete westlich der Boxberger Straße. Seine Lage berücksichtigt die privaten 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. 3. 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. 4. 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 § 1 a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1 a, § 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 *Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 21 BnatSchG im Zusammenhang mit der Isolierung bzw. Trennung von bereits bestehenden zusammenhängenden wichtigen Biotopen entstehen (Trennwirkung).*

*Des weiteren gehen mit der Umwandlung der bestehenden Freiflächen zu Industrie- und Verkehrsflächen zusammenhängende Freiflächen mit lokaler Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum sowie als Lebensraum für Tiere und Insekten verloren.*

*In dem Zusammenhang wird eine Kompensation bzw. ein Ausgleich zum o.g. Eingriff als erforderlich gesehen..*

*Hinsichtlich der Schutzgüter "Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild" unterzieht der landschaftsplanerische Fachbeitrag eine bilanzierende Betrachtung, wonach der festzustellende Eingriff auf ca. 5 ha des Plangebietes XXI-13 als nicht erheblich eingeschätzt wird. Hierzu ist eine Kompensation bzw. ein Ausgleich nicht erforderlich.*

*In den bereits bebauten Flächen und in einer derzeit fast vegetationsfreien Lagerfläche im Südwesten des Plangebietes, weist die Vegetation aufgrund des geringen Bestandswertes und nach Einschätzung des Gutachters (Möller & Darmer GmbH) keine Besonderheiten auf. Hier findet die Neuversiegelung zu großen Teilen auf bereits sehr stark gestörten Flächen statt.*

*Ausgehend vom tatsächlich vorgefundenen Bestand in diesem Planbereich, ist die zu erwartende Versiegelung als nur gering einzuschätzen. Hier handelt es sich um Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, auf denen die Ausweisungen des Bebauungsplanes keine erhebliche Steigerung der baulichen Nutzung ermöglichen.*

*Zum Ausgleich des zu entstehenden Eingriffes im Zusammenhang mit den Schutzgütern Biotop und Fauna, empfiehlt der landschaftspflegerische Fachbeitrag u.a.*

- die Durchführung der Versickerungsmaßnahmen auf den Industrieflächen zur weitgehenden Erhaltung des Regenwasserrückhaltevermögens im Plangebiet,
- die Durchführung der Dachbegrünung,
- die Aufhebung der Barrierewirkung des Grenzgrabens,
- die Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Grenzgrabens bzw. die naturnahe Gestaltung des Grenzgrabens,
- die Rückwandlung bestehender Gewerbeflächen in Freiflächen (Grünflächen) als Rückstaubereiche für die Regenwasserrückhaltung,
- die Ausgestaltung der Straßen als Alleen.

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

Zur städtebaulichen Aufwertung der geplanten Baugrundstücke durch Grünmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bzw. durch *Kompensationsmaßnahmen* im Sinne des § 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG im Plangebiet, werden jedoch u.a. einige Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Grünfestsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.

#### 4.5.1. Grünfestsetzungen zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (*textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6*).

*Zu der Veranlassung des vorliegenden Bebauungsplanes XXI-13 ist seitens des Bezirkes u.a. bestrebt, im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen XXI-10 bis XXI-14 und XXI-22 im Bereich südlich der Bitterfelder Straße, eine überörtliche Biotopvernetzung von Süden nach Norden, eine gestalterische sowie eine städtebauliche Aufwertung der geplanten Gewerbeflächen durch eine adäquate Bepflanzung der gesamten Gewebekulisse zu erreichen.*

*Hinweis: die im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 geplanten Grünmaßnahmen resultieren lediglich aus der Zielsetzung des Bezirkes; eine städtebauliche Aufwertung der geplanten Gewerbeflächen durch eine adäquate Bepflanzung der gesamten Gewebekulisse zu erreichen. Diese Grünmaßnahmen sind weder Kompensations- noch Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB.*

Zur Gewährleistung einer *städttebaulichen Aufwertung* des Plangebietes durch Begrünung trifft der Bebauungsplan XXI-13 folgende Festlegungen:

##### **Textliche Festsetzungen**

**Nr. 5: 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 der städtebaulichen Aufwertung der Baugebiete entlang der Boxberger Straße. Sie tragen zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei.*

*Im Zusammenhang mit der geplanten Zielsetzung des Bezirkes, u.a. eine gestalterische sowie eine städtebauliche Aufwertung der geplanten Gewerbeflächen durch eine adäquate Bepflanzung des Plangebietes zu erreichen, kommt die o.g. Festsetzung zum Tragen.*

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

*Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (u.a. Vorgartenbereiche) soll zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft beitragen. Sie soll die Funktionen der Freiflächen im Hinblick auf das Kleinklima und die natürliche Bodenfunktion verbessern.*

*Diese individuell gestalteten Vegetationsflächen sollen darüber hinaus einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere innerhalb des Gewerbegebietes darstellen. Sie sollen auch Identifikationsmöglichkeit für das betroffenen Gebiet bieten.*

*Mit der o.g. Festsetzung bleibt die Flexibilität bei der Einordnung von notwendigen Grundstückszufahrten und Wege bzw. zur notwendigen Erschließung der Grundstücke gewahrt, da diese zwischen den Baumstandorten zu Lasten eines Stellplatzes und - bei begründetem Bedarf – zu Lasten von Vegetationsflächen angelegt werden.*

**Nr. 6** *Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind pro 10 m<sup>2</sup> ein Baum und pro 1,5 m<sup>2</sup> 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 der städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes. Sie tragen auch zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei.*

*Im Zusammenhang mit der geplanten Zielsetzung des Bezirkes, u.a. eine gestalterische sowie eine städtebauliche Aufwertung der geplanten Gewerbeflächen durch eine adäquate Bepflanzung des Plangebietes zu erreichen, kommt die o.g. Festsetzung zum Tragen.*

*Des weiteren soll die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft beitragen. Sie soll die Funktionen der Freiflächen im Hinblick auf das Kleinklima und die natürliche Bodenfunktion verbessern.*

*Diese individuell gestalteten Vegetationsflächen sollen darüber hinaus einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere innerhalb des Gewerbegebietes darstellen. Sie sollen auch Identifikationsmöglichkeit für das betroffenen Gebiet bieten.*

*Durch diese Festsetzung soll nicht nur eine städtebaulichen Aufwertung der bebaubaren Bereichen, aber auch eine Mindestbegrünung der übrigen Freiflächen (nicht überbaubaren Flächen) erreicht werden.*

*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.*

*Diese Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für notwendige Zufahrten und Wege. Entlang des öffentlichen Straßenlandes müssen Wege und Zufahrten zugelassen werden, um eine geordnete Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen.*

*Im 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 den überbaubaren Grundstücksflächen wird die o.g. Zielsetzung garantiert und einer möglichen Aufweichung entgegengewirkt.

#### **4.5.2. Grünfestsetzungen zur Kompensation bzw. zum Ausgleich des Eingriffes im Sinne des § 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG**

##### **Textliche Festsetzungen**

**Nr. 7: Zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt im Sinne des § 21 BNatSchG sind in den Baugebieten mindestens 25 % der Grundstücksfläche mit Arten gemäß *der Pflanzliste* 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 § 1 a Abs. 3 BauGB *i.V.m. § 21 BNatSchG*

Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen vor Ort sind zum Ausgleich des Eingriffes 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. 8.: Zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt im Sinne des § 21 BNatSchG sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Rückzugsraum und Biotopverbindungsfläche zu entwickeln. Die Flächen sind als Langgraswiesen mit einem Gehölzanteil von 15 – 25 % zu entwickeln. Dies hat möglichst aus dem Bestand zu erfolgen.**

**Begründung:** Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB *i.V.m. § 21 BNatSchG*

Diese Maßnahme dient dem Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffes in die Tier- und Pflanzenwelt (*Trennwirkung des Naturraumes*). Durch die Art der Bepflanzung werden Lebensräume für Kleintiere aufgewertet bzw. geschaffen, ohne übermäßig pflege- und kostenintensiv zu sein.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht kein Erfordernis zu umfassenden landschaftsplanerischen Festsetzungen. Ein Landschafts- bzw. Grünordnungsplan wird deshalb nicht aufgestellt. Die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird deshalb im Bebauungsplan im Verbindung mit § 21 BNatSchG festgesetzt. Die Festsetzung ist als Bestandteil der Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt erforderlich.

##### Hinweis:

*Die textliche Festsetzung Nr. 8 stellt zwar eine Selbstverpflichtung des Landes Berlin hinsichtlich der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der*

*landeseigenen Flächen dar. Sie dient aber der Planklarheit zu der Ausgleichsproblematik im Zusammenhang mit der zweckgebundenen Umsetzung der bewilligten und bereitgestellten GA-Mitteln für den gesamten Planungsbereich südlich der Bitterfelder Straße.*

*Die gemäß der textlichen Festsetzung Nr.8 geplanten Maßnahmen wurden bereits zum größten Teil aus GA-Mitteln vom Natur- und Umweltamt durchgeführt (Entwicklung der geplanten Parkanlage als Rückzugsraum und Biotopverbindungsfläche).*

*Im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen XXI-11, XXI-12 und XXI-14 ist die Durchführung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen als Sammelausgleich durch das gesamte Plangebiet südlich der Bitterfelder Straße erfolgt.*

**Nr. 9.: Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Sinne des § 21 BNatSchG ist der Grenzgraben zu einem naturnahen Fließgewässer zu entwickeln.**

**Begründung:** Maßnahmenflächen gemäß § 1 a Abs.3 BauGB *i.V.m. § 21 BNatSchG*

Der Marzahn- Hohenschönhauser Grenzgraben ist aufgrund des Verbaus mit Betonschalen als amphibischer Lebensraum bedeutungslos. Aufgrund seiner Lage stellt er ein wichtiges Bindeglied zur Verbindung der wertvollen Feuchtgebiete dar.

Durch eine naturnahe Gestaltung als Fließgewässer bietet er erhebliches Potential zur Verbesserung der natürlichen Lebensbedingungen (u.a. die Verbesserung der Wasserqualität durch den Rückbau der Betonschalen und die Schaffung eines naturnahen Grabenbettes, das die Fließgeschwindigkeit verringert und die natürliche Selbstreinigungskraft erhöht).

Darüber hinaus kommt dem Grenzgraben zentrale Bedeutung im Bezug auf die zur Bewältigung des Eingriffs in Natur und Landschaft notwendige Biotopvernetzung zu.

**Hinweis:**

*Die textliche Festsetzung Nr. 9 stellt zwar eine Selbstverpflichtung des Landes Berlin hinsichtlich der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der landeseigenen Flächen dar. Sie dient aber der Planklarheit zu der Ausgleichsproblematik im Zusammenhang mit der zweckgebundenen Umsetzung der bewilligten und bereitgestellten GA-Mitteln für den gesamten Planungsbereich südlich der Bitterfelder Straße.*

*Die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 geplante Maßnahmen wurde bereits aus GA-Mitteln vom Natur- und Umweltamt durchgeführt (Entwicklung des Grenzgrabens als naturnahes Fließgewässer).*

*Im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen XXI-11, XXI-12 und XXI-14 ist die Durchführung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen als Sammelausgleich durch das gesamte Plangebiet südlich der Bitterfelder Straße erfolgt.*

**Nr. 10: Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Sinne des § 21 BnatSchG ist je angefangene vier ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger Baum im Platzbereich in einer Pflanzinsel von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Je angefangene 120 m<sup>2</sup> Platzfläche für LKW-Stellplätze oder Lagerflächen ist ein hochstämmiger Baum in einer Pflanzinsel von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen.**

**Begründung:** Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB *i.V.m. § 21 BnatSchG*

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 Wohnverhältnisse im Gebiet dient. Die Größe der Pflanzinseln orientiert sich an den einschlägigen Richtlinien, wonach ein unversiegelter und unverdichteter Raum um den Baumstamm von mind. 4 m<sup>2</sup> gefordert wird.

**4.5.3. Sonstige Grünfestsetzung****Textliche Festsetzung**

**Nr. 11: Entfällt** (sie stellt einen Empfehlungscharakter dar und ist im Zusammenhang mit der Pflanzliste nicht hinreichend bestimmt)

**Begründung:** Die geplante Festsetzung Nr. 11 ("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") stellt im Zusammenhang mit der Pflanzliste einen empfehlenden Charakter dar und zieht mit sich Nutzungsbeschränkungen, die städtebaulich nicht hinreichend begründen werden können.

Zum Erreichen des geplanten Ziels wird jedoch seitens des Natur- und Umweltamtes die Vorgaben der Baumschutzverordnung bezogen auf die konkrete örtliche Situation im Plangebiet angewandt. Damit wird auch gewährleistet, dass die Verwendung von einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste im Plangebiet erfolgt. Dadurch wird auch die 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 erfüllt.

**4.6. Öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes  
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9)**

Die Grünfläche am MHG dient als Biotopvernetzung, sie soll aber auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Sie ist deshalb als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Ufer- und Parkanlage" gesichert.

Entlang des MHG ist eine öffentliche Grünfläche als „Naturnahe Ufer- und Parkanlage“ zur Festsetzung vorgesehen. Zentrale Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt bildet 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 ist aber die Verbindungsfunktion zwischen den Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-12 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.

Die Fläche ist mit der Kennzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Durch diese Festsetzung wird die naturnahe Umgestaltung der Fläche ermöglicht. Durch textliche Festsetzung werden die hierfür erforderlichen Maßnahmen bestimmt.

***Hinweis:** Die gemäß der textlichen Festsetzungen Nr.8 und 9 geplanten Maßnahmen wurden bereits zum größten Teil aus GA-Mitteln vom Natur- und Umweltamt finanziert und durchgeführt (Entwicklung der geplanten Parkanlage als Rückzugsraum und Biotopverbindungsfläche und Entwicklung des Grenzgrabens als naturnahes Fließgewässer).*

*Im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen XXI-11, XXI-12 und XXI-14 ist die Durchführung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen als Sammelausgleich durch das gesamte Plangebiet südlich der Bitterfelder Straße erfolgt.*

*Aufgrund der Kürzung der geplanten GA-Mitteln für Sammelausgleichsmaßnahmen (von ca. 10 Mio. Euro auf ca. 3,2 Mio. Euro) im Jahr 2000, konnte den Erwerb eines Teils der privaten Flächen (Flurstücke Nr. 345/160 und 346/160) im Bereich östlich der Regenwasserrückhaltung, zur Fortführung der öffentlichen Parkanlage nicht getätigt werden. Daraus resultierend grenzt die geplante öffentliche Parkanlage an privaten Grundstücksflächen an und endet an dieser Stelle abrupt.*

*Durch Flächentausch befinden sich inzwischen die o.g. Flächen in Eigentum des Landes Berlin. Die o.g. Flächen werden im Zusammenhang mit der Sicherung des Leitungsbestandes lediglich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.*

*Dabei wird auch die überörtliche fußläufige Erschließung von Süden nach Norden durch das Plangebiet in einer maximalen Breite von 16 m gesichert (siehe textliche Festsetzung nr. 2).*

*Die gewerbliche Nutzung des Baugebietes wird durch dieses Recht nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt, weil die Flächen am Rande der Grundstücke gelegen sind und weiterhin in die Nutzungsberechnung einfließen können.*

#### **4.7. Private Grünflächen**

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 (**siehe textliche Festsetzungen Nr. 5 bis 7**).

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 einer 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 benachbarten Bebauungsplan XXI-12 befindet sich eine von der BEWAG geplante Hochspannungsleitung. Durch die Festsetzung der zulässigen Höhe von 70 m über *NHN* ist gewährleistet, dass der Sicherheitsabstand zur Leitung eingehalten wird.

Den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wird durch diesen Abstand ebenfalls genüge getan. Der Sicherheitsgrenzwert für elektromagnetische Feldstärken (sog. Elektromog) zum Schutz von Personen bei Auerexposition beträgt derzeit 5.000 Mikro-Tesla ( $\mu\text{T}$ ) nach DIN VDE 0848, 100  $\mu\text{T}$  beträgt der Sicherheitsgrenzwert lt. Empfehlung der nationalen und internationalen Strahlenschutzkommissionen. In einer Veröffentlichung des Bundesamtes für Strahlenschutz wird dieser Grenzwert bestätigt. Bei 100  $\mu\text{T}$  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 70 m über *NHN* 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 (hierzu die textliche Festsetzung Nr. 2).

### Textliche Festsetzung

**Nr. 2: Die Fläche a ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Sie darf 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.**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB

### Begründung:

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

*Dabei wird auch die überörtliche fußläufige Erschließung von Süden nach Norden durch das Plangebiet in einer maximalen Breite von 16 m gesichert.*

*Die Festlegung zur Belastung der o.g. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in Abstimmung mit den zuständigen Unternehmensträgern erfolgt.*

*Die gewerbliche Nutzung des Baugebietes wird durch dieses Recht nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt, weil die Flächen am Rande der Grundstücke gelegen sind und weiterhin in die Nutzungsberechnung einfließen können.*

## 4.10. Fläche zur Abwasserbeseitigung

Zwischen der Fernwärmesockelleitung und dem Grenzgraben ist die Festsetzung einer Fläche zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Zur ordnungsgemäßen Erschließung der Baugebiete ist diese Fläche erforderlich. Die Lage und Größe der Fläche wurde mit dem zuständigen Unternehmensträger, den Berliner Wasserbetrieben, abgestimmt.

Die Fläche liegt direkt am Vorfluter Grenzgraben und ist deshalb zur Regenwasserrückhaltung geeignet. Aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit durch die Fernwärmesockelleitung wäre eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche ohnehin nur eingeschränkt möglich. Dem Ziel des Bezirkes nach Entwicklung von gewerblichen Bauflächen steht deshalb diese Ausweisung nicht entgegen.

## **C. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1. Auswirkungen auf die Grundstücksneuordnung**

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

Da alle geplanten Gewerbestandstücke 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 betroffenen Flächen, insbesondere der Landeseigenen Grundstücksflächen.

Durch den Bebauungsplan XXI-13 wird der Geltungsbereich als 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, den Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab.

### **3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

#### **3.1. *Eingriffsbetrachtung im Sinne des § 21 BNatSchG***

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 *Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG im Zusammenhang mit der Isolierung bzw. Trennung von bereits bestehenden zusammenhängenden wichtigen Biotopen entstehen.*

*Des Weiteren gehen mit der Umwandlung der bestehenden Freiflächen zu Industrie- und Verkehrsflächen zusammenhängende Freiflächen mit lokaler Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum sowie als Lebensraum für Tiere und Insekten verloren. In dem Zusammenhang wird eine Kompensation bzw. ein Ausgleich zum o.g. Eingriff als erforderlich gesehen..*

*Hinsichtlich der Schutzgüter "Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild" unterzieht der landschaftsplanerische Fachbeitrag eine bilanzierende Betrachtung, wonach der festzustellende Eingriff auf ca. 5 ha des Plangebietes XXI-13 als nicht erheblich eingeschätzt wird. Hierzu ist eine Kompensation bzw. ein Ausgleich nicht erforderlich.*

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

*In dem Zusammenhang wurden lediglich einige Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Grünfestsetzungen zur Kompensation des entstandenen Eingriffes für die Schutzgüter Biotop und Fauna (Tierwelt) in die Bauleitplanung aufgenommen.*

*Hinweis: Bei der Realisierung der geplanten Grünflächen und Grünzüge sowie der geplanten Maßnahmen, die eine Verbesserung und Verknüpfung der vorhandenen Grünräume ermöglichen, wird der o.g. Eingriff innerhalb des Planungsgebietes zum Teil kompensiert. Ein 100 %-iger Ausgleich wird damit nicht erreicht.*

*Zentrale Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt im Bereich des Bebauungsplanes XXI-13 ist der Rückbau des Marzahner-Hohenschönhauser Grenzgraben (MHG) zu einem naturnahen Fließgewässer. Hier handelt es sich um öffentliche Grünanlage (naturnahe Ufer- und Parkanlage). Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im o.g. öffentlichen Bereich wurde bereits aus GA-Mitteln durch Natur- und Umweltamt erfolgt.*

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

*Zur Optimierung der geplanten Grünflächen im gesamten Bereich südlich der Bitterfelder Straße wird (neben dem Bebauungsplan XXI-13) 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 und nördlich der Bitterfelder Straße eine optimale und überörtliche Grünvernetzung neben den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten zu sichern und auch zu realisieren.**

### **3.2. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

*Da der Aufstellungsbeschluss vor dem 14. März 1999 erfolgte (BA-Beschluss Nr. II/251/93 vom 15.06.1993), war eine entsprechende UVP-Prüfung nicht erforderlich. Das heranzuziehende UVP-Gesetz vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Regelung des Rechts der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) kannte keine Pflicht zur Durchführung einer UVP für Baugebiete.*

*Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde entsprechend keine UVP-Prüfung durchgeführt.*

#### **4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit**

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

Der Bau der Boxberger Straße und des Schwarze-Pumpe-Weges 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 Grundstücksflächen (landeseigenen Flächen) kommt.

### **D Verfahren/ Abwägung**

**Hinweis:** Im Zusammenhang mit den Überleitungsvorschriften im Sinne des § 233 Abs. 1 i.V.m. § 244 Abs.1 BauGB wird das vorliegende Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Bezirksamt Marzahn hat mit Beschluss Nr. II/251/93 vom 15.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-13 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 in den Räumen des Bezirksamtes Marzahn vom 11.10.93 bis einschließlich 23.10.93 öffentlich ausgelegt 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 **Haupterschließung** 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 Boxberger Straße.

Die Anregungen zum Bebauungsplan XXI-13 bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Es 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 Industriegebiet verläuft, führt zu Einschränkungen in der Höhe der Bebaubarkeit. Da diese Leitung bereits im Jahr 2000 abgebaut wurde, ist eine Sicherung im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Die Einschränkungen der Bebaubarkeit durch Höhenbeschränkungen entfallen mit dem Abbau der Leitung.

Die zweite 110-kV-Leitung verläuft nicht über Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Die Nutzung Regenwasserrückhaltung und öffentliche Grünfläche werden durch die Leitung nicht eingeschränkt.

- Ein Anlieger wünscht die Verlängerung des Wiesenburger Weges als öffentliche Straße nach Westen bis zum Reichsbahngelände, da er die Absicht hat, eine Teilfläche seines Grundstückes zu verkaufen und eine öffentliche Erschließung dieser Teilfläche für zwingend notwendig hält.

Ein Anlieger widerspricht einer Verlängerung des Wiesenburger Weges nach Westen, da kein öffentliches Interesse bestehen könne, eine Sackgasse bis zum Reichsbahngelände zu verlängern. Darüber hinaus würden für die öffentliche Straße Flächen in Anspruch genommen werden, die für den arbeitstechnisch günstigen Ablauf eines Fertigungszweiges benötigt werden. Als Folge der gewünschten Straßenverlängerung entstünden zur Aufrechterhaltung dieses Fertigungszweiges Mehrkosten.

**Stellungnahme:**

Die Verlängerung des Wiesenburger Weges ist im geänderten Erschließungskonzept nicht mehr vorgesehen.

Eine Verlängerung des Wiesenburger Weges nach Westen bis an das Reichsbahngelände ist zur Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich nicht notwendig. Die Anlage einer zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Wunsch einer/s Privaten und zu Lasten einer/s anderen Privaten ist hier grundsätzlich nicht gerechtfertigt und städtebaulich nicht begründbar.

- Ein Eigentümer erhebt Bedenken gegen die vorgesehene Unterteilung der Baufelder durch Bindungen für Bepflanzungen, weil hierdurch eine Erweiterungsmöglichkeit der Produktionshalle nach Norden ausscheidet bzw. eine Einschränkung der Vermarktung die Folge sei.

**Stellungnahme:**

Der hier betroffene Eigentümer hat sein Grundstück bis auf die betriebsnotwendigen Flächen veräußert. Das verbleibende Betriebsgrundstück ist im neuen Entwurf vollständig als Industriegebiet ausgewiesen.

- Ein Eigentümer erhebt Bedenken gegen die Dimensionierung des Pflanzstreifens entlang der Fernwärmesockelleitung, weil hierdurch Freilagerflächen in Anspruch genommen würden.

**Stellungnahme:**

Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche, die nunmehr zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen ist, gehört ebenfalls nicht mehr zum Betriebsgelände dieses Industriegebietes.

**2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 07.02.1994 ist der Entwurf des Bebauungsplans XXI-13 den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange zugesandt worden mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme innerhalb von 6 Wochen.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan XXI-13 hatten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Die den Grenzgraben begleitenden Grünflächen sind stellenweise zu schmal.

Der Einwand wird berücksichtigt, indem die Grünflächen am Grenzgraben auf 20 m erweitert werden, 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 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 dem 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 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.

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

Entlang der Boxberger Straße sind Fuß- und Radwege im Straßenraum vorgesehen. Die übrigen geforderten Verbindungen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen realisierbar und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung.

- In der Boxberger Straße sollen zur optischen Betonung dieser gebietsprägenden Straße 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 Baugrundstückfläche ist für eine Erschließungsstraße im Industriegebiet als unverhältnismäßig anzusehen und in diesem Kontext städtebaulich nicht begründbar. Die Funktionalität der 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. Pflanzbindung erreicht werden.

- Für das Gebiet gibt es Hinweise auf mögliche Altlasten

(siehe Kapitel 2.2.5, Altlasten).

- Am Grenzgraben ist eine Fläche zur Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Westlich der Fernwärmesockelleitung ist am Grenzgraben eine Fläche zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Lage und Größe der Fläche wurde mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt.

- Die Fernwärmesockelleitung soll gesichert werden.

Die Fernwärmesockelleitung einschließlich Wartungsweg, wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den zuständigen Unternehmensträger gesichert.

- Der Zuschnitt der Baugebiete soll auf die Planung des Industriegebietes abgestimmt werden.

Die ursprünglich von dem Industriebetrieb als Erweiterungsfläche vorgesehenen Baufelder L, M, J und K (Gelände zwischen MHG und Betriebsgebäude) wurden seitens des Privateigentümers zur finanziellen Konsolidierung an die TLG veräußert. Das verbleibende betriebsnotwendige Grundstück soll als Industriegebiet festgesetzt werden, so dass dem Betrieb größtmögliche Flexibilität bezüglich der Nutzung seines Grundstücks bleibt.

- Der Wiesenburger Weg soll nach Westen verlängert werden.

Zur Erschließung der Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Verlängerung des Wiesenburger Weges nicht notwendig. Darüber hinaus ist eine Verlängerung des Wiesenburger Weges nach Westen auch planerisch nicht sinnvoll, da notwendigerweise eine Brücke über das Güterbahnhofsgelände geführt werden müsste, die auch langfristig nicht realisierbar bzw. nicht finanzierbar ist. Die Kosten für dieses Brückenbauwerk stünden in keinem Verhältnis zu seinem Nutzen.

- Die Finanzierung der Erschließungsstraßen ist nicht gesichert.

Siehe Kapitel C planerische Auswirkungen.

### **3. Zur Änderung der Planung nach der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung**

Als Folge der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen ergab sich Änderungsbedarf am Bebauungsplanentwurf. Die Beteiligungsverfahren hatten jedoch keine Auswirkungen auf die generellen Planungsziele. Im Wesentlichen betreffen die Änderungen das Erschließungssystem, die Lage und Größe der Grünflächen sowie des Industriegebietes.

Innerhalb dieses Bebauungsplanes betreffen die Änderungen vor allem die Reduzierung des sog. Westringes auf den zukünftigen „Schwarze Pumpe Weg“. 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 wird die Verkehrsfläche zugunsten der Gewerbefläche reduziert und die Zerschneidung von Grünflächen und Biotopverbindungen vermieden.

Die Unterteilung der Bauflächen durch Pflanzbindungen wurde aufgegeben, weil sie mit der inzwischen geklärten Flächenzuordnung für den Privateigentümer nicht vereinbar ist und weil auf den noch zu vergebenden Grundstücken eine Unterteilung durch Pflanzbindungen städtebaulich nicht zu begründen ist.

Die Grünfläche am MHG wurde verbreitert, um der Anforderung an eine Durchwegung und den Anforderungen an eine Biotopverbindung zu genügen. Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen westlich des MHG wurde zugunsten einer Fläche zur Regenwasserrückhaltung aufgegeben.

*Die Ergebnisse des Fachgutachtens zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt wurden als Abwägungsbelange in die Planung einbezogen.*

*Daraus resultierend wurden die nach Abwägung erforderlichen textlichen Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffes ergänzt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7 bis 10).*

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich die Notwendigkeit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Weitere geringfügige Änderungen betreffen den Geltungsbereich selbst.

Aus Gründen der Planklarheit wird die Geltungsbereichsgrenze, wo möglich, auf Flurstücksgrenzen verlegt.

### **4. 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 genehmigt werden soll.*

Am 02.10.95 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 von SenBWV 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 des zukünftigen Schwarze-Pumpe-Wegs gemäß § 125 BauGB wurde am 07.11.96 erteilt.

## **5. Zustimmung zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Aus Gründen der Planklarheit wird die Geltungsbereichsgrenze, wo möglich, auf Flurstücksgrenzen verlegt.

Das Bezirksamt Marzahn hat am 10.06.97 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-13 beschlossen.

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

## **6. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-13 mit der Begründung lag in den Räumen des Bezirksamtes Marzahn vom 15. Juni 1998 bis einschließlich 16. Juli 1998 öffentlich aus.

Aus Verfahrensgründen - es bestehen rechtliche Bedenken, dass die Titel der Bebauungspläne nicht die notwendige Anstoßwirkung erfüllten - wurde die Auslegung wiederholt. Mit dem Hinweis, dass die bereits vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Auslegung von Juni/Juli '98 in die Abwägung einfließen, wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB mit den geänderten Titeln im Amtsblatt von Berlin öffentlich bekannt gemacht.

Während des Auslegungszeitraumes vom 15. Juni 1998 bis einschließlich 16. Juli 1998 haben zwei Bürger sowie zwei Senatsverwaltungen insgesamt 42 Anregungen und Bedenken geltend gemacht.

Eine Anregung der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe wurde aufgenommen.

Die textliche Festsetzung über den Ausschluss von nicht betriebsabhängiger Verwaltung in Industriegebieten ist nicht erforderlich, weil diese nach § 9 BauNVO ohnehin nicht zulässig sind. Sie ist deshalb ersatzlos gestrichen worden.

Die übrigen 41 Anregungen oder Bedenken waren entweder gegenstandslos oder wurden abgewogen. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf Folgendes:

- In die Auswertung sollen die Bedenken der Trägerbeteiligung bezüglich des Bebauungsplanes XXI-10 einbezogen werden, weil die Akzeptanz des Bebauungsplanes XXI-13 auch vom Umgang mit den dort vorgebrachten Bedenken abhängt.

Im Bebauungsplan XXI-10 ist die Festsetzung einer Grünfläche zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt innerhalb der Bebauungspläne XXI-12 bis 14 vorgesehen, weil diese Flächen zum Ausgleich des Eingriffes erforderlich sind. Diese

Flächen stellen ihrerseits zum großen Teil wertvolle, teilweise geschützte Biotope dar.

- Zulassung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angegebenen Überschreitung nur dann, wenn sonst eine hinreichende bauliche Nutzung des Grundstückes gegeben ist. Diese Überschreitung sollte insbesondere dann ausgeschlossen werden, wenn durch die anderen baulichen Anlagen eine GFZ von 0,75 nicht erreicht wird. Beschränkung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 genannten Nutzungen auch innerhalb der zulässigen GRZ von 0,5. Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für diese Nutzungen, auch innerhalb der GRZ von 0,5, sofern nicht zwingende betriebliche Gründe entgegenstehen.

Hier wird auf die zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche verwiesen. Da die zukünftigen Nutzer/innen noch nicht bekannt sind, ist eine Einschränkung der Nutzung der Freiflächen nicht sinnvoll. Ziel des Bezirkes ist es, den zukünftigen Gewerbetreibenden eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Nach § 8 BauOBln sind die unbebauten Grundstücksflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, sofern deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, eine weitergehende Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

- Der Grünraum ist stärker zu schützen durch Ausschluss von ausnahmsweise Überschreitungen der GRZ gemäß § 21 a Nr. 1 BauNVO, Ausschluss von darüber hinaus gehenden Überschreitungen der GRZ, die sonst etwa gemäß § 21 a Nr. 1 oder § 19 (4) Satz 2 BauNVO möglich wären, so dass in jedem Fall 25 % der Grundstücksflächen von Bebauung und Nebenanlagen frei bleiben.

Der hier angesprochene § 21 a Nr. 1 der BauNVO besagt, dass Garagengeschosse nicht auf die BMZ / GFZ und Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt. Eine solche Festsetzung ist hier nicht vorgesehen. Der § 21 a Nr. 1 BauNVO berührt die GRZ nicht, die Anregung ist deshalb bedeutungslos. Die Ausnahmen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Unter diesen Vorbehalten ist die Überschreitung der GRZ nur in absoluten Ausnahmefällen zu erwarten, so dass eine Beschränkung durch eine textliche Festsetzung nicht erforderlich ist.

- Inanspruchnahme der bislang naturnahen Teile des Geländes erst nach Belegung einer Mehrzahl der anderen Gewerbestücke.

Die Anregung kann aus rechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass Investoren/innen, die ein Grundstück zugesprochen bekommen, dort auch das Baurecht ausnutzen. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht. Mit den Bebauungsplänen wird auf den Baugrundstücken Baurecht geschaffen. Ein Bauantrag, der den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, muss anschließend positiv beschieden werden. Ein Verweis auf den Ausnutzungsgrad anderer Grundstücke ist nicht möglich.

- Gewährleistung eines Viertels an Grünanteil auch im öffentlichen Straßenland. Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen je Stellplatz analog zu der Festsetzung auf den Baugrundstücken.

Die Gestaltung des Straßenlandes obliegt dem Bezirk. Festsetzungen im Bebauungsplan sind deshalb nicht erforderlich. Die Festsetzung eines Viertels an unversiegelter Fläche im öffentlichen Straßenland ist auch städtebaulich nicht sinnvoll.

Die Straßen dienen der Erschließung der Grundstücke und entsprechend dieser Funktion ist ein Viertel an unversiegelter Fläche nicht erforderlich.

- Es sollte eine Begrünung eines Fassadenteiles vorgeschrieben werden.

Das Ziel des Senates wie auch des Bezirkes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus den Bereichen Verarbeitung und Produktion soll nicht durch zusätzliche Belastungen für Investoren gefährdet werden. Eine Fassadenbegrünung wird deshalb nicht vorgeschrieben.

- Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ von 0,5 durch Gebäude, wenn die BMZ ausgeschöpft wird, jedoch unter Anrechnung auf die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und nur dann, wenn im Umfang der Überschreitung der zusätzlichen Dachfläche eine Dachbegrünung stattfindet und die übrigen Freiflächen mit begrünungsfähigem Material befestigt sind.

Es wurde bewusst als Maß der Nutzung eine GRZ von 0,5 festgelegt, um eine zu dichte Bebauung auszuschließen. Gewerbebetriebe aus den Bereichen Verarbeitung und Produktion benötigen in aller Regel Freiflächen für die nötigen Zu- und Abfahrten, Wege, Stellplätze und Freilager. Die vorgeschlagene Überschreitung der GRZ durch Gebäude zuzulassen, betrifft deshalb die hier vorgesehenen Nutzungen in der Regel nicht.

- Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die sonst durch nachbarrechtliche Vorschrift in der Nähe von Grundstücksgrenzen untersagt ist, sollte zulässig sein.

Hier wird auf das Berliner Nachbargesetz verwiesen. Dort ist ein Grenzabstand von Bäumen je nach Größe zwischen 1,0 und 3,0 m und von Sträuchern von 0,5 m vorgeschrieben. Auch bei Einhaltung dieser Abstände ist also an den zukünftigen Grundstücksgrenzen eine Bepflanzung möglich.

- Intensivere Gewerbenutzungen sind bei Bedarf zu ermöglichen durch: Zulassung von Überschreitungen der BMZ, soweit sie auf Hallen mit mehr als 5 m lichter Höhe entfällt, Zulassung der Überschreitung der GRZ durch Gebäude, wenn die Bau-massenzahl voll ausgeschöpft wird, jedoch unter Anrechnung auf die Überschreitung gemäß § 19 BauNVO.

Die zur Festsetzung vorgesehene Gebäudehöhe beträgt in allen Baugebieten mindestens 16 m über Geländeneiveau, so dass auch eine mehrgeschossige Bauweise ermöglicht wird. Eine höhere Bebauung wird ausgeschlossen, weil sie sich städtebaulich nicht mehr einfügt. Es wurde bewusst als Maß der Nutzung eine GRZ von 0,5 festgelegt, um eine zu dichte Bebauung auszuschließen.

- Der Ausschluss von eigenständigen Lagerhaltungsmöglichkeiten sollte nicht für geschlossene Lagergebäude gelten, die als Hochregallager oder in mehrgeschossiger Bauweise eine sinnvolle Grundstücksnutzung gewährleisten.

Lagerhaltungsmöglichkeiten sind in den Bebauungsplänen nicht ausgeschlossen. Lediglich auf den an die wertvollen Biotopflächen angrenzenden Baugebieten ist die Lagerhaltung eingeschränkt.

- Der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie sollte im Interesse eines gegliederten Städtebaus und flächensparender Bauweise flexibler gehandhabt werden. Seitlich der Zufahrten sollten auch Pfortnerhäuschen, Stellplätze und Fußwege erlaubt

sein. Vorgeschlagen wird, 80 % der Fläche als begrünt vorzuschreiben und 20 % baulichen Nutzungen zur Verfügung zu stellen.

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. Ein Eingangsgebäude kann auch hinter der Baugrenze errichtet werden. Innerhalb dieser Vorgartenflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind notwendige Wege und Zufahrten erlaubt.

- Die vorhandenen und geplanten Straßen sind nicht ausreichend, um stauungsfrei den Güterverkehr und den Besucher- und Berufsverkehr aufzunehmen, sofern die Mehrzahl der Beschäftigten mit dem PKW anreist.

Das Erschließungskonzept und die Straßenquerschnitte wurden mit der zuständigen Senatsverwaltung, dem Tiefbauamt des Bezirkes sowie der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

Es besteht daher kein Zweifel, dass die Erschließungsstraßen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert sind. Entlang der Straßen und innerhalb der Grünflächen werden zusätzliche Fuß- und Fahrradwege realisiert.

- Es ist Vorsorge für ein kleinzelliges Erschließungsnetz für Fußgänger/innen und Fahrradfahrer/innen zu schaffen. Hierzu sollen jeweils zwischen zwei Grundstücken Abkürzungen durch die Gebiete geschaffen werden. Um die Grundstücksteilungen flexibel zu halten, sollen sie jetzt noch nicht verortet werden. Es soll eine Festsetzung getroffen werden, dass später diese Privatwege realisiert werden.

Die hier vorgeschlagene zusätzliche Durchwegung ist zur Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes nicht erforderlich. Ein kleinzelliges Erschließungsnetz entspricht nicht den Planungszielen des Bezirkes, weil es sich hier nicht um ein Erholungsgebiet handelt. Festsetzungen in zeitlicher Reihenfolge sind im Bebauungsplan grundsätzlich nicht möglich.

- Vom Hornoer Ring soll jeweils eine Verbindung nach Süden zum Schwarze Pumpe Weg und nach Norden zur Bitterfelder Straße geschaffen werden.

Die hier vorgeschlagene zusätzliche Durchwegung ist zur Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes nicht erforderlich. Ein kleinzelliges Erschließungsnetz entspricht nicht den Planungszielen des Bezirkes, weil es sich hier um ein Industriegebiet handelt. Diese Verbindungen bildeten auch keine Wegeverkürzungen zur S-Bahn. Eine Einschränkung der Nutzung des Gewerbe- bzw. des Industriegebietes wäre deshalb nicht angemessen.

- Es soll eine Verbindung entlang der Südgrenze des Plangebietes von der Boxberger Straße zur öffentlichen Grünfläche geschaffen werden.

Die hier vorgeschlagene zusätzliche Durchwegung ist zur Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes nicht erforderlich. Die hierfür notwendigen Flächen befinden sich in Privateigentum und würden ein derzeit genutztes Grundstück zerteilen. Ein kleinzelliges Erschließungsnetz entspricht nicht den Planungszielen des Bezirkes, weil es sich hier um ein Industriegebiet handelt.

- Es ist Vorsorge (mindestens Trassenfreihaltung) für eine Erschließung der Gewerbegrundstücke durch die Schiene zu schaffen.

Die Anbindung an den Schienenverkehr ist hier nicht möglich, weil das Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Bitterfelder Straße auch in der Nachbarschaft keinen Anschluss an das Schienennetz hat. Die ehemalige Anbindung in dem südlich angrenzenden Baugebiet wurde vom Eigentümer bereits abgebaut. Eine Anbindung an die westlich angrenzende Trasse ist nicht möglich, weil zwischen der Bahntrasse und den gewerblichen Bauflächen die S-Bahn verkehrt. Eine Über- oder Unterführung scheidet hier schon aus Platzgründen.

- Die Nachbarschaft von Grünflächen und Gewerbeflächen stehen nicht in symbiotischer Wechselwirkung. Insbesondere neben dem Friedhof sind störende Gewerbebetriebe zu vermeiden und auszuschließen.

Ziel des Bezirkes wie auch des Senates ist es, südlich der Bitterfelder Straße ein Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln. Die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen folgt allein aus Gründen des Naturschutzes, weil wertvolle Freiflächen gesichert oder neue Grünverbindungen geschaffen werden, die notwendig sind zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft. Der Schutzwürdigkeit des Friedhofes innerhalb des Bebauungsplanes XXI-14 wird Rechnung getragen, indem die benachbarte Baufläche als Gewerbe- und nicht als Industriegebiet festgesetzt wird und ein trennender Grünstreifen von 10 m Breite geschaffen wird.

- Die mit den Grünflächen verbundene Lagegunst soll in geringem Umfang für Wohnbauflächen genutzt werden.

Die Festsetzung von Wohnbauflächen an dieser Stelle ist nicht Ziel des Bezirkes. Sie würde zu absehbaren Konflikten aus Gründen des Immissionsschutzes führen und wäre zudem aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelbar.

- Pkw-Stellplätze sind grundsätzlich entlang der öffentlichen Grünflächen auszuschließen. Der Abstand soll mindestens 30 m betragen.

Die öffentlichen Grünflächen dienen in erster Linie dem Naturschutz. Die anthropogene Nutzung ist demgegenüber untergeordnet. Auf den benachbarten Baugrundstücken sind zudem dichte Bepflanzungen vorgeschrieben, so dass sich Stellplätze nicht störend auf die Grünflächen auswirken.

- Eine gestalterische Mindestqualität ist zu fordern. Ein Verbot von fensterlosen Flächen von mehr als 4 x 10 m könnte besonders unansehnliche Hallenbauten vermeiden.

Besondere gestalterische Anforderungen sind in diesem Gewerbe- und Industriegebiet städtebaulich nicht begründbar und damit nicht festsetzungsfähig. Verunstaltend wirkende Bauten werden durch die BauOBIn ausgeschlossen.

- Es sollte textlich festgesetzt werden, dass eine ungefährliche Passage von Kleintieren über die Straßen zu ermöglichen ist.

Den Belangen der Biotopvernetzung wird durch den Bau einer Brücke über den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben (MHG) Rechnung getragen. Die kostengünstigere Variante der Verfüllung mit Rohrdurchlass wurde aus diesem Grunde aufgegeben. Die Freiflächen entlang des MHG sollen zu einer Biotopverbindung zwischen Unkenpfuhl und Bitterfelder Teichen entwickelt werden. An dieser entscheidenden Stelle ist deshalb die Forderung nach einer gefahrlosen Passage der Straße für Amphibien und Kleintiere bereits erfüllt. Weitere Straßentunnel würden zu finanziellen Aufwendungen führen, die auf die Grundstücke umgelegt werden müssten. Zusätzliche Belastungen der Grundstücke sind aber abzulehnen, weil sonst die Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen

Verarbeitung und Produktion gefährdet wird.

- Es sollte festgesetzt werden, dass der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben im Rahmen der Möglichkeiten durch ein oder mehrere fischpassierbare Wehre anzustauen ist. Das Entwicklungsziel "naturnahes Fließgewässer" ist dann durch „naturnahen gestauten Fließgewässers“ zu ergänzen.

Ein Anstau des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens ist nicht möglich, weil hierdurch seine wasserwirtschaftliche Funktion gefährdet wäre, da die Zuflüsse zu tief liegen.

- Es sollte textlich festgesetzt werden, dass Außenbeleuchtungen mit tierverträglichen Lampen hergestellt werden.

Die Ausgestaltung des Straßenraumes obliegt ohnehin der öffentlichen Hand. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich und damit auch nicht festsetzungsfähig.

- Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen wird begrüßt. Jedoch sind einige Arten im Berlin-Brandenburger Raum nicht einheimisch, besitzen in Berlin-Brandenburg nur noch verhältnismäßig geringe natürliche Vorkommen oder sind hinsichtlich ihrer Standortberechtigung fraglich. Es sollte eine zweite Pflanzliste aufgeführt werden, welche nur die innersten Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen betreffen. Keinesfalls dürfen diese Arten in der öffentlichen Arten- und Biotopschutzfläche und den naturnahen Parkanlagen verwendet werden.

Die Pflanzliste ist so konzipiert, dass sie den zukünftigen Nutzern/innen einen gewissen gestalterischen Spielraum, insbesondere für Schmuckgrünflächen, belässt. Deswegen sind auch wenige Pflanzenarten enthalten, die nur bedingt als standortgerecht und einheimisch im engeren Sinne zu betrachten sind. Die Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen obliegt dem Natur- und Umweltamt des Bezirkes. Dort ist ausreichend Fachkompetenz zur sachgemäßen Artenwahl vorhanden, so dass ausgeschlossen ist, dass nicht standortgerechte Pflanzen auf öffentlichen Grünflächen gepflanzt werden. Eine gesonderte Pflanzliste ist deshalb nicht erforderlich.

- Es sollte textlich festgesetzt werden, dass für den Artenschutz bedeutsame, reine Sandsubstrate und wallbergspezifische grobsandig-kiesig-steinige Substrate, sofern sie bei Tiefbauarbeiten als Abfälle auftreten, westlich des Unkenpfuhls als Ersatzbiotop deponiert werden.

Westlich des Unkenpfuhls befindet sich ein natürlicher Bodenaufbau, der durch die Ablagerung der Substrate gestört würde. Die Festsetzung wäre zudem unverhältnismäßig aufwendig und in der Praxis auch nicht kontrollier- und umsetzbar.

- Es sollte textlich festgesetzt werden, dass Parkplätze mehrtägig anzulegen und zu überdachen sind.

Die Vorschriften zur Anlage von Parkhäusern führte bei den zukünftigen Nutzern/innen zu finanziellen Belastungen, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Parkhäusern ist in einem Gewerbe- und Industriegebiet städtebaulich nicht begründbar und damit nicht festsetzungsfähig.

- Es sollte textlich festgesetzt werden, dass ungenutzte Dächer als Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 15 % auszubilden und extensiv zu begrünen sind.

Das Ziel des Senates als auch des Bezirkes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus den Bereichen Verarbeitung und Produktion soll nicht durch zusätzliche Belastungen für Investoren gefährdet werden. Eine Dachbegrünung wird deshalb nicht vorgeschrieben.

- Es sollte textlich festgesetzt werden, dass die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen eine mindestens für Kleintiere begehbare Biotopverbindung zu den angrenzenden Grünflächen aufweisen sollen.

Die Begrünung der Freiflächen auf den Grundstücken ist durch textliche Festsetzung vorgeschrieben. Sie sind damit in der Regel für Kleintiere begehrbar. Eine weitere Festsetzung ist nicht erforderlich. Die übrigen, nicht überbaubaren Freiflächen werden in aller Regel für betriebliche Abläufe genutzt werden. Eine Festsetzung von Biotopverbindungen ist auf diesen Flächen nicht möglich.

- Es sollte textlich festgesetzt werden, dass sämtliche Gebäude in ihrer Gestalt und Ausrichtung so hergestellt werden, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie und ein minimaler Wärmeverlust gewährleistet ist.

Die Festsetzung der Nutzung von Sonnenenergie ist städtebaulich nicht begründbar und damit nicht festsetzungsfähig.

- Es sollte textlich festgesetzt werden, dass die Gebäude thermisch so isoliert werden, dass sie Niedrigenergiehäuser darstellen bzw. kommenden Wärmeschutzverordnungen genüge tun. Weiterhin sollten Gebäude, soweit finanziell möglich, mit Sonnenenergieantennen ausgerüstet werden bzw. so beschaffen sein, dass sie kostengünstig mit Sonnenenergieantennen nachgerüstet werden können.

Für die Bauvorhaben gelten die jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen. Ein Verweis auf zukünftige Verordnungen, die zum heutigen Zeitpunkt unbekannt sind, ist nicht möglich und nicht festsetzungsfähig.

- Es sollten über das BImSchG hinausgehende textliche Festsetzungen zu Immissionen und zu den zu verwendenden Brennstoffen getroffen werden, weil sich das Gewerbe- und Industriegebiet auf der Luv-Seite der Wohngebiete Marzahn befindet.

Eine Vorschrift zur Nutzung bestimmter Brennstoffe ist städtebaulich nicht begründbar und damit nicht festsetzungsfähig. Die Möglichkeiten, die das Baugesetzbuch vorsieht, bedürfen einer besonderen städtebaulichen Begründung, die hier nicht vorliegt. Durch die Genehmigungsverfahren nach BImSchV ist eine unzumutbare Belastung der Wohnsiedlungen ausgeschlossen.

- Es sollte festgesetzt werden, dass die maßgebende Bepflanzung des Straßenlandes die Nutzung der Sonnenenergie am Gebäude nicht behindern darf und dass in den straßenseitigen Flächen nur Bäume 2. bis 3. Ordnung Verwendung finden sollen.

Die hier angesprochene Bepflanzung durch Bäume entlang der zukünftigen Boxberger Straße dient der Ausbildung der Straße als Allee. Eine Beschränkung der Baumpflanzungen auf niedrig wachsende Bäume widerspricht diesem gestalterischen Ziel. Eine Nutzung der Sonnenenergie an Fassaden zur Straße ist ohnehin nicht zu erwarten.

## 6.1. Zu der erneuten öffentlichen Auslegung (BA-Beschluss Nr. III 1075/99 vom 04.05.1999)

Der Bebauungsplanentwurf **XXI-13** lag mit der Begründung und dem Eingriffs-Ausgleichsgutachten auf der Grundlage des Planungsstandes 3/98 in der Zeit *vom 13. Juli 1999 bis einschließlich 13. August 1999* in den Räumen des Bezirksamtes Marzahn erneut öffentlich aus.

Fünfzehn Träger öffentlicher Belange, die in der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Äußerungen von Anregungen an der Entwurfsüberarbeitung mitgewirkt hatten, wurden von der Auslegung durch Anschreiben informiert.

Während des Auslegungszeitraumes haben eine Senatsverwaltung zwei Einwände sowie ein Bürger und der Naturschutzbund Deutschland Landesverband Berlin e.V. 39 Anregungen schriftlich geltend gemacht.

7 Bürger/innen informierten sich über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung. Die Informierten äußerten keine Anregungen. Von den Trägern äußerten sich 3 Träger.

Im Zusammenhang mit den Anregungen der ersten Auslegung von Juni/Juli 1998 fand eine fachliche Abwägung der von Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern/innen vorgebrachten Einwände und Anregungen statt.

Es waren insbesondere die Belange einer gewünschten städtebaulichen Neustrukturierung innerhalb des Plangebietes, dessen Neuerschließung, Belange des Naturschutzes, Probleme der Wirtschaft und Probleme der finanziellen Auswirkungen der Bauleitplanung in die notwendige Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen einzustellen. Weiterhin ist im Sinne des § 1 a BauGB die Auswertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde der von der Senatsverwaltung für Wirtschaft vorgebrachte Einwand übernommen. Dieser bezog sich auf die Festsetzung zur Art der Nutzung. Auf Anregung der Senatsverwaltung für Wirtschaft wurde die textliche Festsetzung Nr. 1, die bisher wie folgt lautete:

*„In den Industriegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die ihrerseits nicht Bestandteil eines anderen im Baufeld zulässigen Gewerbebetriebes sind, nicht zulässig.“*

ersatzlos gestrichen. Diese textliche Festsetzung über den Ausschluss von nicht betriebsabhängiger Verwaltung in Industriegebieten ist nicht erforderlich, weil diese Nutzung nach § 9 Bau NVO ohnehin in diesem Baugebiet nicht zulässig ist.

Zusätzlich war eine geringfügige Formulierungsänderung zur Zulässigkeit betriebsabhängiger Verwaltung im Industriegebiet erforderlich und wurde auf einem Deckblatt dargestellt. Das ursprüngliche Planungsziel hinsichtlich der Gebietsausweisung und seiner zulässigen Nutzungen ändert sich nicht. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese erforderlichen redaktionellen Änderungen nicht berührt.

Der weitere Einwand der Senatsverwaltung für Wirtschaft hinsichtlich der Finanzierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konnte mit der Klärung der Gesamtfinanzierung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Gesamtgebiet "südlich Bitterfelder" ausgeräumt werden.

Die Deutsche Bahn gab allgemeine Hinweise zu Baumaßnahmen und Bepflanzung entlang von Bahntrassen, die nicht Bebauungsplan relevant sind. Der Bebauungsplan XXI-13 grenzt mit keiner seiner Geltungsbereichsgrenzen an Bahngelände.



Die Bewag hat darauf hingewiesen, dass sich die Trassenführung der Hochspannungsfreileitung geändert hat und bittet um nachrichtliche Übernahme. Die Änderung der nachrichtlichen Übernahme betrifft die frühere 110-kV-Freileitung von Neuenhagen nach Friedrichshain, die demontiert wurde und nicht mehr darzustellen ist. Durch diese redaktionelle Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die neu errichtete 380-kV-Freileitung beeinträchtigt nicht die im Planbereich ausgewiesenen Bauflächen.

## **7. 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/innen 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 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.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses ist festzustellen, dass die Einwendungen im Rahmen der ersten und zweiten öffentlichen Auslegungen keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt haben, die es begründen, den wiederholt öffentlich ausgelegten Bebauungsplan XXI-13 und seine textlichen Festsetzungen zu ändern.

### **7.1. Eingriffsproblematik/ Eingriffsbewältigung**

Die inhaltliche Konfliktbewältigung zur Realisierung eines 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 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 ist in dem Bebauungsplanverfahren ein Teil der Belange des Naturschutzes unter Wahrnehmung der geplanten Entwicklungsziele 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) empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft nicht in den Bebauungsplan XXI-13 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-13 empfiehlt der landschaftspflegerische Fachbeitrag die Durchführung der Versickerungsmaßnahmen auf den 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 wurde 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.

## 7.2. Zur Finanzierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

*Aus den GA-Mitteln zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ sind sowohl die Kosten für die Realisierung der notwendigen öffentlichen Erschließung als auch für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum größten Teil erfolgt (90% GA-Mittel und 10% Eigenmittelanteil des Bezirkes).*

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 sich die Eingriffsflächen 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 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Land Berlin zugesichert waren (*ca. 10 Mio. Euro; damals 20 Mio. DM*), gekürzt *auf ca. 3,25 Mio. Euro*. 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 vorgesehenen 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 mit dem Planvollzug absehbar verbundenen wirtschaftlichen Folgeprobleme verbindlich und abschließend im Bebauungsplanverfahren zu regeln sind. Für alle geplanten Festsetzungen zu Ausgleichs- 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. *Folgende Gesichtspunkte wurden geprüft und abgewogen:*

- 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 *Natur- und Umweltamt* 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 *§ 1 a BauGB* 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 sich eine Erhöhung der Bodenpreise durch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen 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 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 Grünmaßnahmen finanziell gesichert.

## **8. Abwägungsbeschluss**

Mit dem Beschluss Nr. 781/II des BA Marzahn-Hellersdorf von Berlin vom 07.10.2003 wurde die Abwägung des Bebauungsplans XXI-13 gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen.

## **9. Verordnung zur Festsetzung**

In seiner Sitzung am 17.05.2005 stimmte das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit BA-Beschluss Nr. 1336/II dem Entwurf des Bebauungsplans XXI-13 vom 22.05.1998 mit dem Deckblatt vom 10.06.1999 mit Begründung zu. Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt, den Entwurf mit der Begründung des Bebauungsplans XXI-13 der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Mit Beschluss Nr.: 1413/II vom 26.07.2005 des Bezirksamtes wurde der Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-13 beschlossen.

## **10. Beschluss zur Festsetzung**

Mit Beschluss Drs.-Nr.: 2007/V vom 23.06.2005 der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan XXI-13 gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB beschlossen. Mit Anschreiben des BA Marzahn-Hellersdorf von Berlin vom 27.06.2005 wurde der Bebauungsplan XXI-13 der Senatsverwaltung gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt.

## **Entscheidung über die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes**

Mit dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C, vom \_\_\_\_\_ wurde die Zustimmung zum Bebauungsplan XXI-13 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB erteilt.

Die BVV hat in ihrer Sitzung vom 25.08.2005 (Drs. -Nr.: 2074/V) den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-13 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz beschlossen.

**Inkrafttreten der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XXI-13**

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom , Seite , ist der Bebauungsplan XXI-13 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) i.V.m. BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

**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)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

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

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
BauOBln	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	(ehemalige) Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
SenSUT	(ehemalige)            Senatsverwaltung            für Stadtentwicklung,            Umweltschutz            und Technologie            jetzt            Senatsverwaltung            für Stadtentwicklung (SenStadt)

## Artenliste für Bepflanzungen mit Gehölzen

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



Calluna vulgaris	Heidekraut	IV
Genista tinctoria	Färberginster	IV
Hedera helix	Efeu	IV
Ononis spinosa	Hauhechel	IV
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander	IV
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere	IV
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere	IV

## Textliche Festsetzungen

1. **In den Industriegebieten 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
2. **Die Fläche a ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unernehmensträger zu belasten. Sie darf 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.**  
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
3. **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**  
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11
4. **Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B und C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**  
Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11
5. **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 .
- 6... **Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind pro 10 m<sup>2</sup> ein Baum und pro 1,5 m<sup>2</sup> 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.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO
7. **Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Sinne des § 21 BnatSchG sind in den Baugebieten mindestens 25 % der Grundstücksfläche mit Arten gemäß der Pflanzliste 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: § 1 a Abs. 3 BauGB
8. **Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Sinne des § 21 BNatSchG sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Rückzugsraum und Biotopverbindungsfläche zu entwickeln. Die Flächen sind als Langgraswiesen mit einem Gehölzanteil von 15 – 25 % zu entwickeln. Dies hat möglichst aus dem Bestand zu erfolgen.**  
Rechtsgrundlage: § 1 a Abs. 3 BauGB

**9.: Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Sinne des § 21 BNatSchG ist der Grenzgraben zu einem naturnahen Fließgewässer zu entwickeln.**

Rechtsgrundlage: § 1 a Abs.3 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB.

**10: Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Sinne des § 21 BnatSchG ist je angefangene vier ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger Baum im Platzbereich in einer Pflanzinsel von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Je angefangene 120 m<sup>2</sup> Platzfläche für LKW–Stellplätze oder Lagerflächen ist ein hochstämmiger Baum in einer Pflanzinsel von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen.**

Rechtsgrundlage: § 1 a Abs. 3 BauGB.

**11. Entfällt**