

## **Bebauungsplan XXI-15**

für das Gebiet zwischen Industriebahn Richtung Lichtenberg, Industriebahn Friedrichsfelde Ost, Allee der Kosmonauten sowie einem ca. 12 m breiten südlich angrenzenden Grundstücksstreifen und der Bezirksgrenze, einschließlich eines Abschnitts der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

### **Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand: April 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I – Begründung zum Bebauungsplan.....</b>	<b>4</b>
<b>I. Planungsgegenstand .....</b>	<b>4</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
2. Beschreibung des Planungsgebietes .....	5
2.1 Geltungsbereich und Umgebungsnutzung.....	5
2.2 Bestand.....	5
2.2.1 Bebauung .....	5
2.2.2 Nutzungsstruktur .....	6
2.2.3 Topografie, Geologie, Baugrund .....	6
2.2.4 Erschließung.....	6
2.2.5 Stadttechnik.....	7
2.2.6 Eigentumsverhältnisse .....	7
3. Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen.....	8
3.1 Flächennutzungsplan .....	8
3.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	8
3.3 Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung.....	9
3.4 Aussagen des Landschaftsprogramms (siehe Umweltbericht).....	9
3.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbe .....	9
3.6 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) .....	9
3.7 Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße.....	9
<b>II. Planinhalt .....</b>	<b>10</b>
1. Entwicklung der Planüberlegungen .....	10
2. Intention des Planes .....	11
3. Herleitung aus der übergeordneten Planung .....	11
4. Wesentliche städtebauliche Ziele des Bebauungsplans .....	12
5. Begründung einzelner Festsetzungen.....	12
5.1 Art der Nutzung .....	12
5.2 Maß der Nutzung.....	14
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	16
5.4 Verkehrsflächen.....	16
5.5 Grünfestsetzungen .....	17
5.6 Sonstige Festsetzungen .....	20
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>20</b>
1. Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriffsbetrachtung .....	20
2. Auswirkungen auf den Haushalt.....	20
<b>Teil II - Umweltbericht .....</b>	<b>21</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>21</b>
1.a Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes .....	21
1.a.1 Intention des Planes.....	21
1.a.2 Standort der geplanten Vorhaben .....	21
1.a.3 Art der geplanten Vorhaben .....	21
1.a.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	21
1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	22
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>24</b>
2.a. Derzeitiger Umweltzustand / Bestandsaufnahme .....	24
2.a.1 Schutzgut Mensch.....	24
2.a.2 Schutzgut Boden .....	25
2.a.3 Schutzgut Wasser .....	26
2.a.4 Schutzgut Luft und Klima.....	27
2.a.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	27
2.a.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	29

2.a.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	30
2.b Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung .....	30
2.b.1 Schutzgut Mensch .....	30
2.b.2 Schutzgut Boden .....	31
2.b.3 Schutzgut Wasser .....	31
2.b.4 Schutzgut Luft und Klima.....	32
2.b.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	32
2.b.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....	33
2.b.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	34
2.b.8 Wechselwirkungen .....	34
2.b.9 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	34
2.b.10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ....	34
2.c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	35
2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
3.a Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	35
3.b Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring).....	36
3.c Zusammenfassung .....	36
3.c.1 Derzeitiger Umweltzustand / Vorbelastung .....	36
3.c.2 Auswirkungen der Planung.....	36
<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>37</b>
1. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans .....	37
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Frühzeitige Bürgerbeteiligung) .....	37
3. Beteiligung der Behörden.....	38
4. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) und zur Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) .....	39
5. Sonstige Beschlüsse .....	40
6. Zustimmung gem. § 125 BauGB .....	41
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	41
8. Eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum Umweltbericht zum Bebauungsplan XXI-15 (ohne Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE).....	42
9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (2007) .....	42
10. Bezirksamtsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, zur erneuten Änderung der Planungsziele und zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung.....	43
11. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (2009) .....	43
12. Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange, zur Festsetzung des Bebauungsplanes und zum Entwurf der Rechtsverordnung .....	45
13. Anzeige des Bebauungsplans gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB, Rechtsprüfung .....	45
14. Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit.....	46
15. Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Festsetzung des Bebauungsplans und zum Entwurf der Rechtsverordnung .....	46
16. BVV Beschluss .....	46
17. Erneute Rechtsprüfung.....	46
18. Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans .....	46
<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>48</b>

## Teil I – Begründung zum Bebauungsplan

### I. Planungsgegenstand

#### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-15 gehört zu den 21 Schwerpunktbereichen des Konzepts zur Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen in wichtigen Bereichen Berlins aus dem Jahr 1992 (ISK, im Jahr 2000 durch das Entwicklungskonzept für den produzierenden Bereich – EpB - ersetzt). Um eine umnutzungsbedingte Steigerung der Preise für Gewerbe- und Industrieflächen und damit die Verdrängung produzierender Betriebe von ihren angestammten Standorten zu verhindern, haben die damaligen Senatsverwaltungen für Wirtschaft und Technologie sowie für Stadtentwicklung und Umweltschutz bereits Anfang der neunziger Jahre gemeinsam das ISK erarbeitet, das am 10. November 1992 durch den Senat beschlossen wurde. Zur planungsrechtlichen Sicherung der o.g. Bereiche wurden jeweils Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen mit Ausnahme des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE keine weiteren Bebauungspläne oder Rechtsverordnungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan). Der wesentliche Teil des Gebietes war daher bisher bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat in diesem Sinne am 22. Juni 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-15 beschlossen (BA-Beschluss Nr. II/263/93). Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zwingend erforderlich, um die geplante städtebauliche Ordnung und Bebauung im Geltungsbereich zu schaffen. Ziel der Planung ist danach die Schaffung von Steuerungsmöglichkeiten für die Entwicklung kleinteiliger, verträglicher Gewerbenutzung im Sinne des EpB - wobei in diesem Zusammenhang höhere Anforderungen an die Erschließung gestellt werden. Darüber hinaus dient die Aufstellung eines Bebauungsplanes einer angestrebten Biotopvernetzung und einer gestalterischen Aufwertung der Gewerbeflächen. Zusätzlich soll durch die Bebauungsplanaufstellung eine Erhöhung des Nutzungsmaßes gesichert werden. Außerdem ergibt sich die Erforderlichkeit für die Planaufstellung entsprechend der Notwendigkeit, die Straßenverkehrsflächen der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten zu erweitern.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Zielsetzung des Bezirks in verschiedenen Punkten an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst, wobei die grundsätzliche Erforderlichkeit der Planung jedoch nicht berührt wurde.

Der Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst auch den zwischenzeitlich herausgelösten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE (Aufstellungsbeschluss vom 29. Januar 2002), der 2004 als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Gartenmarkt' festgesetzt wurde. Anlass für die gesonderte Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war das Vorhaben der Doblinger Grund GmbH, einen damals leerstehenden Garten- und Blumengroßhandel, für den bereits ein Planreifebeschluss<sup>1</sup> bestand, zu einem Bau- und Gartenmarkt umzunutzen. Entsprechend sah der vorhabenbezogene Bebauungsplan hier die Festsetzung eines 'Sonstigen Sondergebietes' mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Gartenmarkt' vor. Die Nutzung ist aus der übergeordneten Flächennutzungsplanung entwickelbar (Flächengröße kleiner als 3 ha, innerhalb von Gewerbegebieten) und entspricht der Ausführungsverordnung für großflächigen Einzelhandel außerhalb von geplanten Einzelhandelszentren. Das Sortiment der Handelswa-

---

<sup>1</sup> Zustimmung der BVV am 30.09.1999 zur Planreife gem. § 33 Abs. 2 BauBG im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XXI-15 für das Vorhaben Garten- und Blumengroßhandel ( Beschluss NR. BVV 1709/III)

ren ist entsprechend der 'Berliner Liste zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente' im Wesentlichen auf eine Auswahl nicht zentrenrelevanter Sortimente für den Einzelhandel beschränkt.

Dieses Vorhaben ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der hiermit verbundenen Verträge zwischenzeitlich realisiert worden. Die Notwendigkeit einer verfahrensmäßigen Trennung der Geltungsbereiche der beiden Bauleitpläne besteht heute nicht mehr. Aus diesem Grunde werden diese wieder zusammengeführt. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden dabei entsprechend dem Festsetzungserfordernis des Bebauungsplans angepasst. Die Stringenz der bisherigen städtebaulichen Festsetzungen wird gelockert, um bei eventuellen späteren baulichen Maßnahmen größere Spielräume für die städtebauliche Gestaltung im Sinne der Entwicklung des gesamten Geltungsbereiches zu eröffnen.

## **2. Beschreibung des Planungsgebietes**

### 2.1 Geltungsbereich und Umgebungsnutzung

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Im Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen Marzahns sowie denen in Hohenschönhausen und Lichtenberg bildet der Geltungsbereich den größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandort Berlins.

Das Plangebiet umfasst ca. 31,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Industriebahn Richtung Lichtenberg ('Roederngleis'),
- im Osten durch die westliche Grenze der Industriebahn Richtung Friedrichsfelde Ost,
- im Süden durch die Allee der Kosmonauten,
- im Westen durch die Bezirksgrenze, einschließlich eines Abschnitts der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten.

Eingeschlossen ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE, der zwischen Meeraner Straße und Rhinstraße, inselartig umgeben vom Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-15, liegt und durch diesen überplant wird.

### 2.2 Bestand

#### 2.2.1 Bebauung

Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses war das Gebiet durch 10-geschossige Hochbauten im südlichen Bereich entlang der Rhinstraße sowie einen 7-geschossigen Büroriegel in einem Teilabschnitt entlang der Meeraner Straße geprägt. Die rückwärtigen Bereiche waren hingegen vor allem durch Lager- und Produktionshallen sowie Baracken und sonstige Behelfsgebäude bei zum Teil extensiver Flächennutzung gekennzeichnet.

Die Bürogebäude existieren weiterhin und sind durchweg modernisiert worden. Im Übrigen sind weite Teile des Gebietes seit dem Aufstellungsbeschluss neu bebaut worden. Dabei sind vor allem die südlichen Bereiche an der Meeraner Straße grundlegend neu strukturiert worden. Heute wird das Gebiet in weiten Teilen durch Großstrukturen geprägt, wie Autohäuser, einen Baumarkt, mehrere Produktionshallen sowie durch die DIBAG-Gewerbehöfe.

### 2.2.2 Nutzungsstruktur

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses handelte es sich bei dem Geltungsbereich um eine zum überwiegenden Teil brachgefallene Industriefläche, die zu Zeiten der DDR von einem elektronischen Produktionsbetrieb genutzt wurde. Im Nordosten befand sich die Firma Microprint als eigenständiges Unternehmen.

Inzwischen beherbergt das Gebiet mit wenigen Ausnahmen gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art. Der Besatz hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1993 jedoch weitgehend gewandelt. Das ehemalige ELPRO-Werk wird inzwischen von einer Vielzahl von Betrieben aus unterschiedlichen Bereichen genutzt. Es handelt sich hierbei sowohl um Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Groß- und Einzelhandels, als auch um Büronutzungen. Im nordwestlichen Bereich befinden sich eine neue Niederlassung von Mercedes Benz sowie eine Autowaschstraße. Östlich angrenzend befinden sich z.T. ungenutzte Hallen, ein vietnamesisches Großhandelszentrum sowie der Produktionsbetrieb Druckguss Weißensee. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Industriebetrieb Microprint. Am östlichen Rand des Gebietes befinden sich verschiedene Flurstücke, welche nicht bebaut und nicht erschlossen sind.

Die Bürogebäude an der Rhinstraße und Meeraner Straße sind überwiegend kleinteilig vermietet. Im Bereich Rhinstraße / Allee der Kosmonauten befinden sich ein Autohaus der Toyota Company sowie eine Tankstelle. Östlich schließen sich neue Gewerbehöfe mit überwiegend der Dienstleistungsbranche zuzuordnenden Betrieben an.

Auf dem Eckgrundstück Meeraner Straße / Rhinstraße (ehem. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE) befindet sich ein Bau- und Gartenmarkt. Die Restfläche zwischen dem Grundstück des Bau- und Gartenmarktes und der östlichen Meeraner Straße liegt überwiegend brach. Ein kleinerer Teil wird als Abstellfläche für Baugeräte genutzt.

Einzig, nicht gewerbliche Nutzung ist ein kleineres Umspannwerk der Vattenfall AG im Nordwesten des Geltungsbereiches.

### 2.2.3 Topografie, Geologie, Baugrund

Das Bebauungsplangebiet wird dem Landschaftsraum der Barnimer Hochfläche zugeordnet, einer flachwelligen, eiszeitlich entstandenen Grundmoränenplatte. Der natürliche Bodenaufbau besteht aus Decksanden unterschiedlicher Mächtigkeit über Geschiebemergel.

Topographisch liegt das Gelände sehr eben. Die Höhen liegen zwischen rd. 50,00 und 51,00 m ü. NHN.

### 2.2.4 Erschließung

Die Anbindung des Geltungsbereiches an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Rhinstraße im Westen und die Allee der Kosmonauten im Süden. Beide Straßen zeichnen sich durch einen ausgesprochen großzügigen Straßenquerschnitt aus, wobei Gehwegen, Grünstreifen und Radwegen bislang nur eine untergeordnete Bedeutung beigemessen wurde. Dementsprechend sind in diesen Bereichen Defizite vorhanden.

Das Innere des Gebietes wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nur unzureichend durch eine Privatstraße erschlossen. Nach der Fertigstellung der Meeraner Straße,

die auf weiten Strecken die Trasse der früheren Privatstraße aufnimmt, hat sich die Situation grundlegend verbessert.

Eine Verbindung zwischen dem Geltungsbereich und den sich östlich und nördlich anschließenden Gewerbegebieten ist nicht gegeben, da die hier verlaufenden Industriegleise nicht gequert werden können.

Aufgrund der Bedeutung der Rhinstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit der Verbindungsfunktionsstufe II wird das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt.

#### *Öffentlicher Personen-Nahverkehr*

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zwei Straßenbahnlinien in der Allee der Kosmonauten (M8, 18) sowie über drei Linien in der Rhinstraße (M17, 27, 37). Haltestellen befinden sich im Kreuzungsbereich Rhinstraße / Allee der Kosmonauten sowie an der Einmündung der Meeraner Straße in die Rhinstraße. Eine weitere Anbindung ist durch den S-Bahnhof Springpfuhl gegeben. Busverbindungen bestehen durch zwei Linien auf der Rhinstraße und einer weiteren auf der Allee der Kosmonauten.

#### *Industriegleisanlagen*

Der Geltungsbereich wird von verschiedenen Gleiskörpern tangiert. An der östlichen Grenze verläuft ein Industriegleis in Richtung Friedrichsfelde-Ost, an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das außer Betrieb genommene sogenannte Roederngleis (Richtung Lichtenberg). Das ehemalige ELPRO-Gelände besaß ursprünglich selbst Gleisanschlüsse. Diese sind jedoch weitgehend zurückgebaut worden.

#### 2.2.5 Stadttechnik

Wesentliche Einrichtung der technischen Infrastruktur ist das bereits genannte Umspannwerk der Vattenfall AG an der Rhinstraße. Ferner befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes verschiedene Stromleitungen, Gasleitungen und Leitungen der Telekom, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ggf. zu berücksichtigen sind.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Fernwärmeleitung.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine 220-kV-Freileitung (Ausbaustandard 380 kV), die stellenweise die gewerblichen Bauflächen überspannt. Zwei Maststandorte befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Sind Anlagen der öffentlichen Beleuchtung einschließlich der Netzanschlussleitungen, von Baumaßnahmen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber abzustimmen.

#### 2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet befand sich ursprünglich zu einem überwiegenden Teil im Eigentum der TLG. Lediglich kleinere Flächen, angrenzend an die Bahnanlagen im Nordosten und Südosten, befanden sich im Eigentum Dritter. Diese beiden Flächen waren baulich nicht nutzbar, da sie nicht erschlossen waren.

Die TLG veräußerte fast alle ihre Flächen nach dem Aufstellungsbeschluss an eine private Kapitalgesellschaft (DIBAG). Die Fläche der Firma Microprint im Nordosten des Geltungsbereiches wurde von der TLG noch vor dem Aufstellungsbeschluss direkt an die Firma Microprint verkauft. Eine im Südwesten des Geltungsbereichs liegende Fläche wurde nach dem Aufstellungsbeschluss von der TLG an die Firma Toyota Motor-Company veräußert.

Im Zuge der Bebauungsplanung wurden durch die DIBAG kleinteilige Flurstücksneubildungen vorgenommen, wobei weitere Grundstücke zwischenzeitlich veräußert wurden.

### **3. Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABL. S. 2666) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die angrenzenden nördlichen, östlichen und südlichen Flächen sind im FNP ebenfalls als Gewerbeflächen gekennzeichnet. Die Flächen westlich des Geltungsbereiches enthalten Wohnanteile in gemischten Bauflächen (Typ M 1) an der Rhinstraße, Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil im westlichen sowie im rückwärtigen Teil der Wohnbebauung sowie Grünflächenanteile südlich der Gemeinbedarfsflächen. Weitestgehend werden der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen jedoch von großen Flächen verarbeitenden Gewerbes charakterisiert.

Im Bereich der Rhinstraße grenzt der Geltungsbereich an ein Vorranggebiet der Luftreinhaltung.

Gemäß den Leitsätzen für das verarbeitende Gewerbe im Erläuterungsbericht zum FNP sollen diese Flächen grundsätzlich erhalten werden. Dabei sollen die zu erhaltenden gewerblichen Bauflächen durch "Sanierung und Neuordnung besser ausgenutzt sowie stadt- und nutzungsverträglicher gegliedert und gestaltet werden."

Dieser Aussage entspricht auch das Arbeitsstättenkonzept im Erläuterungsbericht zum FNP, in dem nicht nur von einer Erhaltung von gewerblich genutzten Flächen gesprochen wird, sondern sogar eine "Aktivierung, Wiederaufbereitung, Nutzungsintensivierung und Aufwertung der gewerblichen Bauflächen" gefordert wird, um langfristig eine günstige großräumig-funktionale Mischung herzustellen.

#### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan überplant den Geltungsbereich des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE. Die öffentliche Auslegung dieses Plans fand in der Zeit vom 01. Juli 2002 bis einschließlich 02. August 2002 statt (13.01.2004 BA-Beschluss zur Festsetzung als Rechtsverordnung, 12.03.2004 Veröffentlichung im GVBL Nr. 11, S. 102).

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich mehrere Bebauungspläne in Aufstellung. An die nördliche Grenze des Geltungsbereichs schließen sich die Bebauungsplanverfahren XXI-23 und XXI-24, östlich das Bebauungsplanverfahren XXI-44 und südöstlich das Bebauungsplanverfahren XXI-40a an. Alle Bebauungspläne haben im Wesentlichen eine gewerbliche Entwicklung zum Ziel.



### 3.3 Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP-Grundlagen Marzahn) Strukturkonzept

An den Aussagen der BEP-Grundlagen (Entwurf) von 1992 kann aufgrund der bis heute aktuellen Schwerpunktsetzung festgehalten werden. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird ein Gewerbegebiet mit dem Entwicklungsschwerpunkt Produktion vorgesehen. Angestrebt ist die Ansiedlung von hochwertigen Arbeitsstätten. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich als Standort für Großbetriebe eingestuft. Entlang der Rhinstraße sowie der Allee der Kosmonauten ist als Schwerpunkt die Entwicklung von Dienstleistung und Verwaltung vorgesehen.

Im Bereich entlang des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens sowie des an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Industriegleises ist eine Grün- und Wegeverbindung vorgesehen, die Teil eines übergeordneten Grünzuges ist.

### 3.4 Aussagen des Landschaftsprogramms (siehe Umweltbericht)

### 3.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe stellt eine sektorale Vertiefung des FNP dar. Für den Geltungsbereich sieht der Stadtentwicklungsplan Gewerbe eine gewerbliche Nutzung mit dem Schwerpunkt Gründer-, Technologie- und Innovationszentrum vor.

### 3.6 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Der Geltungsbereich gehört überwiegend zu den Flächen des durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie beschlossenen Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich, welches im Juli 2000 erarbeitet und 2004 überarbeitet wurde. Gegenüber dem bis dahin gültigen Industrieflächensicherungskonzept wurde das Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten deutlich erweitert. Für den Bereich 33, Marzahn-Süd, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört, werden als Zielgruppen Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, das Baugewerbe, Logistik sowie sonstige produktionsorientierte Dienste genannt. Bezüglich der Tätigkeiten/Funktionen werden Fertigung, Vertrieb und Service genannt. Bei den Betriebstypen werden größere Betriebe sowie Betriebe mit ebenerdiger Produktion als Zielgruppe aufgeführt. Die südlichen und westlichen Randbereiche (zur Allee der Kosmonauten bzw. zur Rhinstraße) des Geltungsbereiches sind seit 2004 nicht mehr Bestandteil des Konzepts, um hier über das Nutzungsspektrum des EpB hinausgehende Nutzungen zu ermöglichen.

### 3.7 Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße

Das vorrangige Ziel in der Entwicklung des Gebietes liegt laut Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße in der Sicherung und Weiterentwicklung von "hochwertigem, arbeitsplatzintensivem, verarbeitendem Gewerbe" im Geltungsbereich. Ergänzt werden soll dieser Bereich durch einen geringeren Anteil anderer gewerblicher Nutzungen (unternehmensbezogene Dienste, Großhandel und Logistik, stark störende Betriebe mit hohem Flächenbedarf). Zur Durchsetzung dieser Ziele wurden im Gewerberahmenplan verschiedene Ziele formuliert, von denen an dieser Stelle die Wichtigsten aufgeführt werden.

**Verdichtung:** Im Gebiet bestehen aufgrund der Neuordnung der zahlreichen Nebengebäude gute Chancen einer Nachverdichtung. Für die noch unbebauten Flächen ist eine hohe Dichte anzustreben. Die im Rahmen der BauNVO zulässigen Werte können weitestgehend ausgenutzt werden.

**Interne Zonierung:** Um Störungen zwischen unterschiedlich gearteten gewerblichen Nutzungen auszuschließen und gleichzeitig eine Aufwertung des gesamten Gebiets zu erreichen, ist eine interne Zonierung der Flächen anzustreben. Da auch Flächen für störendes Gewerbe vorgesehen sind, ist dieses so anzuordnen, dass es nicht zu einer Entwertung der Standorte in der Umgebung führt. Für ausgesuchte Bereiche mit höherer Publikumsfrequenz und Attraktivität werden Büro- und Dienstleistungszonen vorgeschlagen. Diese Bereiche werden vorwiegend entlang der wichtigsten Straßen und im Einzugsbereich von S-Bahnhöfen konzentriert.

**Gestalterische Aufwertung:** Im gesamten Bereich ist eine gestalterische Aufwertung nötig, um die Standortvoraussetzungen für Betriebe mit repräsentativen Anforderungen zu verbessern. Entsprechend sind nachhaltige Maßnahmen auf unterschiedlichen Ebenen erforderlich. Im Vordergrund sollte hierbei die Fassung der für die Erschließung wesentlichen Straßenräume (Rhinstraße) sowie die Durchgrünung der Gewerbegebiete stehen.

**Durchgrünung:** Wesentliches Entwicklungsziel soll eine starke Durchgrünung des gesamten Geltungsbereichs sein, wobei die schutzwürdigen Flächen zu vernetzen sind. Dadurch soll nicht nur ein attraktives Umfeld, sondern auch die Voraussetzung für eine verträgliche Gestaltung einer hohen baulichen Dichte geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird eine Grünfläche/Grünachse entlang der Industriebahnflächen am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets XXI-15 empfohlen. Auf den Baufeldern sollte ein Grünanteil von rd. 15 - 20 % erreicht werden.

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planüberlegungen

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Fläche des ehemaligen Elektronischen Produktionsbetriebes ELPRO, die mit der Aufgabe des Werkes nach der Wende brach fiel.

Der Geltungsbereich ist Teil des größten zusammenhängenden Gewerbegebiets Berlins, das zu DDR-Zeiten Standort zahlreicher industrieller Großbetriebe war. Schon vor der Wende wiesen diese Gebiete erhebliche Flächenreserven in Form von Brachflächen oder extensiven Lageplätzen auf. Nach 1990 haben viele dieser Betriebe ihre Produktion eingestellt oder deutlich reduziert. In der Folge lagen Anfang der 1990-er Jahre weite Flächen brach oder wurden provisorisch genutzt. Parallel zur Erarbeitung der Grundlagen für die Bereichsentwicklungsplanung wurde aus diesem Grund 1991 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ein Rahmenplan für die Gewerbeflächen westlich der Märkischen Allee erarbeitet. Dieser beinhaltet ausführliche Bestandsanalysen sowie die Formulierung von Planungszielen.

1994 wurde ein Vorentwurf für den Bebauungsplan XXI-15 erarbeitet, der die wesentlichen Zielvorstellungen des Rahmenplans, des FNP, der Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung, des Landschaftsprogramms sowie des damaligen Industrieflächensicherungskonzeptes übernahm. Die Grundzüge des Vorentwurfs von 1994 decken sich mit dem aktuellen Planungsstand.

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplans XXI-15 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10-12 VE aufgestellt. Die Inhalte beider Pläne wurden aufeinander abgestimmt. Die beiden Verfahren wurden jedoch zeitlich und formal unabhängig voneinander durchgeführt, da der Ablauf des Verfahrens für den VE-Plan im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang zu der betreffenden Projektplanung stand. Der VE-Plan wurde im Januar 2004 festgesetzt. Das Vorhaben selbst wurde bereits zuvor auf der Grundlage des § 33 BauGB genehmigt und realisiert.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE und die damit verbundenen vertraglichen Regelungen wurden umgesetzt. Im Sinne einer wirtschaftlichen Führung des Bau- und Möbelmarktes unter Berücksichtigung veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Umwelt besteht die Notwendigkeit, das Verfahren wieder aufzunehmen. Der Geltungsbereich des vormaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE wurde deshalb im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans XXI-15 im Jahre 2009 in diesen reintegriert. Seine Festsetzungen wurden übernommen, soweit sie auf Dauer notwendig sind. Einzelne Festsetzungen wurden jedoch an zwischenzeitlich geänderte städtebauliche Zielsetzungen angepasst. Außerdem wurde die funktional notwendige und entsprechend abgestimmte Erweiterungsoption für den Bau- und Gartenmarkt eingeräumt. Die Festsetzung von Baugrenzen und Pflanzgeboten, die im Vorhaben- und Erschließungsplan exakt die Inhalte der damaligen Projektplanung wiedergegeben haben, werden an die veränderten städtebaulichen Zielsetzungen für das Gesamtgebiet angepasst. Dadurch wird eine nachhaltige Gültigkeit der Festsetzungen gewährleistet.

## 2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XXI-15 dient vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung gewerblicher und industrieller Nutzungen im Sinne des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB). Daneben wird der bestehende Bau- und Gartenmarkt weiterhin planungsrechtlich gesichert.

In diesem Zusammenhang beinhaltet der Bebauungsplan folgende Ziele:

- Sicherung und Neuordnung von gewerblichen und industriellen Bauflächen;
- Sicherung der planungsrechtlichen Grundlage für eine innere öffentliche Erschließungsstraße;
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten;
- Freihaltung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens sowie entlang der Industriegleisanlage Richtung Friedrichsfelde Ost,
- Sicherung einer Erweiterungsmöglichkeit für das Sondergebiet.

Die Inhalte des Bebauungsplanes XXI-15 ergeben sich zum einen aus der planungsrechtlichen Umsetzung der „planerischen Ausgangssituation“, zum anderen aus der in der o.g. „Entwicklung der Planungsüberlegungen“ beschriebenen Sachlage.

## 3. Herleitung aus der übergeordneten Planung

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

bedarf 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 entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche). Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Das Sondergebiet ist überwiegend als Bestand anzusehen. Seine planungsrechtliche Grundlage wurde aus dem FNP abgeleitet. Die Arrondierung der Sondergebietsfläche im Osten um etwa 0,5 ha ist ebenfalls aus dem FNP entwickelbar.

#### **4. Wesentliche städtebauliche Ziele des Bebauungsplans**

Wesentliches Ziel der Planung ist es dementsprechend, die vorhandenen Gewerbeflächen entsprechend ihrer Lage im Stadtgebiet, der guten übergeordneten Erschließung und der Nähe zu hochverdichteten Wohngebieten bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und im Sinne des Entwicklungskonzepts weitgehend für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) zu sichern.

#### **5. Begründung einzelner Festsetzungen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die bauleitplanerischen Grundsätze gemäß § 1 BauGB beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

##### **5.1 Art der Nutzung**

###### **5.1.1 Gewerbe- und Industriegebiet**

Entsprechend dem vom Senat beschlossenen Entwicklungskonzept weitgehend für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), den Aussagen des Gewerberahmenplanes und der Bereichsentwicklungsplanung Marzahn sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung von einem Industriegebiet und von Gewerbegebieten vorgesehen.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Geltungsbereiches wird ein Großteil der Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Bestand vorhandene Industrieflächen werden entsprechend § 9 BauNVO auch als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bereiche um die Rhinstraße und die Meeraner Straße sollen, entsprechend der hohen Lagegunst, städtebaulich aufgewertet werden. Ziel des Bezirkes ist es hier, die Voraussetzungen für ein hochwertiges Gewerbegebiet vorwiegend mit den Nutzungen Verwaltung und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Durch eine relativ hohe Bebauung sollen diese Bereiche städtebaulich betont werden.

Auf den derzeit schon gewerblich genutzten Flächen soll eine bessere Ausnutzung im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit ermöglicht werden.

Der Bereich auf der nordöstlichen Seite des Plangebietes soll entsprechend den oben genannten Planungen vorwiegend den Bereichen Verarbeitung und Produktion dienen. Da auch die Ansiedlung von Betrieben mit Mehrschichtbetrieb angestrebt wird, ist die Festset-

zung eines Industriegebietes erforderlich (Baufeld F). Aufgrund der Randlage des Gebietes sind Nutzungskonflikte, insbesondere in Bezug auf Lärm, nicht zu erwarten.

Das gesamte Gebiet befindet sich in einem dynamischen Umstrukturierungsprozess, der seit der Aufgabe der vormaligen Nutzung zu einer spürbaren Aufwertung sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch im Hinblick auf die Art der gewerblichen Nutzung geführt hat. Das Gebiet wird durch ein vielfältiges Nebeneinander verschiedener gewerblicher Nutzungen geprägt, in die sich produktionsorientierte Nutzungen problemlos einfügen. Dennoch wird der Standort überwiegend durch Büronutzungen, Dienstleistungen und Handel geprägt. Der angestrebten Integration produktionsorientierter Nutzungen wird durch die Festsetzung von GI-Flächen im nordöstlichen Teilbereich Rechnung getragen.

### 5.1.2 Sondergebiet

#### *Änderung der Festsetzungen nach Reintegration des Sondergebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans*

Die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Sondergebietes (mit Ausnahme der Erweiterungsfläche) wurde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-12 VE geschaffen.

Im Zusammenhang mit der Reintegration des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE wird ein heute brachliegender Teil der GE-Teilfläche D dem Sondergebiet zugeordnet. Diese Änderung der Festsetzung ist für die Sicherung der vorhandenen Nutzung im Sondergebiet notwendig. Im Sinne der wirtschaftlichen Belange der Eigentümerin und unter Berücksichtigung der Erhaltung von Arbeitsplätzen wird die Erweiterung des Sondergebietes ermöglicht. Das übergeordnete Planungsziel der Sicherung von Entwicklung gewerblich-industrieller Nutzungen im Gesamtbereich wird durch die Änderung der Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung eines 'Sonstigen Sondergebietes' gem. § 11 BauNVO ist notwendig, da ein Bau- und Gartenmarkt in der geplanten Größe in anderen Baugebieten (§§ 2-10 BauNVO) - mit Ausnahme eines Kerngebietes - nicht zulässig ist. Die Ausweisung eines Kerngebietes kommt aufgrund des umgebenden Bestandes nicht in Betracht.

Der Standort ist für die geplante Nutzung gut geeignet. Durch die Lage an der Rhinstraße und die Möglichkeit der Grundstückszufahrt von der Meeraner Straße ist die Erschließung gewährleistet. Eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange durch Lärmemissionen u.a. kann ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Unternehmen, hier insbesondere die vorhandenen Gewerbehöfe, wird durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes ein positiv zu wertender Synergieeffekt erzielt. Neben seiner Funktion als Einzelhandelsstandort übernimmt der Bau- und Gartenmarkt auch die Funktion als Großhändler für Unternehmen in der Nachbarschaft.

Das Abweichen von übergeordneten Planungen (STEP Gewerbe, Arbeitsstättenkonzept, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich) wurde im Jahr 2001 mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt. Die Zustimmung zu dem Vorhaben wurde mit Anforderungen an die Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung verbunden, wie sie sich grundsätzlich in der textlichen Festsetzung Nr. 1 (früher 1 bis 3) widerspiegeln. Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur konnten dadurch ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Reintegration des Geltungsbereichs des ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE in den Bebauungsplan XXI-15 wurde die Fläche des Sondergebietes um eine östlich abgrenzende Restfläche zur Meeraner Straße arrondiert. Auf dieser Fläche, die zuvor als GE festgesetzt war, ist eine Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes sowie die Anlage von notwendigen Grünflächen vorgesehen. Die zulässige Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes betrug bisher 8.050 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2006 wurde im Hinblick auf eine geplante Erweiterung eine Befreiung für eine Überschreitung der maximalen Verkaufsfläche um 1.290 m<sup>2</sup> ausgesprochen. In der Summe betrug die zulässige Verkaufsfläche also 9.340 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Bebauungsplan wird entsprechend neuerer Rechtsauffassung als Bezugsgröße für den Umfang der Einzelhandelsflächen die Geschossfläche und nicht mehr die Verkaufsfläche gewählt. Der vorhandene Bau- und Gartenmarkt hat eine Geschossfläche von rd. 9.200 m<sup>2</sup> ohne die bereits durch die o.g. Befreiung zugestandene Erweiterung, aus der sich gem. Bauantrag eine Geschossfläche von rd. 1.700 m<sup>2</sup> ergibt, in der Summe also rd. 10.900 m<sup>2</sup>.

Grundlage der Festsetzung im Bebauungsplan ist eine entsprechend den privaten Belangen berücksichtigte, weitere Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes um 3.675 m<sup>2</sup> Geschossfläche, auf insgesamt also rd. 14.575 m<sup>2</sup> im Sinne der Sicherung der Funktionalität und wirtschaftlichen Verwertbarkeit. Um einen gewissen Spielraum für bauliche Veränderungen zu eröffnen, wird im Bebauungsplan eine zulässige maximale Geschossfläche im Sondergebiet von 15.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Erweiterung in diesem Rahmen hat bei Einhaltung der zentrenrelevanten Randsortimentsanteile (textliche Festsetzung Nr. 1) nach Einschätzung der zuständigen Senatsverwaltung keine schädigenden Auswirkungen auf die städtischen Zentren im Einzugsbereich.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde gegenüber der Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend neuerer Rechtsauffassung überarbeitet. So wurde auf die dezidierte Auflistung der im Bau- und Gartenmarkt allgemein zulässigen Sortimente verzichtet, da diese durch die festgesetzte Nutzung hinreichend definiert sind.

#### 5.1.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Die Fläche des Umspannwerks der Vattenfall AG wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. In diese Gebietsfestsetzung werden auch kleinere Arrondierungsflächen zwischen dem Vattenfall-Grundstück und der Rhinstraße einbezogen. Diese werden perspektivisch für eine Neuordnung der Anlage benötigt und sind aufgrund der geringen Tiefe für eine eigenständige bauliche Nutzung nicht geeignet.

#### 5.1.4 Nachrichtliche Übernahme

Die Fläche des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens wird entsprechend Bestand als Fläche für die Wasserwirtschaft nachrichtlich übernommen.

### 5.2 Maß der Nutzung

#### Gewerbegebiete / Industriegebiet

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 0,6, einer Zulässigkeit von maximal neun Geschossen im Bereich der Rhinstraße (Gewerbegebiet Baufeld GE A und GE B), Allee der Kosmonauten (Baufeld GE C) sowie Meeraner Straße (Baufeld GE G) und einer zulässigen Höhe der Gebäude bis 20 m über Gehweg im rückwärtigen Bereich (Baufelder GE D und GE E sowie GI F) festgesetzt.

Bei einer Obergrenze für die GRZ von 0,6 bleibt bei einer zulässigen Überschreitung dieses Maßes entsprechend § 19 (4) BauNVO ein Freiflächenanteil von 20 % auf den Baugrundstücken gewährleistet. Dadurch wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Ein geringeres Maß der Nutzung würde aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke den landespolitischen Zielsetzungen der Sicherung und Entwicklung der Ziele des EpB entgegenstehen.

Darüber hinaus entspricht die GRZ von 0,6 der von naheliegenden Gewerbeflächen in benachbarten Bebauungsplänen im Gewerbeband Marzahn. Diese Dichte erlaubt es darüber hinaus, im Sinne der Entwicklung prägender städtebaulicher Grünstrukturen die Randbereiche von einer Bebauung freizuhalten und somit für Freiflächen zu sichern.

Das Maß der Nutzung wird weiterhin durch eine max. Anzahl der Vollgeschosse bzw. durch eine zulässige Höhe über Gehwegniveau bestimmt. Hierdurch wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke sowohl für die Gewerbegebiete als auch für das Industriegebiet gewährleistet. In den Baufeldern GE A, GE B und GE C, entlang der großzügigen Hauptverkehrsachsen Rhinstraße und Allee der Kosmonauten sowie in einem Teilabschnitt längs der Meeraner Straße (Baufeld GE G), der bereits gegenwärtig eine siebengeschossige Bebauung aufweist, wird eine maximale Bauhöhe von neun Geschossen festgesetzt, was den Gebäudehöhen der angrenzenden Bereiche und z.T. auch der vorgefundenen Bebauung im Bestand entspricht. Damit soll die Möglichkeit einer ergänzenden Bebauung dieser Baufelder mit Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden entsprochen werden, die zu einer besseren räumlichen Fassung der weiten Straßenräume der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten und städtebaulichen Gliederung des Gebietes beitragen könnte. Im Wesentlichen ist in diesem Bereich jedoch eine Sicherung und Aufwertung des Gebäudebestandes anzunehmen.

Entlang der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten sollen Gebäude darüber hinaus eine Mindesthöhe von 6 m über Geländeoberkante (GOK) aufweisen, um einen Mindeststandard an baulich-räumlicher Fassung entlang dieser bedeutsamen Straßenzüge zu gewährleisten. Eine Bebauung mit sehr niedrigen Gebäuden, die der stadträumlichen Lage und den räumlichen Proportionen nicht gerecht wird, soll auf diese Weise vermieden werden. Die betreffende Festsetzung gilt für die Teilflächen GE A, GE B und GE C (wie auch SO H). Die Bezugsgröße GOK wurde gewählt, da die Straßen und Gehwege teilweise deutlich über dem Geländeneiveau der angrenzenden Gewerbeflächen liegen (Allee der Kosmonauten).

Auf den Baufeldern GE D, GE E und GI F wird eine maximale Bauhöhe von 20 m über Gehweg festgesetzt. Diese Bauhöhe führt zu einer Abstufung gegenüber der Straßenrandbebauung Rhinstraße / Allee der Kosmonauten und führt ebenfalls zu einer Gliederung des geplanten Gebietes sowie zu einer hohen Flexibilität für Gewerbetreibende.

Die Fläche für Versorgungsanlagen im Norden des Geltungsbereiches wird auch mit einer maximalen Bauhöhe von 20 m festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität für die bauliche Nutzung zu ermöglichen.

#### Sondergebiet

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 liegt unterhalb der nach BauNVO zulässigen Höchstgrenze und berücksichtigt das konkrete Vorhaben und den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauungsdichte. Darüber hinaus erlaubt sie es, den Flächenverbrauch

gem. § 1 Abs. 5 BauGB möglichst gering zu halten. Insgesamt wird eine maximale Nutzbarkeit von 0,8 erreicht (inkl. Überschreitung der GRZ von 50 % durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO), ohne dass dadurch ein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt. Darüber hinaus entspricht die GRZ von 0,6 der von angrenzenden Gewerbeflächen.

Auf die Festsetzung einer GFZ wurde verzichtet, da dies für ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Gartenmarkt' mit einem Hallenbau ohne übliche Stockwerkshöhen nicht sinnvoll ist. Die Geschossfläche wird durch die Textliche Festsetzung Nr. 1 auf maximal 15.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Auf der SO-Teilfläche H ist ebenso wie auf den GE-Teilflächen entlang der Rhinstraße eine neugeschossige Bebauung zulässig. Im übrigen Sondergebiet (Teilfläche J) dürfen Gebäude eine Höhe von 20 m über Gehweg nicht überschreiten. Die Festsetzung wurde an die auf den benachbarten GE-Flächen geltende Regelung angepasst. Entlang der Rhinstraße sollen Gebäude eine Mindesthöhe von 6 m über Geländeoberkante (GOK) aufweisen, um einen Mindeststandard an baulich-räumlicher Fassung entlang dieses bedeutsamen Straßenzuges zu gewährleisten. Eine Bebauung mit sehr niedrigen Gebäuden, die der stadträumlichen Lage und den räumlichen Proportionen nicht gerecht wird, soll auf diese Weise vermieden werden.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Hinblick auf eine möglichst hohe Flexibilität für Gewerbetreibende werden die Baugrenzen (unter Berücksichtigung der geplanten Vorgartenzonen) nur entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Lediglich zwischen den Baufeldern GI F und GE E werden im Sinne einer städtebaulichen Gliederung des Plangebietes zusätzliche Baugrenzen festgesetzt.

Auf weitergehende Festsetzungen, wie z.B. Baulinien, wurde aus Gründen der Flexibilität bewusst verzichtet. Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise (geschlossen / offen) wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung ebenfalls verzichtet, da dies innerhalb eines Gewerbe-/Industriegebietes zu einer erheblichen Einschränkung hinsichtlich einer flexiblen Bebauung führen würde.

### 5.4 Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan soll eine ausreichende Erschließung des zu entwickelnden Gewerbe- und Industriegebietes sichergestellt werden. Das Erschließungssystem soll auf das notwendige Maß beschränkt bleiben, um das Verhältnis von erschlossener Gewerbefläche zum Erschließungsaufwand zu optimieren.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Rhinstraße und die Allee der Kosmonauten. Verkehrs- und Straßenerweiterungsflächen der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden durch den Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die innere öffentliche Erschließung des Geltungsbereiches wird durch die inzwischen vollständig realisierte Meeraner Straße gesichert, für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen hat. Die Meeraner Straße schafft die Voraussetzungen für eine kleinteiligere Parzellierung der Fläche und übernimmt im Hinblick auf das Gesamtnetz eine Verbindungsfunktion von der Allee der Kosmonauten zur Rhinstraße. Die ursprünglich festgesetzte Verlängerung der Meeraner Straße in Richtung Norden ist entfallen, da die ursprünglich damit verfolgte Absicht einer Netzschließung nach Norden nicht mehr umgesetzt



werden kann. Stattdessen wird die Erschließung für Gewerbebetriebe in diesem Bereich über eine private Baulast (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) gesichert.

Die mittige Lage der Meeraner Straße mit einer Breite von 16 m orientiert sich im Wesentlichen an einer zuvor bereits vorhandenen privaten Erschließungsstraße und führt zu einer bedarfsgerechten, kleinteiligeren Parzellierung der gewerblichen Baugrundstücke und damit verbunden zu einer für ein Gewerbegebiet angemessenen Ordnung der stadträumlichen Gestaltung.

Im Hinblick auf die überörtliche Bedeutung der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten wurden Straßenerweiterungsflächen im Bebauungsplan gesichert. Diese sollen nach Vorgabe des Tiefbauamtes für Rad- und Gehwege sowie Beleuchtungsstreifen genutzt werden. Der Bebauungsplan trifft zur funktionalen Einteilung der Straßenverkehrsflächen keine Festsetzungen.

Ein vorliegendes Verkehrsgutachten behandelt die verkehrlichen Auswirkungen hinsichtlich der Belastbarkeit der Anschlusspunkte Meeraner / Rhinstraße sowie Meeraner Straße / Allee der Kosmonauten, die durch die Entwicklung des Grundstücks Rhinstraße 100 als Gewerbe- und Industriegebiet, auch unter Berücksichtigung des Bau- und Gartenmarktes, zu erwarten sind. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Zugrundelegung geeigneter verkehrstechnischer Maßnahmen, die im Rahmen des Ausbaus der Meeraner Straße bereits umgesetzt wurden, keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Rhinstraße oder der Allee der Kosmonauten zu erwarten sind.

## 5.5 Grünfestsetzungen

Mit der Veranlassung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Bezirk u.a. bestrebt, im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan XXI-24 eine überörtliche Biotopvernetzung entlang des Grenzgrabens und der Bahnanlagen sowie eine gestalterische und städtebauliche Aufwertung der geplanten Gewerbeflächen durch adäquate Bepflanzung der gesamten Gewerbekulisse zu erreichen.

Auch wenn aus naturschutzrechtlichen Gründen im Geltungsbereich keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, da die festgesetzte Ausnutzung der Fläche gegenüber dem nach geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) zulässigen Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, sind die nachfolgend beschriebenen Grünfestsetzungen aus stadtgestalterischen und -ökologischen Gründen erforderlich.

### *Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Textliche Festsetzungen 4 und 5)*

Vegetationsflächen bzw. Baumpflanzungen besitzen städtebaulich gliedernde, gestalterische und ökologische Funktionen in dicht genutzten Gewerbegebieten. Sie wirken raumbildend und ordnend. Die städtebauliche Aufwertung des Gebietes wird unter anderem durch städtebaulich prägende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der öffentlichen Straßenräume im nahezu gesamten Geltungsbereich erreicht.

An der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Vorgartenzonen) als städtebaulich prägende Grünstruktur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Tiefe von rd. 10 m festgesetzt; an der Meeraner Straße analog eine 5,0 m tiefe Vorgartenzone. Weitere Flächen zum Anpflanzen werden für die Randbereiche des Versorgungsstandortes vorgesehen, um auch hier eine gestalterische Einbindung und optische Abschirmung zu gewährleisten. Die

Form der Begrünung hängt von den technischen Gegebenheiten (insb. Lage von Leitungen) ab und ist mit den Fachbehörden des Bezirks abzustimmen. Konkrete Vorgaben zu Art und Umfang der Bepflanzung werden daher für diese Flächen nicht festgesetzt. Garagen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung nicht zulässig (Textliche Festsetzung 4). Ausgenommen hiervon sind Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen. Derartige Anlagen sind im Bestand auf diesen Flächen vorhanden und sollen erhalten bleiben. In Hinblick auf eine einheitliche Erscheinung des Gebietes soll auch eine Vervollständigung dieser Anlagen (z.B. Reihen von Laternenmasten) zulässig bleiben.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die unmittelbar an die Rhinstraße bzw. die Allee der Kosmonauten grenzen, ist in einem Abstand von durchschnittlich 12 m in Reihe je ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen (ausgenommen Zufahrten und Zugänge). Dieser Mindeststammumfang ist notwendig, um die ökologischen und städtebaulich wirksamen Qualitäten der Pflanzung in angemessener Zeit zu gewährleisten. Die Baumpflanzungen dienen der Einbindung der Baukörper in die vorhandene Gebietsstruktur und der Schaffung von begrüntem, gegliederten Straßenräumen. Die Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer Arten begründet sich mit der Notwendigkeit zur Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen.

*Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Textliche Festsetzung 6)*

Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung von Ruderalflächen und die Verbesserung der Biotopvernetzung sowie gleichzeitig als wesentliches städtebauliches Gestaltungselement auf einem Nord-Süd- und einem Ost-West-Grünzug entlang der westlichen bzw. südlichen Grenze der Industriegleise Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest (textliche Festsetzung 6). Die Breite dieser Flächen beläuft sich auf ca. 20 m beim Nord-Süd-Grünzug und 10 – 15 m beim Ost-West-Grünzug.

Die Festsetzung der Maßnahmenflächen gem. § 9 (1) 20 BauGB trägt dazu bei, das aus städtebaulichen Gründen angestrebte Ziel des Erhalts und der Entwicklung von ausdauernden, städtebaulich und landschaftlich prägenden Grünflächen entlang der Bahnanlagen zu realisieren, die durch einen ruderalen, krautigen, weitgehend gehölzfreien Charakter geprägt werden. Als Maßstab dient die Kategorie "Ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren" (Biotoptyp 03200) aus der Berliner Biotoptypenliste. Ruderalfluren bilden sich nach der Pionierbesiedlung offener Flächen auf gehölzarmen bzw. gehölzlosen Standorten und weisen entsprechend ihrer Standortbedingungen sehr unterschiedliche, meist zwei- und mehrjährige blütenreiche Pflanzenarten (Stauden) auf. Aufgrund ihrer Strukturausprägung sind sie wertvolle Tierlebensräume, beispielsweise für Wirbellose.

Mit dem Schutz und der Sicherung der Flächen als Teile eines übergeordneten Biotopverbundes wird eines der Ziele des Berliner Landschaftsprogramms für diesen Bereich umgesetzt. Im Teilplan Biotop- und Artenschutz sind die Industriegleise als Artenreservoir / Verbindungsbiotope mit der vorrangigen Entwicklung der Verbindungsfunktion dargestellt, im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zudem als "Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund".

Hieraus leitet sich die Notwendigkeit ab, die genannten Flächen in ihrer Funktion als linienhaft ausgeprägte Biotope zu erhalten. Damit der gestalterisch angestrebte offene, ruderaler Charakter entwickelt und erhalten wird, sind hier gemäß Festsetzung Nr. 6 bebaute oder versiegelte Flächen zu entsiegeln sowie die Sukzession zu einer ausdauernden, krautigen Ruderalflur zu sichern.

Um Beeinträchtigungen der Maßnahmeflächen zu vermeiden, ist das Befahren der Flächen oder die Lagerung von Materialien durch eine dauerhafte Einzäunung zu verhindern. Anpflanzungen mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) sind hier nicht zulässig.

#### *Sonstige Grünfestsetzungen (Textliche Festsetzungen 7 bis 12)*

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die die Bepflanzung der nicht bebaubaren Grundstücksteile regeln. Diese Festsetzungen dienen neben der städtebaulichen Gliederung und Prägung auch der Umsetzung der Belange und Anforderungen aus dem Landschaftsprogramm und binden die bebaubaren gewerblichen Flächen in die städtebauliche Nutzungsgliederung der Bauflächen durch Formulierung von Mindestbepflanzungen räumlich ein.

Im Sinne der Entwicklung eines städtebaulich qualitativen hochwertigen Gewerbegebietes, welches auch durch eine Durchgrünung geprägt wird, sind die Grundstücke mit standortgerechten Bäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen (Textliche Festsetzungen 8 und 9). Vorzugsweise sind dabei die empfohlenen Pflanzenarten zu verwenden. Zusätzlich sind ebenirdige Stellplätze durch Pflanzungen zu gliedern (Textliche Festsetzung 7). Diese Festsetzungen beziehen sich auf die privaten Freiflächen der einzelnen Baugrundstücke und tragen auch zur Erhöhung der Biotopwertigkeit der Flächen bei.

Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der in östliche Richtung weisenden Fassaden der baulichen Anlagen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen (Textliche Festsetzung 10). Mindestens 20 % der Dachflächen von Parkdecks sind extensiv zu begrünen (Textliche Festsetzung 11). Hierbei handelt es sich um projektbezogene Festsetzungen aus dem festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-12 VE für den Bau- und Gartenmarkt.

Zur städtebaulichen und landschaftsgerechten Einbindung des Baumarktes besteht die Notwendigkeit zur Begrünung der Dachflächen und Fassaden. Diese von dem übrigen Plangebiet abweichenden Grünfestsetzungen sind hier auf Grund der in Abhängigkeit von der Nutzung zu erwartenden niedriggeschossigen, flächenintensiven Bebauung erforderlich. In unmittelbarer Plangebietsnähe befinden sich höhergeschossige Gebäude, wodurch die Dachflächen des Baumarktes einsehbar sind. Durch die Dachbegrünung werden die gewerblichen Flachdächer gestalterisch aufgewertet. Gleiches gilt für großflächige fensterlose Fassaden. Als zu begrünende Fassadenfläche kommt aufgrund der Bauplanung nur die östliche Fassade in Frage.

Begrünte Fassaden und Dächer übernehmen in Siedlungsgebieten sogenannte Trittsteinfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt. Zudem haben sie eine regulierende Wirkung auf das Stadtklima durch Beschattung, Evapotranspiration und Erhöhung der Schadstoffabsorption. Die Dachbegrünung hat zudem durch Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers eine positive Beeinflussung auf die Wasserbilanz und trägt zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Die Maßnahmen sind somit zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt und zumutbar.

Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Textliche Festsetzung 12). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Dachstellplätze.

Die vorgesehenen Belagsarten bieten die Möglichkeit einer Begrünung von Stellplätzen mit Rasen, was wesentlich zum durchgrünten Erscheinungsbild des Sondergebietes aufgrund des hohen Stellflächenanteils beiträgt. Diese Festsetzung dient weiterhin der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen. Es wird angestrebt, die Versiegelung möglichst

gering zu halten, damit der Boden im Sinne der Minimierung und Minderung von Beeinträchtigungen seine Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und als Bestandteil des Naturhaushalts in möglichst umfassendem Maße erhalten kann und die Grundwasserneubildungsrate nicht unnötig verringert wird.

## 5.6 Sonstige Festsetzungen

### *Geh- und Fahrrechte*

Entlang der südwestlichen Grenze des Sondergebiets befindet sich eine Zu- und Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge für das Grundstück Rhinstraße 84, 86, 88. Zwei Teilstücke dieser Zu- und Durchfahrt befinden sich auf dem Grundstück Rhinstraße 100. Für diese Teilflächen ist eine entsprechende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (Eintragung vom 12. Oktober 1999). Im Bebauungsplan werden diese Teilstücke (im Plan bezeichnet als Flächen a und b) mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr belastet (Textliche Festsetzung Nr. 13).

Ein Teil der Gewerbegrundstücke im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird über eine Privatstraße (vorhandene, ehemalige Werksstraße) erschlossen. Diese Form der Erschließung geht zurück auf die frühere Nutzung des Gesamtbereichs durch einen Industriebetrieb. Die Erschließung über diese Straße wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (im Plan bezeichnet als Fläche c) gesichert (Textliche Festsetzung Nr. 14).

## **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1. Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriffsbetrachtung**

Bei der Eingriffsbetrachtung ist das bestehende Baurecht zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan eröffnet keine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche als das bisherige Recht. Mit dem Bebauungsplan wird eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen ermöglicht. Es liegt somit kein Eingriff vor, der als ausgleichspflichtiger Eingriff zu werten wäre.

Durch den Bebauungsplan ist insgesamt mit einer Reduzierung der negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Es werden Maßnahmen zur Begrünung von Flächen und Gebäuden sowie zur Entsiegelung von Flächen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

Die Maßnahmen unterstützen die Ziele des Landschaftsprogramms und tragen zur Kompensation der Umweltauswirkungen bei. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die von der Planung ausgehenden nachteiligen Auswirkungen soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, das Landschaftsbild neu gestaltet wird und die Umweltverträglichkeit gegeben ist.

### **2. Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Belastungen durch den Ankauf von Flächen für die geplante Erweiterung der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten (ca. 6.630 m<sup>2</sup>) belaufen sich auf ca. 135.897 € und sind im Zuge einer möglichen Investition zur Erweiterung der beiden Straßen in die Investitionsplanung einzustellen (Gründerwerbskosten).

Die während der Planung errichteten Bauvorhaben nach § 33 (2) BauGB im Geltungsbereich entsprechen dem jetzigen Planungsstand. Entschädigungsansprüche, verursacht durch die städtebauliche Planung bzw. durch die bisher erteilten Genehmigungen, sind nicht zu erwarten.

## **Teil II - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.a Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

##### 1.a.1 Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- Neuordnung des Gebietes: Sicherung und Steuerung von Gewerbe- und Industrienutzung im Sinne des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich,
- Sicherung der Erschließung der Baugebiete sowie
- Sicherung einer Biotopvernetzung mit einer gestalterischen Aufwertung der Gewerbeflächen.

##### 1.a.2 Standort der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Im Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen Marzahns sowie denen in Hohenschönhausen und Lichtenberg gehört der Geltungsbereich zum größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandort Berlins.

##### 1.a.3 Art der geplanten Vorhaben

Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Gewerbe- und zum Teil Industriebetriebe entwickelt werden. Es sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von kleinteiliger, verträglicher Gewerbenutzung geschaffen werden – wobei in diesem Zusammenhang höhere Anforderungen an die Erschließung gestellt werden. Darüber hinaus sollen eine Biotopvernetzung sowie eine gestalterische Aufwertung der Gewerbeflächen durch eine adäquate Bepflanzung erreicht werden.

Der Bebauungsplan weist folgende Flächen aus:

- Industriegebiet (GI),
- Gewerbegebiet (GE),
- Sonstiges Sondergebiet,
- Versorgungsstandort,
- Wasserwirtschaftliche Fläche,
- Straßen.

##### 1.a.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 31,8 ha. Für die Industrie-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie den Versorgungsstandort (insgesamt 255.541 m<sup>2</sup>) wird jeweils eine

GRZ von 0,6 festgesetzt. Mit zulässiger Überschreitung erhöht sich diese auf 0,8. Somit ist von einer zukünftigen Ausnutzung von 80 % auszugehen.

Für die Wasserfläche (2.660 m<sup>2</sup>) und die Straßen (60.010 m<sup>2</sup>) wird keine GRZ festgesetzt. Sie bleiben von der Planung unberührt. Hier ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

Bei einer im Bebauungsplan ermöglichten Versiegelung von 80 % bleiben mindestens 20 % von den Industrie-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie dem Versorgungsstandort unversiegelt. Innerhalb der GI- und GE-Gebiete werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (insgesamt 21.168 m<sup>2</sup>).

	Ausweisungen des Bebauungsplans (in m <sup>2</sup> )	Bebaubare Grundfläche (GRZ 0,6, mit Überschreitung 0,8 bzw. 80 %)	Nicht bebaubare Fläche (20 %; darin enthalten sind Maßnahmeflächen) in m <sup>2</sup>
GI	35.600	28.480	7.120 (Maßnahmefläche 6.808)
GE	184.445	147.556	36.889 (Maßnahmefläche 14.360)
SO	28.979	23.183	5.796
Versorgungsstandort	6.517	5.214	1.303
Wasserwirtschaftsfläche	2.660	-	-
Straßen	60.010	-	-

Im Übrigen wird auf Teil I der Begründung verwiesen.

### 1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

#### Fachgesetze

##### *BauROG*

Die Grundsätze der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 6 u. 9 ROG II.5 sind im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung anzuwenden für die städtebauliche Entwicklung der gewerblichen Struktur sowie der Freiraumstruktur innerhalb des Geltungsbereiches.

##### *BNatSchG*

Gemäß § 1a BauGB im Zusammenhang mit §§ 2 u. 21 BNatSchG besteht die Anforderung, dass die Behandlung der Problematik von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie die Sicherung und die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geklärt werden muss. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Festsetzungsvorschläge Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Im Sinne des § 2 BNatSchG besteht das Umweltziel darin, charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen im Plangebiet zu erhalten und zu verbessern, Grünanteile in Gewerbe- und Industriegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen) sowie im Randbereich zu Industriegeleisanlagen zu entwickeln.

##### *BImSchG*

Die Rhinstraße im Westen, die Allee der Kosmonauten im Süden und die vorhandenen Industriegleisanlagen im Norden und im Osten des Plangebiets belasten das Gebiet im hohen Maße mit Lärmimmissionen.

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Zur Bewältigung der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm- oder Geruchsmissionen) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Die Bewältigung der auf Verkehrslärm basierenden Immissionen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der DIN 4109 als technische Baubestimmung sowie der Berliner Lärmkarte.

#### *BBodSchG*

Ziel der Planung ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden in Übereinstimmung mit den Zielen des BBodSchG. Mit den Zielen des Bebauungsplanes besteht weiter die Möglichkeit, die Voraussetzung für die Entsiegelung von Teilbereichen entlang der Bahntrasse im Sinne der Aufwertung dieser Flächen für die Biotopvernetzung zu schaffen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

#### *Berliner Wassergesetz*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### *Artenschutzrechtliche Bestimmungen*

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Falls im Gebiet besonders und streng geschützte Arten und europäische Vogelarten vorhanden sind, sind für diese nach § 42 (1) BNatSchG besondere Schutzvorkehrungen vonnöten.

### **Fachplanungen**

Das Landschaftsprogramm für Berlin (LAPro 94), einschließlich Artenschutzprogramm, stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Im Teilplan "*Landschaftsbild*" wird das Gebiet als städtischer Übergangsbereich, vorwiegend durch eine heterogene Nutzungs- und Biotopstruktur, charakterisiert.

Entwicklungsziele sind unter anderem:

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten in städtischen Übergangsbereichen und auf Infrastrukturflächen,
- Anlage von Sichtschutzpflanzungen in Randbereichen von landschaftsbildbeeinträchtigenden Flächennutzungen.

Im Teilplan *"Biotop- und Artenschutz"* ist das Gebiet ebenfalls als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen gekennzeichnet. Die Biotopverbindungsfunktion des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens sowie der Industriegleisanlagen soll entwickelt und verbessert werden.

Der Teilplan *"Erholung und Freiraumnutzung"* stellt den Geltungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar. Im Bereich entlang des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens soll die Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges unter Einbeziehung der nahen Parkanlage und des Friedhofs angestrebt werden. Weitere Prioritäten sollten auf die Verbesserung der Wegeverbindungen sowie auf das Anlegen von Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- oder Erholungsnutzung gelegt werden.

Der Teilplan *"Naturhaushalt / Umweltschutz"* weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Industrie und Gewerbe aus.

Folgende Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen werden dargestellt:

- Sanierung von Altlasten,
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a. Derzeitiger Umweltzustand / Bestandsaufnahme**

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die Umweltmerkmale des Plangebietes in ihrer jetzigen Ausprägung dargelegt. Anschließend werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt nach Durchführung der Planung aufgezeigt.

#### 2.a.1 Schutzgut Mensch

##### *Sensible Nutzungen*

Der Geltungsbereich ist geprägt durch Gewerbe und Industrie. Es befinden sich im Plangebiet keine Wohnnutzungen. Auch unmittelbar angrenzend sind keine Wohngebiete oder andere sensible Nutzungen vorhanden. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Rheinstraße. Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen bestehen nicht.

##### Verkehr

Die Verkehrsmengen betragen laut Umweltatlas auf der Allee der Kosmonauten 15.001 – 20.000 Kfz/24 h und auf der Rheinstraße 30.001 – 40.000 Kfz/24 h und sind damit als mittel einzustufen (Karte a07.01).

##### Lärm

Laut der „Strategischen Lärmkarte“ 07.05.1 liegt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex an der Rheinstraße bei >75 dB(A). Dies ist der maximale Indexwert. Mit zunehmender Entfernung nimmt die Lärmintensität ab. Auf Höhe der Meeraner Straße liegt sie im mittleren Bereich [55 - 60 dB(A)]. Im östlichen Teil des Gebietes verzeichnet die Strategische Lärmkarte keine erhöhte Belastung durch Straßenverkehrslärm.



Weiterhin eine Rolle spielen Lärmemissionen, die vom Verkehr innerhalb des Geltungsbereichs ausgehen (u. a. im Bereich der Stellplätze) sowie Belastungen durch den Betrieb der ansässigen Gewerbebetriebe. Sie liegen im normalen Maße eines Gewerbegebietes.

## 2.a.2 Schutzgut Boden

### *Topographie, Bodenbeschaffenheit*

Das Plangebiet wird dem Landschaftsraum der Barnimer Hochfläche zugeordnet, einer flachwelligen, eiszeitlich entstandenen Grundmoränenplatte. Der natürliche Bodenaufbau besteht aus Decksanden unterschiedlicher Mächtigkeit über Geschiebemergel. Topographisch liegt das Gelände sehr eben. Die Höhen liegen zwischen rd. 50,00 und 51,00 m u. NHN.

Die vorkommenden Bodengesellschaften sind laut Karten 01.11.1 und 01.11.2 sehr häufig im Berliner Raum und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Die Karte 01.12.05 schätzt die Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering ein. Die Naturnähe der Böden ist laut Karte 01.11.3 sehr gering und als naturfern einzustufen.

Die Bewertung des anthropogenen Einflusses auf den Boden hängt ab von der Intensität der anthropogenen Überformung des Bodenaufbaus und dem Umfang der Oberflächenversiegelung. Im Plangebiet sind nach dem Umweltatlas von Berlin, Karte "Bodengesellschaften - Konzeptkarte", überwiegend anthropogene Bodengesellschaften anzutreffen (Lockersyrosen / Regosol / Pararenzina auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsflächen). Die ursprünglich oberflächlich anstehenden Sande sind im Plangebiet vollständig durch anthropogene Nutzungen, Auffüllungen, Aufschüttungen und Bodenverunreinigungen überlagert, beeinträchtigt und belastet.

Des Weiteren sind in den letzten 16 Jahren viele Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches entstanden. Eine öffentliche Straße wurde neu gebaut (Meeraner Straße), alte Bestandsbauten wurden abgerissen, Flächen entsiegelt und neue bauliche Anlagen errichtet. Das Plangebiet ist entsprechend stark oder bereichsweise vollständig versiegelt. Durch die vorhandene Versiegelung sind die Versickerungsmöglichkeiten bereits derzeit stark eingeschränkt. Die gesamte Bodenfunktion ist entsprechend stark beeinträchtigt.

### *Versiegelung des Bodens*

Um die aktuelle Versiegelung im Plangebiet zu beurteilen, wurde das Luftbild ausgewertet und die Größe der versiegelten und unversiegelten Flächen überschlägig ermittelt. Es zeigte sich, dass ein großer Teil des Geltungsbereichs bereits bebaut bzw. versiegelt ist. Hierzu zählen die Gebäude, Straßen und sonstige versiegelte Flächen wie z. B. Parkplätze. Im Durchschnitt beträgt der Versiegelungsgrad ca. 80 %. Unversiegelt sind im Moment noch ca. 20 % des Plangebietes. Hierzu zählt neben Brach- und Grünflächen (oftmals Zierrasen) auch die wasserwirtschaftliche Fläche des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens.

Der ermittelte hohe Versiegelungsanteil deckt sich weitgehend mit den Werten des Umweltatlases (Versiegelungskarte, Ausgabe 2004), der für den größten Teil des Gebietes einen Versiegelungsgrad von 91 –100 % angibt. Für den Versorgungsstandort im Nordwesten des Gebietes gibt der Umweltatlas einen geringeren Versiegelungsanteil von 21 –30 % an, was die Luftbildanalyse bestätigt.

Es ist zu beachten, dass verschiedene befestigte Flächen als teilversiegelt anzusehen sind, weil sie einen gewissen Anteil an Versickerung zulassen (beispielsweise Rasengittersteine auf dem Parkplatz des Baumarktes im Sondergebiet). Einige der unbebauten Flächen sind zwar mit Vegetation bewachsen, aber zum Teil mit Schotter, Betonresten und Pflasterungen versiegelt.

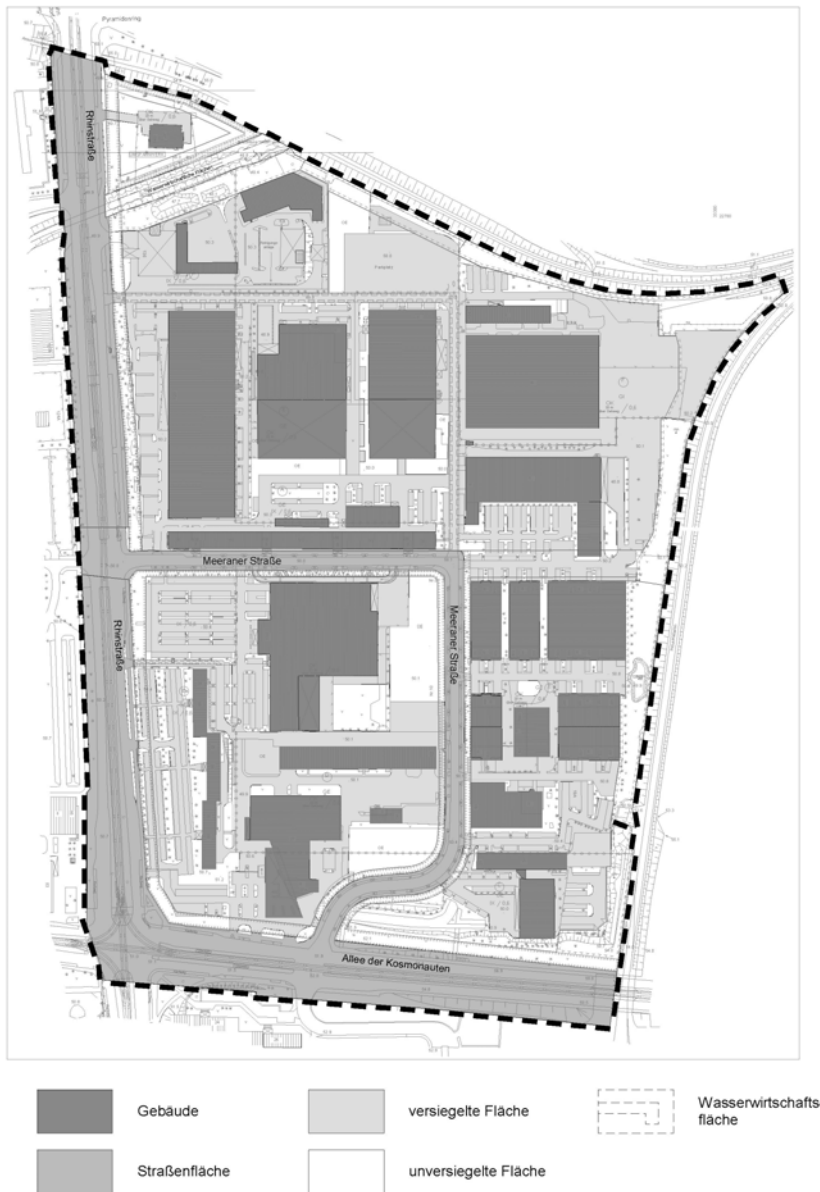


Abb. 1: aktuelle Versiegelung (Maßstab im Original 1 : 1.000)

### Altlasten

Das Altlastenverdachtskataster von SenSUT zeigt für den Geltungsbereich drei Verdachtsflächen. Alle vorhandenen Altlasten wurden im Rahmen von Abrissarbeiten saniert. Die Flächen wurden einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Das Umweltamt des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf bestätigt mit Schreiben vom 12.01.2000, dass die aufgeführten Altlastenbereiche beprobt, analysiert und wenn notwendig, saniert wurden. Somit bestehen keine Einwände gegen eine gewerbliche Nutzung im Bebauungsplanbereich.

### 2.a.3 Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im größten Teil des Gebiets 10 – 20 m sowie im Nordwesten und im Südosten 20 – 40 m. Es sind grundwasserferne Standorte (Karte a02.07). Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Umweltatlas Berlin gering, so dass es gegenüber Verunreinigungen geschützt ist. Es liegt gespannt vor, d. h. gering oder gar nicht wasserdurchlässige Schichten liegen über dem oberen Grundwasserleiter, so dass das Grundwasser gegen die Deckschichten drückt. Laut Karte 2.11 liegt der Geltungsbereich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Der Deckschichtentyp ist durch Geschiebemergel und Lehm geprägt. Der Anteil bindiger Bindungen ist mit 80 % hoch. Daraus resultieren ein geringer Durchlässigkeitsbeiwert und eine niedrige Sickergeschwindigkeit.

### *Oberflächenwasser*

Der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben wird laut Landschaftsprogramm als belastetes Gewässer eingestuft. Hierfür wird im Landschaftsprogramm als Maßnahme genannt: Verbesserung der Wasserqualität durch Mischwasservorreinigung und Regenwasserreinigung der Trennkanalisation.

## 2.a.4 Schutzgut Luft und Klima

### *Lufthygiene*

Die Karte 03.11 des Umweltatlases stellt die Verteilung der Luftbelastung für die Schadstoffe NO<sub>2</sub> und PM10 dar. An der Rhinstraße wird ein Index von 1,76 – 2,00 (erhöht belastet) angegeben, für die Allee der Kosmonauten < 1,50 (gering belastet). Die Karte a07.01 („Verkehrsmengen“) gibt für die Rhinstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 30.001 – 40.000 Kfz/24h an. Dies liegt im mittleren Bereich.

### *Klima*

Der Wert des Schutzgutes Klima wird durch den Wertträger stadtklimatische Funktion ermittelt. Dieser hängt ab vom Verhältnis zwischen den Grün- und den Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiete dienen und somit eine positive stadtklimatische Bedeutung haben.

In der Karte "klimawirksame Stadtstrukturtypen" des Umweltatlas ist das Plangebiet als Mischgebiet mit überwiegend produzierendem Gewerbe (Industrie- und Gewerbegebiet), Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Sondernutzungen gekennzeichnet.

Die gewerblich genutzten Bereiche des Geltungsbereiches sind gemäß Karte a.04.07 des Umweltatlases als klimatische Belastungsbereiche (Bereich 4a) einzustufen. Verantwortlich für eine starke Überwärmung und verringerte Luftfeuchte ist die erhöhte Wärmekapazität und Wärmeabstrahlung der hoch versiegelten Flächen sowie der fehlende positive Einfluss von Grünstrukturen. Insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen kommt es deshalb zur Belastung und zur Ausbildung eines typischen Innenstadtklimas. Laut Karte a04.05 weist das Plangebiet mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf.

Die angrenzenden Flächen des Bahngeländes sind kaum versiegelt und haben als Luftleitbahnen eine hohe Bedeutung für das Stadtklima.

## 2.a.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

### *Schutzbestimmungen*

Nach § 26a NatSchGBIn unmittelbar geschützte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich. Das Plangebiet befindet sich ebenso außerhalb naturschutzrechtlich geschützter Gebiete, ist also nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 22b NatSchGBIn) oder von gemäß § 18 NatSchGBIn unter Schutz gestellten Teilen von Natur und Landschaft (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil). Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen.

Im Plangebiet befinden sich einzelne Bäume, die unter die Baumschutzverordnung von Berlin fallen (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin, in der Neufassung vom 03. Oktober 2008).

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz gehören alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der „Haustaube“) zu den besonders geschützten Arten (§10 BNatSchG).

### *Biotope, Pflanzen*

Charakteristisch für den Vegetationsbestand in seiner heutigen Ausprägung ist die starke anthropogene Prägung des Plangebietes. Es kommen fast ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor, die floristisch und faunistisch stark verarmt sind und daher nur einen eingeschränkten Wert aufweisen. Die Flächen des Plangebietes enthalten laut Umweltatlas keine wertvollen oder besonders wertvollen Biotope (Karte 05.03, Ausgabe 1995).

Die vorhandenen Biotopstrukturen weichen aufgrund der anthropogenen Flächennutzung stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

Folgende Biotopstrukturen, die einen mittleren Naturschutzwert haben, sind im Plangebiet zu finden:

- Artenarme Ruderalfläche entlang der Industriegleisanlagen (dieser Biotoptyp ist dominiert von der gemeinen Quecke / *Agropyron repens*; der Ackerwinde / *Convolvulus arvensis*; dem Platthalm-Rispengras / *Poa compressa* und Schwingel-Arten / *Festuca* spp.),
- der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben (MHG) (kleiner Rohrkolbenbestand, der Uferbereich ist durchweg vom Rohrglanzgras / *Phalaris arundinacea* gesäumt).

Ein Biotopverbund für das Plangebiet besteht entlang der umliegenden Industriegleisanlagen sowie in den Uferbereichen des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens und bildet die Verknüpfung zwischen Amphibien-Laichgewässern in Marzahn und dem Nachbarbezirk Lichtenberg.

Bei den Bäumen im Plangebiet handelt es sich um jüngere Exemplare, die erst in den letzten Jahren im Zuge der Gewerbeentwicklung gepflanzt worden waren und noch nicht gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind. Beispielsweise wurden an der Meeraner Straße Winter-Linden gepflanzt, die Stammumfänge um 30 cm aufweisen. Im Sondergebiet rings um den Bau- und Gartenmarkt (z. B. auf dem Parkplatz) sind junge Spitz-Ahorne mit Stammumfängen zwischen 25 und 35 cm gepflanzt worden.

### *Tiere*

Im Geltungsbereich des Plangebietes wurde im Bereich der Brachflächen zu den Bahnanlagen häufig der Feldhase gesichtet (*Lepus europaeus*, Rote Liste Berlin 3 = gefährdet, Bran-

denburg 2; Deutschland 3, kein Schutzstatus nach BArtSchVO; die Art unterliegt dem Jagdrecht). Die Brachen dienen zusammen mit dem Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben auch den Amphibien als Verbindungsbiotop zwischen den Laichgewässern in Marzahn und dem Nachbarbezirk Lichtenberg (Populationsaustausch) sowie als Landlebensraum.

Östlich der Gewerbehöfe wurde Ende der 90-er Jahre die Reproduktion der Wechselkröte (*Bufo viridis*) nachgewiesen. Eine Fangzaunaktion an der Lehmgrube bei Bürkniersfelde, dem sog. ORWO-Teich nördlich des Plangebietes, erbrachte den Nachweis über das Vorkommen von fünf Amphibienarten (Kammolch, Teichmolch, Moorfrosch, Teichfrosch und Wechselkröte). Diese Vorkommen beziehen sich auf Bereiche außerhalb des Plangebietes.

Im Bereich der Bahnbrachen wurde die Blauflügelige Ödlandschrecke (geschützt nach BArtSchVO) mehrfach gesichtet.

Auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen auf z. T. ungestörten Flächen werden auch im Gebiet Brutvögel vermutet. Diese wurden jedoch nicht näher untersucht. Man kann davon ausgehen, dass im Gebiet die Vogelarten zu finden sind, die an die vorhandenen Biotope angepasst sind. Aufgrund der stark anthropogenen Prägung und des vergleichsweise geringen Vegetationsbestandes werden hauptsächlich anspruchslose Arten vermutet. Typische Brutvögel in Gewerbegebieten sind laut FLADE (1994) Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Steinschmätzer, Straßentaube und Mehlschwalbe. Bis auf den Steinschmätzer, der in bodennahen Nischen und Spalten brütet, sind alle Arten Gebäudebrüter. Ein Vorkommen des Steinschmätzers wird aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Neben den genannten Leitarten treten zumeist Star und Amsel im Lebensraumtyp auf, wobei die Amsel bereits mit minimalen Grünstrukturen auskommen kann. Die Karte 05.05 des Umweltatlases (Ausgabe 1995) bewertet auf der Grundlage der Brutvogelatlantanten von Berlin die Lebensräume aus vogelkundlicher Sicht. Das Plangebiet wird zur Klasse V durchschnittlicher Index-Werte nach WITT gezählt. Diese fasst Lebensräume zusammen, die in Berlin weit verbreitet sind und nicht oder kaum seltene oder rückläufige Arten beheimaten.

### *Biologische Vielfalt*

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und geringen Baum- und Vegetationsbestandes ist die biologische Vielfalt des Gebietes insgesamt als gering zu bewerten. Dies bezieht sich sowohl auf die Anzahl als auch auf die Qualität der kartierten Biotoptypen. Der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben und die Gleisanlagen haben jedoch eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund.

#### 2.a.6 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Das gesamte Plangebiet ist von verschiedenen gewerblichen Nutzungen geprägt und hat daher nur einen sehr eingeschränkten Wert für das Schutzgut Landschaftsbild. Es ist hoch versiegelt und weist nur sehr kleine Grünflächen auf, die überwiegend einen gestalterischen Charakter haben (extensiv gepflegte Parkrasen). Das Ortsbild ist heterogen und städtebaulich nicht integriert.

Nennenswerte Vegetationsflächen sind die ausdauernden, artenarmen Ruderalfluren im Bereich der von Nord nach Süd verlaufenden Industriegleisanlage sowie im Bereich des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens. Im letztgenannten Bereich befindet sich ein kleiner Röhrichtbestand. Der Uferbereich ist durchweg von feuchteliebenden Gräsern gesäumt. Die etwa um 40° abfallende Böschung ist mit einer artenarmen, ruderalen Staudenflur bestanden.

Der Geltungsbereich wurde bereits durch Baum- und Strauchpflanzungen begrünt und gestaltet. Auf dem Grundstück des Baumarktes (Sondergebiet) wurden in den Randbereichen und auf dem Parkplatz neben Ziersträuchern vor allem Ahornbäume gepflanzt. Auf den bereits fertiggestellten Gebäudeteilen wurden partielle Dachbegrünungen umgesetzt. Im südlichen Abschnitt der Meeraner Straße befindet sich eine Vielzahl von straßenbegleitenden Bäumen. Es handelt sich hierbei um Winter-Linden (*Tilia cordata*). Das Plangebiet weist neben seinem gewerblichen auch einen durchgrünten Charakter auf.

### 2.a.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des beplanten Bereichs Bau-, Boden- oder Gartendenkmale nicht bekannt. In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich folgende Denkmalbereiche:

#### *Gesamtanlagen*

Beilsteiner Straße 51/85, Magerviehhof, mit Beamtenwohnhaus, Schweinestall, 1900 – 1903; Dienstwohnhaus, 1905 – 1907, Kontorhäuschen, 1905 – 1907, neues Wollagerhaus, 20-er Jahre (siehe Ensemble Marzahner Chaussee 51)

Beilsteiner Straße 109, Magerviehhof, mit Schlachthaus, Rindviehstall, 1900 – 1903, Maschinenhaus, 1905 – 1907 (siehe Ensemble Marzahner Chaussee 51)

#### *Ensembles*

Marzahner Chaussee 51, Magerviehhof, 1900 – 1903, 1905 – 1907 (Beilsteiner Straße 51/85 und 109), weitere Bestandteile: Börse 1901 – 1903, Verladestation, um 1910, Einfriedungen, Verladerampen

## **2.b Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

### 2.b.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen (als Beschäftigte im Gebiet) und seine Gesundheit ist das Planvorhaben in seinen Folgen im Vergleich zur Bestandsituation positiv zu bewerten. Durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes wird dafür Sorge getragen, dass ausreichende Flächen für die Etablierung von Gewerbe- und Industriebetrieben und Unternehmensdienstleistern gesichert werden und somit Voraussetzungen für die Versorgung der Einwohner/innen mit Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Da die im Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung mit einer GRZ von 0,6 weitgehend im Bereich des Bestandes bleibt, ist zu erwarten, dass die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch verhältnismäßig gering ausfallen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet sich keine Wohnnutzung. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes sind entsprechend nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich der Lärmsituation als belastetes Gebiet mit negativer Beeinflussung zu bewerten. Es ist nicht zu erwarten, dass es durch den Bebauungsplan zu einer relevanten Erhöhung der Lärmbelastung und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt, da durch den Plan weitgehend der Bestand festgesetzt wird. Der Lärmschutz fällt unter die DIN 4109 als technische Baubestimmung gemäß § 3 (3) der Berliner Bauordnung und ist damit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die gesunden Ar-

beitsverhältnisse innerhalb der Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude werden nicht beeinträchtigt.

## 2.b.2 Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen im oberflächennahen Bereich keine natürlichen Böden vor. Daher sind aufgrund der geplanten baulichen Nutzung keine nennenswerten Veränderungen des natürlichen Bodens gegenüber dem Bestand zu erwarten. Der Vergleich zwischen Bestands- und Planungssituation erfolgt daher über den Versiegelungsgrad. Bei der Ermittlung des planerisch zulässigen Versiegelungsgrades wird bei den Industrie-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie dem Versorgungsstandort von einer Ausnutzung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überbauung ausgegangen (GRZ 0,8).

Damit ändert sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet kaum im Vergleich zur Bestandssituation, wo bereits heute durchschnittlich 80 % der Flächen bebaut bzw. versiegelt sind. In Teilbereichen ist der aktuelle Versiegelungsanteil bei den baulichen Bestandsnutzungen sogar deutlich höher, so dass die Planung hier langfristig zu einer Verbesserung führt. Die ausgewiesene GRZ und die vorgesehenen Maßnahmenflächen (21.168 m<sup>2</sup> innerhalb der GI- und GE-Gebiete) erlauben es, Randbereiche des Plangebietes entlang der Gleisanlagen zu entsiegeln bzw. von Bebauung freizuhalten und neue Biotope zu entwickeln. Gerade die geplanten Entsiegelungen kommen dem Schutzgut Boden (und auch dem Schutzgut Wasser) zu Gute und minimieren die negativen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Sollte es durch die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes innerhalb des Sondergebietes zu einer Bebauung des Grundstücks kommen, die über das Maß von 0,8 hinausgeht, führt dies zu einer zusätzlichen Versiegelung, die nicht durch die oben beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen ist. In diesem Fall sollten im Sondergebiet weitergehende Dachbegrünungen (60 % auf den neuen Gebäudeteilen) zum ökologischen Ausgleich durchgeführt werden.

## 2.b.3 Schutzgut Wasser

### *Auswirkung auf das Grundwasser*

Die Bilanzierung der Grundwasserneubildung ergibt sich aus der zulässigen überbaubaren Fläche, der Einordnung der zulässigen Nebenflächen (Erschließung, Parkplätze) und der Grünflächen, die als Mischvegetation im Bereich der Industriegleisanlagen eingestuft werden. Die Bewertung der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Wasserhaushalt erfolgt u. a. über eine Betrachtung der Flächen in Bezug auf das Rückhaltevermögen von Niederschlägen.

Niederschläge sollen möglichst auf dem Grundstück versickert werden, um die Rückhaltefunktion des Bodens zu nutzen und die Anreicherung des Grundwassers aufrechtzuerhalten. Im Sondergebiet wird gemäß textlicher Festsetzung vorgesehen, Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Bodenart mit sehr gering bzw. nicht wasserdurchlässigen Schichten (der Deckschichtentyp ist durch Geschiebemergel und Lehm geprägt) ist davon auszugehen, dass insgesamt keine Veränderungen der Abflussbildung eintreten. Die durch die Planung zu erwartenden Umweltfolgen sind entsprechend nicht erheblich.

### *Oberflächenwasser*

Der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben bleibt als wasserwirtschaftliche Fläche erhalten. Soweit Niederschlagswässer in den Graben eingeleitet werden, sind entsprechende Flächen für Regenwasservorreinigungsanlagen auszuweisen. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer (auch mittelbar) ist eine Schmutzfrachtreduzierung entsprechend den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 nachzuweisen. Unter diesen Voraussetzungen sind durch die Planung keine erheblichen Umweltfolgen auf den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben zu erwarten.

#### 2.b.4 Schutzgut Luft und Klima

Die Bewertung der stadtklimatischen Funktion in der Planungssituation wird aus der geplanten Bebauungsdichte sowie den Beziehungen zu umgebenden bioklimatischen Belastungs- bzw. Ausgleichsräumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes abgeleitet.

Durch den Bebauungsplan ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen, da keine Ansiedlung von stark emittierendem Gewerbe geplant ist. Eine Zunahme des Gewerbeverkehrs durch Intensivierung der Nutzung könnte zu einem Ansteigen der lufthygienischen Belastung führen. Es ist aber nicht zu erwarten, dass diese erheblich sein wird.

Die gewerblich genutzten Bereiche des Geltungsbereiches sind als klimatisch hoch belastetes Gebiet einzustufen. Verantwortlich für eine starke Überwärmung und verringerte Luftfeuchte ist die erhöhte Wärmekapazität und Wärmeabstrahlung der hoch versiegelten Flächen sowie der fehlende positive Einfluss von größeren Grünstrukturen.

Die Ausweisung von Maßnahmeflächen mit Entsiegelung von bebauten Flächen und mit der Sicherung von Ruderalfluren durch die Planung entlang der Industriegleisanlagen sowie der Festsetzung von verschiedenen Pflanzstreifen und -geböten, vor allem entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, werden mit hoher stadtklimatischer Bedeutung bewertet. Sie tragen zu einer Verbesserung des Stadtklimas bei.

Mindernd auf die lokale Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft wirken sich die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen, Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und die Begrünung von Dach- und Außenwandflächen im Sondergebiet wie auch die zu erwartenden Anpflanzungen im Bereich des MHG durch ihre lufthygienische Filterfunktion aus. Durch die Planung ist eine Verbesserung der bereits vorhandenen erheblichen negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

#### 2.b.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Für die Schutzgüter verursacht die Planung insgesamt positive Umweltfolgen. Da der Bebauungsplan die weitgehende Erhaltung (und teilweise Entwicklung) der vorhandenen Freiflächen vorsieht, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Die ausgewiesene GRZ von 0,6 für Gewerbe- und Industrieflächen und die von der Planung ausgewiesenen Maßnahmenflächen erlauben es, Randbereiche des Plangebietes zu entsiegeln bzw. von Bebauung freizuhalten und neue Biotope zu entwickeln. Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu einer Verbesserung der ökologischen Qualität der Maßnahmenflächen kommen.

Die betroffenen Flächen bieten die Voraussetzungen für eine Umwandlung in Ruderalflächen, zur Verbesserung von Lebensgemeinschaften und Lebensräumen (Biotopen). Eine Entsiegelung der versiegelten Flächen entlang der Gleisanlagen wird angestrebt. Durch die



Herstellung der Grünverbindung entlang der Industriegleisanlagen im Norden und Osten sowie im Bereich des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens im Nordwesten werden Biotop von mittlerer Qualität entstehen und somit positive Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet erzielt. Der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben und die Industriegleise mit ihren angrenzenden und z. T. dazwischen liegenden extensiv gepflegten Ruderalflächen stellen wichtige Verbindungsbiotope einerseits in die Innenstadt, andererseits ins Brandenburger Umland dar.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine differenzierte Eingriffsbeurteilung nach Baumschutzverordnung nicht Gegenstand des Umweltberichtes ist, da noch nicht absehbar ist, wo neue Baukörper entstehen werden und welche Bäume eventuell gefällt werden müssen. Der Eingriff in den Baumbestand ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzu prüfen.

Im Sondergebiet wird es durch die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes wahrscheinlich zur Fällung von 13 Jungbäumen kommen, die sich innerhalb der vormaligen Ausgleichsfläche befanden, die nunmehr überbaut wird. Für sie sollte an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden. Die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes entlang der Verkehrsflächen (Rhinstraße, Meeraner Straße und Allee der Kosmonauten) ist im dicht genutzten Gewerbegebiet ökologisch angemessen und trägt dazu bei, erhebliche negative Umweltauswirkungen der Gewerbenutzungen auf das Schutzgut zu mindern.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan XXI-15, der eine weitgehende Sicherung des Bestandes vorsieht, auch eine Erhaltung der Lebensräume der besonders und streng geschützten Arten gewährleisten kann.

Die im Gebiet vorkommenden anspruchloseren europäischen Vogelarten werden auch in Zukunft Lebensräume in den Freiflächen des Plangebietes vorfinden. Mit dem Erhalt der artenarmen Ruderalflächen entlang der Industriegleisanlagen wird der Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke gesichert; auch dem Feldhasen kommt dies zu Gute. Die vorgesehene Entsiegelung und Biotopentwicklung von Randbereichen des Gebietes wird für die Blauflügelige Ödlandschrecke und andere Offenlandarten zu einer deutlichen Verbesserung der Lebensräume führen. Der für die Amphibienfauna wertvolle Biotopverbund entlang der Industriegleisanlagen sowie in den Uferbereichen des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens wird ebenfalls durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Durch die Ausweisung von größeren, zusammenhängenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann somit der artenschutzrechtliche Eingriff durch die geplante bauliche Nutzung soweit gemindert werden, dass nach den Voraussetzungen von § 42 BNatSchG nicht von einem Verbotstatbestand auszugehen ist.

Da sich innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereichs keine nach § 26a NatSchGBIn geschützten Biotop, FFH-Gebiete, Europäischen Vogelschutzgebiete oder gemäß § 18 NatSchGBIn unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft befinden, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht einen weitgehenden Erhalt der Bestandssituation vor, so dass die möglichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt als nicht erheblich zu bewerten sind. Unter Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes verbleiben.

#### 2.b.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Zur Bewertung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Landschaftsbild werden die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Maßnahmen herangezogen. Hiernach

sollen auf Gewerbeflächen in städtischen Übergangsbereichen vermehrt Grünanteile entwickelt werden sowie Sichtschutzpflanzungen in Randbereichen von landschaftsbeeinträchtigenden Flächennutzungen angelegt werden.

In den letzten zehn Jahren hat sich bereits das Landschaftsbild/Ortsbild des Plangebietes verändert. Die Ziele des Bebauungsplanes (Grünfestsetzungen) wurden in den Baugenehmigungsverfahren größtenteils berücksichtigt, u. a. Stellplatzbegrünung mit Bäumen, Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücksflächen. Die neugebaute öffentliche "Meeraner Straße" wurde beidseitig mit Winter-Linden bepflanzt. Eine erhebliche Verbesserung der Umweltfolgen zum o. g. Teilaspekt ist somit zum Teil erreicht worden und wird auch für den Restbereich erwartet.

Mit der Erhaltung des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens (MHG) als landschaftsbildprägendes Element im Plangebiet und der Entsiegelung bzw. Ausweisung von Maßnahmenflächen als Ruderalflächen entlang der Industriegleisanlagen entsteht eine grüne Raumkante, die das Industrie- und Gewerbegebiet rahmt.

Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen im Sondergebiet und von verschiedenen Pflanzstreifen und -geböten (Sichtschutzpflanzungen), vor allem entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, trägt zu einem verbesserten Landschaftsbild bei. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird das Ortsbild qualitativ aufgewertet. Damit kommt es im Vergleich zur Ausgangssituation zu positiven Auswirkungen für das Plangebiet.

#### 2.b.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale befinden und die Denkmalbereiche in der Umgebung nicht betroffen sind, wird das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch den Bebauungsplan nicht berührt.

#### 2.b.8 Wechselwirkungen

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

#### 2.b.9 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt nach Durchführung der Planung erfolgte schutzgutbezogen auf der Basis der derzeitigen Situation im Plangebiet. Sie ist allgemein positiv zu bewerten (s. o.).

#### 2.b.10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt unter der Annahme, dass sich das Plangebiet bzw. Teile des Geländes entsprechend seiner/ihrer planungsrechtlichen Möglichkeit gemäß § 34 BauGB entwickeln würden.

Dies würde in den Randbereichen zum Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben und zu den Industriegleisanlagen im Norden und im Osten des Plangebietes zu einer ungewollten Manifestation flächenzehrender gewerblicher Nutzungen führen. Eine vollständige Versiegelung des Plangebiets als Gewerbekulisse könnte weiter angestrebt werden.

Ohne Planung wäre die beabsichtigte Entwicklung, einschließlich der angestrebten Grünstruktur, nicht möglich. Das Unterbleiben der Aufstellung des Bebauungsplanes stellt insofern für die Entwicklung des Umweltzustandes und für alle Schutzgüter ein Negativ-Szenario dar.

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

Es werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Begrünung von Flächen und Gebäuden sowie zur Entsiegelung von Flächen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes sind geeignet, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen können die von der Planung ausgehenden nachteiligen Auswirkungen soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, das Landschaftsbild neu gestaltet wird und die Umweltverträglichkeit gegeben ist.

### **2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbebands Eastside. In sämtlichen formellen und informellen Planwerken des Landes Berlin wird vom Grundsatz her für das Plangebiet ein Entwicklungsleitbild verfolgt, das von einem Gewerbe- und Industriestandort ausgeht. In diesem Sinne ist auch das Plangebiet Bestandteil des vom Senat von Berlin bereits im Jahr 1992 beschlossenen Industrieflächensicherungskonzeptes (ISK) und heute "Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich" (EpB). Weitere alternative Konzepte gibt es nicht bzw. liegen nicht vor.

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich soll dazu beitragen, dass Betriebe des produzierenden Gewerbes in ausreichendem Maße geeignete und bezahlbare Flächen in Berlin finden. Zugleich sollen die Voraussetzungen für die Etablierung kleinräumiger Netzwerke aus Forschungseinrichtungen, Fertigungsbetrieben und Unternehmensdienstleistern geschaffen werden.

### **3.a Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan XXI-15 umfasste die Bearbeitung der:

- Herstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages, einschließlich der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme, Kartierung und Bewerten des Plangebietes, teilweise auch angrenzender Quartiere);
- Auswertung vorliegender fachlicher Stellungnahmen zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Umweltatlasses Berlin; Auswertung aktueller Luftbilder;
- Bewertung der ausgewerteten Quellen, Erarbeitung von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die vorliegenden Daten sind ausreichend, um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt beurteilen zu können. Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurtei-

lung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **3.b Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Der § 4c Satz 1 des Baugesetzbuchs sieht vor, dass die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitoring darin, die prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Sollte die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmen, soll dies nicht zu Lasten der Umwelt gehen, sondern der Kommune Anlass geben, behebend einzuschreiten.

Art, Umfang und Dokumentation der ggf. erforderlichen Kontrollen werden im laufenden Verfahren präzisiert. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans XXI-15 nicht zu erwarten sind, ist ein systematisches Monitoring nicht erforderlich.

### **3.c Zusammenfassung**

#### **3.c.1 Derzeitiger Umweltzustand / Vorbelastung**

Wesentliche Vorbelastungen für das Plangebiet ergeben sich vor allem durch die Lage im Bereich des Gewerbebands Marzahn als Gewerbe- und Industriestandort sowie an den sehr stark frequentierten Straßen Rheinstraße und Allee der Kosmonauten. Weitere Vorbelastungen stellen die bereits sehr stark mit Gewerbebetrieben versiegelten Flächen dar. Der Boden ist im gesamten Plangebiet anthropogen geprägt.

Das Ortsbild im Plangebiet ist ebenfalls gestört. Es ist ungegliedert und städtebaulich nicht integriert.

#### **3.c.2 Auswirkungen der Planung**

Für die Beurteilung, ob für den Bebauungsplan ein Eingriffstatbestand vorliegt, ist das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht maßgebend. Ermittelt werden muss das zulässige Maß des zu überplanenden Bebauungsplanes bzw., wenn kein Bebauungsplan vorliegt, das zulässige Maß nach Baunutzungsplan (Berlin-West) oder nach § 34 BauGB (Berlin-Ost). Da sich das Gebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet und die im Bebauungsplan festgesetzte Ausnutzung der Fläche gegenüber dem nach geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) zulässigen Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, kann davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung im Umfang der Bestandsobjekte (versiegelte Flächen) zulässig ist. Somit besteht kein Eingriffstatbestand und es werden aus naturschutzrechtlichen Gründen im Geltungsbereich keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Durch die Planung ist insgesamt mit einer Reduzierung der negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen getroffen zur Entsiegelung von Flächen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen dienen den städtebaulichen Zielen im Plangebiet und tragen zur Kompensation der Umweltauswirkungen bei.

## Verfahren / Abwägung

### 1. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat mit Beschluss Nr. II/263/93 vom 22. Juni 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-15 beschlossen.

Die Aufstellung ist am 16. Juli 1993 bzw. durch Korrektur am 27. August 1993 im Amtsblatt von Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden. Die planungsrechtliche Abfrage gem. § 3 a AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 31. August 1993.

Seitens der Grundstückseigentümer wurde am 05. September 2001 der Antrag zur Einleitung eines Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen Baumarkt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXI-15 gestellt. Daraufhin wurde am 29. Januar 2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Nummer 10-12 VE beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss Nr. 30/II wurde am 12. April 2002 im Amtsblatt von Berlin Nr.17, Seite 1274, bekannt gemacht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-15 wurde anschließend mit Änderungsbeschluss vom 20. August 2002 (BA-Beschluss Nr. 304/II) um den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE reduziert.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Frühzeitige Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang im Bezirksamt Marzahn in der Zeit vom 10. Januar 1995 bis einschließlich 20. Januar 1995. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war durch Aushang im Stadtplanungsamt und durch Veröffentlichung in der Tagespresse am 29. Dezember 1994 erfolgt.

Fünf Bürger/innen ließen sich bezüglich der Planung beraten. Drei Bürger/innen äußerten Anregungen und Bedenken.

Die Anregungen und Bedenken der DIBAG betrafen vor allem die Forderung nach einer Erhöhung der Nutzungsmaße (GRZ auf 0,6, Anhebung der max. Bauhöhe von 14 m auf 16 m), nach der Zulässigkeit aller in den §§ 8 - 9 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie nach Änderung der Grünfestsetzungen, die Teil der jeweils geplanten Bebauung sein sollen. Angesichts der bereits vorhandenen Versiegelung im Bestand wurde diesen Anregungen weitestgehend entsprochen. Die GRZ wurde für alle Baufelder auf 0,6 festgesetzt und die Bauhöhe von 14 m auf 20 m erhöht. Im Randbereich zur Rhinstraße wurde eine max. neugeschossige Bebauung festgesetzt. Den Anregungen nach Änderung der Grünfestsetzungen wurde teilweise entsprochen. Da nach dem Landschaftspflegerischen Begleitplan die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich ist, wurde auf die zuvor geplanten Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur Befestigung der Stellplätze, Parkplätze und Wege im Sinne des Ausgleichs verzichtet. Aus städtebaulichen Gründen werden jedoch Vorgaben getroffen zur Gestaltung von privaten Baugrundstücken durch Grünmaßnahmen.

Die Firma Heidenhain-Microprint GmbH hat nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in ihren Schreiben vom 17. März 2000 und 19. April 2000 folgende Bedenken geäußert: Der Bebauungsplan weist auf Bauflächen der Firma Microprint Maßnahmenflächen aus, was zu Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit des Grundstücks führt. Darüber hinaus wurde eine Erhöhung des Nutzungsmaßes dahin gehend gefordert, dass von Microprint geplante Neubauvorhaben durchgeführt werden können. Den Bedenken wurde insoweit ent-

sprochen, dass die Lage der Maßnahmenfläche modifiziert wurde. Das Ziel der Biotopvernetzung wurde dadurch nicht gefährdet. Der gewünschten Erhöhung der GRZ wurde nicht entsprochen. Die festgesetzte GRZ liegt bei 0,6. Die Nutzung kann für Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten etc.) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dies bedeutet, dass 20 % der Grundstücksfläche nicht baulich genutzt werden dürfen.

Die Planung steht im Einklang mit der BauNVO und widerspricht nicht dem genutzten Bestand. Die Planung sagt lediglich aus, dass ein Teil der nicht genutzten 20 % Grundstücksfläche im östlichen Grundstücksteil liegen muss, um dem Planungsziel der Biotopvernetzung gerecht zu werden.

### 3. Beteiligung der Behörden

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Februar 1995 gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Anregungen wurden von 19 Trägern geäußert. 14 Träger hatten keine Anregungen bzw. Hinweise. Von den eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden insgesamt

- sechs vollständig berücksichtigt;
- sieben teilweise berücksichtigt;
- sechs nicht berücksichtigt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen und Bedenken sowie die Abwägung zusammengefasst dargestellt:

Der Forderung nach Prüfung der Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Allee der Kosmonauten (SenStadtUm) wurde entsprochen. Die neue, nach Süden verschobene Geltungsbereichsgrenze wurde mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

Die Anregungen in Bezug auf die Altlasten (SenStadtUm, BA Marzahn - Umweltamt) wurden ebenfalls geprüft. Im Rahmen von Abrissarbeiten wurden alle bekannten Altlasten beseitigt bzw. saniert. Das Umweltamt des Bezirksamtes Marzahn bestätigte mit Schreiben vom 12. Januar 2000, dass die aufgeführten Altlastenbereiche beprobt, analysiert und, wenn notwendig, saniert wurden. Somit bestehen keine Einwände gegen eine gewerbliche Nutzung im Bebauungsplanbereich.

Der Anregung nach einer Regelung zur Versickerung von Niederschlagswasser (BA Marzahn-Umweltamt; SenStadtUm) wurde im Rahmen der Abwägung nicht entsprochen. Durch den vorgefundenen Bodenaufbau ist eine Versickerung nur schwer möglich und müsste im Einzelfall geprüft werden. Es besteht weiterhin die alternative Wahlmöglichkeit zur Versickerung von Dachflächenwasser oder aber zur Dachbegrünung.

Den Forderungen seitens mehrerer Leitungsträger (Vattenfall/BEWAG, Gasag, Telekom) nach Darstellungen von Leitungsrechten für vorhandene Leitungen wurde nicht entsprochen. Das Leitungsnetz soll in Zukunft so gestaltet werden, dass die Benutzbarkeit der Bauflächen optimiert wird und einer Neuordnung der Bauflächen nichts im Wege steht. Unabhängig hiervon besteht für die Leitungen zivilrechtlicher Bestandsschutz. Städtebauliche Gründe zur konkreten Verortung von Leitungen liegen nicht vor. Die Belange der Leitungsträger werden im Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Der Forderung nach Ausschluss von Büros an der Rhinstraße (SenWiTech) wurde nicht entsprochen. Planerisches Ziel ist es, entlang der Rhinstraße eine repräsentative Gestaltung des Straßenraums und eine Herausarbeitung bzw. Ergänzung von Raumkanten zu schaffen, da dies unter anderem ein wichtiges Standortkriterium für potentielle Investoren/innen ist. Dies ist innerhalb eines Gewerbegebietes in einem besonderen Maß durch Bürogebäude möglich, die im Normalfall eine höhere gestalterische Qualität aufweisen. In dem Abschnitt

zwischen Meeraner Straße und der Allee der Kosmonauten befinden sich bereits zehngeschossige Bürogebäude entlang der Rhinstraße. Durch die Festsetzung GE wird im Übrigen die ausschließliche Nutzung durch Büros nicht festgeschrieben. Die Art der möglichen Nutzung richtet sich nach § 8 BauNVO.

Der Forderung nach Wegfall des Ausschlusses von Tankstellen und genehmigungsbedürftigen Anlagen nach der 4. BImSchVO wurde entsprochen. So werden im vorliegenden Bebauungsplan Tankstellen sowie genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. BImSchVO nicht mehr ausgeschlossen, da die Gefahr einer übermäßigen Nutzung solcher z.T. sehr störenden und zudem verkehrsintensiven Betriebe nicht zu erwarten ist.

Den verschiedenen Anregungen zur internen Erschließungsstraße (Meeraner Straße), die sich auf die Breite und die Einteilung der Verkehrsfläche bezogen, wurde in der Abwägung nicht entsprochen. Die Straße wird entsprechend als Verkehrsfläche mit einer Breite von 16 m dargestellt. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist im Übrigen nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Verschiedenen Anregungen und Bedenken des Natur- und Umweltamtes zu Pflanzquantitäten wurde teilweise entsprochen. Nach Aussage des NatUm kann den Zielen des LaPro nach Schaffung einer Biotopvernetzung in diesem Bereich nur genüge getan werden, wenn die Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, da gerade eine Bepflanzung dieser Flächen vermieden werden soll.

Den Anforderungen nach Berücksichtigung der richtigen vermessungstechnischen Darstellung (BA Marzahn, Bau Wohn II, Vermessungsamt) wurde entsprochen.

#### **4. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) und zur Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange)**

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin beschloss am 27. Januar 1998 das Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung des Bebauungsplans XXI-15 gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung durch eine Drucksache zur Kenntnisnahme.

#### *Zusammenfassung der Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplanentwurf*

Aufgrund

- der Abwägung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung (Bezirksamtsbeschluss BA III/104/1998 vom 27. Januar 1998),
- einer teilweise geänderten Zielsetzung des Bezirksamts (Beschluss zur Änderung der Planungsziele bzgl. Abgrenzung GI im nordöstlichen Geltungsbereich, BVV DS-Nr. 1544/III vom 29. April 1998; Beschluss zur Änderung der Planungsziele),
- der Festsetzung einer öffentlichen inneren Erschließungsstraße "Meeraner Straße" unter der Voraussetzung, dass zur Herstellung ein städtebaulicher Vertrag mit der DIBAG zustande kommt (BA-Beschlussvorlage Nr. III/1209/99 vom 21. September 1999),

ist es zu verschiedenen Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplanentwurf gekommen, die im Folgenden kurz zusammengefasst werden:

1) Änderung der Geltungsbereichsgrenze im Westen (bis an die Bezirksgrenze) und im Süden bis südliche Grenze der Allee der Kosmonauten, einschließlich eines ca. 12 m breiten Grundstücksstreifens, um hierdurch Erweiterungsflächen für die Rhinstraße und die Allee der Kosmonauten bereitzuhalten;

- 2) Art der Nutzung richtet sich nach §§ 8 und 9 BauNVO, leichte Abnahme des GI-Anteils zugunsten von GE. Die Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens zielt auf die Entwicklung von verträglichem Gewerbe ab, weshalb sich die Ausweisung von GI-Flächen im Wesentlichen am Bestand orientiert. Um die Flexibilität und damit auch die Weiterentwicklung des Gebietes zu gewährleisten, werden keine Festsetzungen zu Nutzungseinschränkungen für die Gewerbe- und Industrieflächen mehr getroffen.
- 3) Erhöhung des Maßes der Nutzung: GRZ = 0,6; Höhe der baulichen Nutzung von 6 auf 9 Geschosse im Randbereich der Allee der Kosmonauten, der Rhinstraße sowie der Meeraner Straße: Die Erhöhung der GRZ erfolgt, um eine bessere Nutzbarkeit der geplanten gewerblichen Flächen zu erreichen. Im Randbereich der Allee der Kosmonauten und der Rhinstraße wird das zulässige Maß der maximalen baulichen Höhe an die bis zu 9-geschossige Bauweise des Bestandes angepasst, was gleichzeitig zu einer angestrebten räumlichen Fassung der Straßenräume führt.
- 4) Leichte Änderung der Straßenführung der Meeraner Straße aus technischen Gründen. (Die Notwendigkeit zur Festsetzung einer öffentlichen inneren Erschließungsstraße "Meeraner Straße" ergab sich in erster Linie aus dem Bau eines Blumengroßhandels bzw. des realisierten Baumarkts und dem damit zu erwartenden Verkehrsaufkommen.)
- 5) Änderung der Baugrenzen in kleinen Teilbereichen, um möglichst hohe Flexibilität für Gewerbetreibende zu erreichen.
- 6) Vorgaben bzw. Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen werden zurückgenommen, weil sie Ausgleichsmaßnahmen darstellen und städtebaulich nicht begründbar sind (für den Bebauungsplan-XXI-15 sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich).
- 7) Einzelbaumstandorte werden nicht mehr festgesetzt, weil dies städtebaulich nicht begründbar ist.
- 8) Korrektur von verschiedenen Darstellungsfehlern, entsprechend Planzeichenverordnung.
- 9) Änderung der Abgrenzung der mit Pflanzgebot belegten Fläche im Bereich des Grundstücks Microprint.

## 5. Sonstige Beschlüsse

### **Zustimmungen gem. § 33 Abs.2 BauGB**

Zustimmung der BVV am 28.05.1998 gem. § 33 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXI-15 für die Vorhaben: Vietnamesisches Kultur- und Wirtschaftszentrum, LKW-Waschanlage, Gewerbehöfe mit den Nutzungen Garten- und Landschaftsbau Trievert sowie Tischlerei Thiery (BVV-Beschluss DS-Nr. 1191/III).

Zustimmung der BVV am 27.08.1998 gem. § 33 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXI-15 für das Vorhaben: Mr. Wash, Autowaschfabrik (BVV-Beschluss DS-Nr. 1258/III).

Zustimmung der BVV am 17.12.1998 gem. § 33 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXI-15 für das Vorhaben: Umbau des Gebäudes 20, Neugestaltung der Außenanlagen, Nutzung Reha-technik (BVV-Beschluss DS-Nr. 1408/III).



Zustimmung der BVV am 29.04.1999 gem. § 33 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXI-15 für das Vorhaben: Weißensee Druckguss (BVV-Beschluss DS-Nr. 1545/III).

Zustimmung der BVV am 30.09.1999 gem. § 33 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXI-15 für das Vorhaben: Garten- und Blumengroßhandel (BVV-Beschluss DS-Nr. 1709/III). Die Zustimmung wurde durch die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-12 VE für einen Baumarkt auf dem Grundstück abgelöst.

Zustimmung der BVV am 24.02.2000 gem. § 33 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXI-15 für das Vorhaben: Bürogebäude Rhinstraße 84-88 Neugestaltung der Stellplatzanlage und der Außenanlagen (BVV-Beschluss Drs.-Nr. 80/M/IV).

Zustimmung der BVV am 28.06.2001 gem. § 33 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXI-15 für das Vorhaben: OTRA Elektrogroßhandel (BVV-Beschluss Drs.-Nr. 316/IV).

## **6. Zustimmung gem. § 125 BauGB**

Zustimmung gem. § 125 BauGB zum Ausbau der Meeraner Straße als öffentliche Straße (BVV Drs.-Nr. 118/M/IV vom 23.03.2000).

## **7. Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte fristgerecht im Amtsblatt vom 04.02.2005, Nr. 5, S.258, sowie in der Tagespresse (Berliner Morgenpost) vom 04.02.2005.

Der Entwurf des Bebauungsplans (ohne Umweltbericht) vom 01.11.2004 wurde in der Zeit vom 14. Februar 2005 bis 14. März 2005 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10. Februar 2005 erneut um ihre Stellungnahme gebeten.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft wies in diesem Verfahrensschritt auf die notwendige Vereinbarkeit der Planinhalte mit dem EpB hin. Aus diesem Hinweis ergaben sich keine Änderungen der Planung. Die Festsetzungen sind grundsätzlich mit den Darstellungen im EpB vereinbar. Teilflächen, die Gegenstand des EpB sind, werden im Plan überwiegend als GI-Flächen festgesetzt.

Aufgrund eines Hinweises der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, wurden Straßenbegrenzungslinien an der Rhinstraße entfernt, da diese nicht mit bestehenden Ausbauplanungen übereinstimmten.

Die Berliner Wasserbetriebe regten erneut die Festsetzung von Leitungsrechten für bestehende Leitungen an. Wie bereits in der Abwägung der ersten Trägerbeteiligung festgestellt wurde, besteht hierfür weder eine rechtliche Notwendigkeit noch eine Veranlassung aus städtebaulichen Gründen. Die betreffenden Leitungen sind hinreichend gesichert, so dass eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Die DB Services Immobilien GmbH und das Eisenbahn-Bundesamt wiesen auf ein bahn eigenes Grundstück im Geltungsbereich hin, das zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch als planfestgestellte Bahnfläche zu betrachten war. Nach einer Abstimmung mit den beiden Trä-

gern wurde auf eine Änderung der Planung verzichtet, da die Flächen nicht mehr für den Betrieb der Bahn benötigt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine festsetzungsrelevanten Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

### **8. Eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum Umweltbericht zum Bebauungsplan XXI-15 (ohne Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE)**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (gültig ab Juli 2006) wurde ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erforderlich. Mit Schreiben vom 22. November 2006 wurden daraufhin die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erneut an der Planung beteiligt. Gegenstand dieser Beteiligung war nur der Umweltbericht.

Von 11 Trägern kamen 8 Rückläufe. Hierbei wurden Hinweise und Anregungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser/Oberflächengewässer geäußert. Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet.

### **9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (2007)**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte fristgerecht im Amtsblatt vom 07.09.2007, Nr. 39, S. 2419, sowie in der Tagespresse (Berliner Zeitung) vom 07.09.2007.

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-15 vom 01.11.2004 mit dem Deckblatt vom 26.04.2007 und die überarbeitete Begründung (Stand April 2007) sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Umweltbericht bildeten die Grundlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.

Diese erfolgte in der Zeit vom 17. September bis einschließlich 01. Oktober 2007.

Einzelne Bürger ließen sich die Planung erläutern, gaben jedoch keine Stellungnahme ab.

Ein Träger öffentlicher Belange – die Vattenfall Europe Berlin- gab Anregungen zur vorliegenden Planung. Es handelt sich dabei um Hinweise und Richtlinien, die nicht bebauungsplanrelevant sind.

Die DIBAG äußerte Anregungen als ansässige Eigentümerin. Diese beruhten auf redaktionellen Fehlern in der TÖB-Unterlage und konnten durch Klarstellung ausgeräumt werden.

Im Ergebnis der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist lediglich eine redaktionelle Änderung des Planentwurfs sowie eine Ergänzung des Begründungstextes erforderlich.

Der Bezirksamtsbeschluss (Nr. 0697/III) zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte am 03.02.2009.

## **10. Bezirksamtsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, zur erneuten Änderung der Planungsziele und zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-15 umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss von 1993 auch den zwischenzeitlich herausgelösten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE, das Grundstück Rhinstraße 100 (Aufstellungsbeschluss vom 29. Januar 2002), der 2004 als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Gartenmarkt' festgesetzt wurde.

Aufgrund der aktuell durch den Eigentümer beabsichtigten Baumarkterweiterung soll eine Erweiterung um bis zu 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche in östlicher Richtung erfolgen. Diese umfasst eine derzeit ungenutzte und schwer vermarktbar Restfläche außerhalb des Vorhabengrundstückes und des festgesetzten Geltungsbereiches 10-12 VE, im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XXI-15. Damit entsteht das Erfordernis einer Geltungsbereichserweiterung für das Verfahren XXI-15. Unter Berücksichtigung des privaten wirtschaftlichen Belangs soll der Geltungsbereich des vormaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans XXI-15 im Jahre 2009 in diesen reintegriert werden.

Die Notwendigkeit einer verfahrensmäßigen Trennung der Geltungsbereiche der beiden Bauleitpläne besteht heute nicht mehr. Die Festsetzungen des 10-12 VE sollen übernommen und den städtebaulichen Zielsetzungen für das Gesamtgebiet angepasst werden. Dadurch wird eine nachhaltige Gültigkeit der Festsetzungen gewährleistet. Aufgrund der vorgesehenen Baumarkterweiterung soll für das Sondergebiet eine Geschossfläche von insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Wesentliche Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO werden durch die beabsichtigte Entwicklung aus Sicht des Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung, auch nach erfolgter Vorabstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referate I A und I B, nicht erwartet.

Im Anschluss an die Herbeiführung dieses Beschlusses zur Änderung des Geltungsbereiches und Anpassung der Planungsziele soll zu den geänderten Planinhalten die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Das Bezirksamt fasste den entsprechenden Beschluss am 26.05.2009 (Nr. 0796/III).

## **11. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (2009)**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte fristgerecht im Amtsblatt vom 05.06.2009, Nr. 24, S. 1295. Die Beteiligung wurde auf die geänderten Planinhalte beschränkt.

Folgende weitere Informationen wurden gegeben:

Umweltbezogene Informationen liegen in Form des Umweltberichts als Teil der Begründung zum Bebauungsplan, des landschaftsplanerischen Fachbeitrages sowie fachlicher Stellungnahmen vor. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Bekanntmachung in der Tagespresse (Berliner Zeitung) erfolgte ebenfalls am 05.06.2009.

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-15 vom 01.11.2004 mit den Deckblättern vom 26.04.2007 und 25.05.2009 sowie die überarbeitete Begründung (Stand Mai 2009) bildeten die Grundlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB zu den zuletzt erfolgten Änderungen in der Planung.

Diese erfolgte in der Zeit vom 15. Juni bis einschließlich 16. Juli 2009.

Seitens Bürger/-innen wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Möglichkeit der Information über das Internet wurde von 49 Bürger/innen wahrgenommen.

Insgesamt äußerten sich 14 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange zu den geänderten Planinhalten.

**Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen** empfahl den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente entgegen dem im Bebauungsplan vorgesehenen Anteil von maximal 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Dem wird nicht gefolgt, da es hierfür kein städtebauliches Erfordernis gibt.

Eine weitere Anregung betraf die Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten im Sinne des durch den Senat beschlossenen Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich für die Baugebiete GE(D), GE(E) und GI(F). Dieser Anregung wird nicht gefolgt, um für das Gebiet entsprechend der vorhandenen Bestandsprägung eine maximale Flexibilität hinsichtlich der Nutzung zu gewährleisten. Die Gebiete sind auch nicht Gegenstand des aktuellen Beteiligungsverfahrens.

Entsprechend der Anregung der **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz** bezüglich des Schutzgutes Wasser/Oberflächengewässer wird der Umweltbericht korrigiert.

Der Einwand der **Vattenfall GmbH** in Bezug auf die geplanten Baumpflanzungen im Bereich des Umspannwerks wird berücksichtigt. Die Festsetzungen für diesen Bereich sind zwar nicht Gegenstand des aktuellen Beteiligungsverfahrens, jedoch wird eine Beeinträchtigung der Kabelanlagen durch Baumpflanzungen unter Einhaltung der erforderlichen Abstände ausgeschlossen.

Ein Einwand zur Pflanzbindung allgemein bezieht sich auf die Freihaltung erforderlicher Zufahrtsbereiche. Diese Forderung wird durch folgende Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 berücksichtigt: „Die Festsetzung gilt nicht für erforderliche Zugänge und Zufahrten“.

Ein weiterer Einwand gegen eine Bepflanzung der Randbereiche des Flurstücks 14 des Umspannwerks aufgrund von Kabeltrassen wird dadurch gegenstandslos, dass für diesen Bereich abseits der öffentlichen Straßen keine Baumpflanzungen, sondern lediglich die Freihaltung von Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 festgesetzt wird.

Darüber hinaus gaben folgende Träger öffentlicher Belange Anregungen zur vorliegenden Planung:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X,
- Berliner Wasserbetriebe,
- Vattenfall GmbH,
- WGI GmbH (i.A. GASAG).

Es handelt sich dabei um Hinweise und Richtlinien, die nicht bebauungsplanrelevant sind.

Folgende Träger hatten keine Bedenken gegen die vorliegende Planung:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B
- Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8
- Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH
- BVG, zentrale Leitungsverwaltung
- Berliner Feuerwehr
- Industrie- und Handelskammer Berlin

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen ist in der Abwägungstabelle dargestellt.

Im Ergebnis der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist eine redaktionelle Änderung des Planentwurfs (Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5, Änderung der Legende) sowie eine Ergänzung des Begründungstextes erforderlich.

Die Änderungen an der Planzeichnung wurden durch Änderungsvermerke auf dem Deckblatt sowie auf dem Original vorgenommen.

## **12. Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange, zur Festsetzung des Bebauungsplanes und zum Entwurf der Rechtsverordnung**

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin beschloss am 24.11.2009 die Vorlage 0918/III zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange, zur Festsetzung des Bebauungsplanes und zum Entwurf der Rechtsverordnung.

Der BVV-Beschluss erfolgte am 17.12.2009 (DS-Nr. 1582/VI).

## **13. Anzeige des Bebauungsplans gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB, Rechtsprüfung**

Mit Schreiben vom 03.03.2010 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit, dass der Bebauungsplan zu beanstanden ist. Die Beanstandungen bezogen sich auf folgende Punkte:

1. In TF 1 wurde die Festsetzung von Randsortimenten als fehlerhaft erkannt. "Krafträder, Teile und Zubehör", "Rundfunk- und Fernsehgeräte", "Antiquitäten und Gebrauchsgüter" sowie "Büromöbel" stellen keine Randsortimente im Sinne der AV Einzelhandel vom Kernsortiment "Bau- und Gartenmarkt" dar. Es dürfen nur zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die einen Bezug zum Kernsortiment haben.

2. Für die Regelung in der TF 6 fehlt die Rechtsgrundlage. Bei der Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus originär städtebaulichen Gründen ist zu beachten, dass diese Maßnahmen und Regelungen bodenrechtlicher Natur sein müssen. Dies ist bei der Regelung der TF 6 Buchstabe c nicht der Fall. Hinsichtlich der Regelung der TF 6 Buchstabe b und d wird festgestellt, dass die Maßnahmen konkretisiert im B-Plan anzugeben sind. Konkrete Angaben sind der Begründung jedoch nicht zu entnehmen.

3. Der TF 14 fehlt die Umsetzungsmöglichkeit. Die Begünstigten der Leitungsrechtsbelastung sind falsch bezeichnet.

Weiterhin wurden Hinweise zur Überarbeitung der Begründung gegeben sowie die Empfehlung, die TF 4 an die Musterfestsetzung 6.3 anzupassen. Ein Erfordernis für die Regelung bezüglich Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht nicht, da keine entsprechenden Anlagen festgesetzt werden.

Bezüglich der Planzeichnung wurden folgende Hinweise gegeben:

- Es fehlen Trennstriche zwischen den unterschiedlichen Flächen zum Anpflanzen gem. TF 4 und TF 5.
- Es fehlen die Eintragungen der benachbarten Bebauungspläne.
- Im Festsetzungsvermerk fehlt der Hinweis auf § 11 Abs. 1 AGBauGB.
- Auf dem Originalplan fehlt der Hinweis auf die Deckblätter.

Die beanstandeten textlichen Festsetzungen wurden entsprechend geändert. In TF 1 wurden die beanstandeten Sortimente gestrichen. In TF 6 wurden die Maßnahmen nach Buchstabe c und d gestrichen. Für die Maßnahmen nach Buchstabe b wurde in der Begründung eine ausführlichere Darlegung der Maßnahmen ergänzt. TF 14 und TF 4 wurden umformuliert.

Die Begründung wurde in den benannten Punkten ergänzt und die Planzeichnung und die Deckblätter geändert. Die Änderung der textlichen Festsetzungen machte die Anfertigung eines weiteren Deckblattes für Blatt 1 der Planzeichnung erforderlich.

Die Ergänzungen an der Planzeichnung wurden durch Änderungsvermerke auf dem Original vorgenommen.

#### **14. Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von den nach der Rechtsprüfung vorgenommenen Änderungen ist lediglich der Grundstückseigentümer betroffen. Die übrige Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nicht betroffen. Da die Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem betroffenen Eigentümer eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Mit Schreiben vom 30.03.2010 wurde die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer zweiwöchigen Frist gegeben. Die Verkürzung war aufgrund des eingeschränkten Umfangs der betroffenen Belange gerechtfertigt.

Es wurden in Bezug auf die geänderte Planung keine weiteren Anregungen geäußert. Die Einschränkung der Nutzungsart durch die vorgenommene Sortimentsänderung war geringfügig und ergab somit keine nennenswerte Beeinträchtigung des bisherigen Sortiments.

#### **15. Beschluss zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Festsetzung des Bebauungsplanes und zum Entwurf der Rechtsverordnung**

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin beschloss am 04.05.2010 die Vorlage zur Auswertung der Betroffenenbeteiligung, zur Festsetzung des Bebauungsplanes und zum Entwurf der Rechtsverordnung.

Der BVV-Beschluss erfolgte am 24.06.2010 (DS-Nr. 1783/ VI).

## **16. Erneute Rechtsprüfung**

Mit Schreiben vom 17.08.2010 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit, dass der Bebauungsplan nicht beanstandet wird und gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

## **17. Beschluss der Rechtsverordnung**

Das Bezirksamt Marzahn hat den Bebauungsplan am 07.09.2010 als Rechtsverordnung beschlossen (BA-Beschluss-Nr. 1180/III).

## **18. Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans**

Die Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 24 vom 8. Oktober 2010 auf Seite 459.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. I S. 692)



**F. Pflanzenlisten**

Gehölzliste A - Bäume

Quercus robur	.....	Stiel-Eiche
Quercus petraea	.....	Trauben-Eiche
Robinia pseudoaccacia	.....	Robinie
Tilia cordata	.....	Winter-Linde
Tilia tomentosa	.....	Silber-Linde
Tilia vulgaris	.....	Holländische Linde
Prunus padus	.....	Gewöhnliche Traubenkirsche
Acer campestre	.....	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	.....	Berg-Ahorn

Gehölzliste B - Sträucher

Cornus mas	.....	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	.....	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	.....	Hasel
Euonymus europaeus	.....	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	.....	Liguster
Lonicera xylosteum	.....	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	.....	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	.....	Faulbaum
Sambucus nigra	.....	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	.....	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	.....	Wolliger Schneeball
Rosa canina	.....	Hundsrose
Prunus spinosa	.....	Schlehe
Crataegus monogyna	.....	Weißdorn

Gehölzliste C - Klettergehölze

Hedera helix	.....	Efeu
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	.....	Dreispitzige Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia	.....	Selbstkletternde Jungfernrebe
Lonicera perclymenum	.....	Waldgeißblatt
Clematis vitalba	.....	Gemeine Waldrebe
Polygonum aubertii	.....	Schling-Knöterich

## Anhang: Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet (SO) dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt. Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt bis zu einer Geschossfläche von 15.000 m<sup>2</sup>. Dabei dürfen die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht überschreiten:
  - Nahrungsmittel (Backshop),
  - Arbeitsbekleidung,
  - Arbeitsschuhe,
  - Beleuchtungsartikel,
  - Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff,
  - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren mit Ausnahme von Sanitärkeramik,
  - Heimtextilien,
  - Holz-, Kork- und Korbwaren,
  - Elektrische Haushaltsgeräte,
  - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel,
  - Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf und lebende Tiere mit Ausnahme von Sämereien, Beetpflanzen, Wurzelstöcken und Blumenerde,
  - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel mit Ausnahme von Sport- und Freizeitbooten und Zubehör,
  
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  
3. In den Gewerbegebieten GE A, GE B und GE C sowie im Sondergebiet SO H dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 abs. 2 und 3 BauNVO)
  
4. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
  
5. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die unmittelbar an die Rhinstraße bzw. die Allee der Kosmonauten grenzen, ist in einem Abstand von durchschnittlich 12 m in Reihe je ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der beigefügten Pflanzliste A wird empfohlen. Die Bepflanzung ist im Bereich von unterirdischen Leitungen an die erforderlichen Mindestabstände anzupassen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Zugänge und Zufahrten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - a) sind bebaute oder versiegelte Flächen zu entsiegeln,
  - b) ist die Sukzession zu einer ausdauernden, krautigen Ruderalflur zu sichern,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  
7. Ebenerdige Stellplätze sind in den Baugebieten durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang zwischen 18 - 20 cm in einer mindestens 4,5 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A wird empfohlen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  
8. Pro angefangene 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in einer mindestens 4,5 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste A wird empfohlen. Die nach den übrigen textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume können auf diese Festsetzung nicht angerechnet werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  
9. In den Baugebieten ist pro angefangene 25 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen der Pflanzliste B entsprechen. Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  
10. Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der in östliche Richtung weisenden Fassaden der baulichen Anlagen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dabei ist je angefangene 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste C wird empfohlen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
  
11. Im Sondergebiet sind mindestens 20 % der Dachflächen von Parkdecks extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
  
12. Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern-

de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Dachstellplätze.

*(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBln)*

13. Die Flächen a und b sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

14. Die Fläche c ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer/-innen und Besucher/-innen der anliegenden Grundstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5 bis 11 wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten empfohlen, die der Begründung beigefügt sind.

**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
GVBI	Gesetz- und Verordnungsblatt
LaPro	Landschaftsprogramm
PlanzVO	Planzeichenverordnung
SenBWV	Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
SenStadtUm	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt)
SO	Sondergebiet