

22.04.2026

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 21.05.2026

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-4 für die Fläche zwischen Seelgrabenpark, Wolfener Straße, Schkopauer Ring und Neuer Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 21.04.2026 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1456/IV der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1456/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-4 für die Fläche zwischen Seelgrabenpark, Wolfener Straße, Schkopauer Ring und Neuer Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung:

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe Anlagen 1 und 2) zuzustimmen. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

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

D. Begründung:

siehe Anlagen

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 sowie 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB,
§ 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB,
§§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:
keine

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

Am 01.06.1992 wurde der Beschluss-Nr. 140/92 vom Bezirksamt Marzahn zur Aufstellung des Bebauungsplanes **XXI-4** gefasst und am 06.11.1992 im Amtsblatt für Berlin, 42. Jahrgang, Nr. 57 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit dem Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses im Gewerbeareal Wolfener Straße und der geplanten Ansiedlung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energie im Bereich des Plangebietes 10-56 wurden die Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-4 fachlich geprüft und ergänzt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) ein Umweltbericht erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.03.2011 bis 29.04.2011 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Das Abwägungsergebnis führte zur Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes im Bereich Schkopauer Ring zur Unterstützung der Entwicklung von Ergänzungsnutzungen unweit des benachbarten Plangebietes „CleanTech Business Park Berlin-Marzahn“ (CTB) und zur Sicherung der bestehenden Gewerbenutzungen nach § 8 BauNVO sowie im Bereich des angrenzenden Landschaftsraumes zum Seelgraben (Hellersdorfer Weg/Flur 277) zur Sicherung der bestehenden Weidelandschaft als naturnahe öffentliche Grünfläche.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 07. Oktober 2011 bis 08. November 2011 statt. Das Abwägungsergebnis führte zu Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie in dem Bereich nördlich des Hellersdorfer Weges. Hier soll nach Forderung der damaligen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, eine Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren wird im Sinne der Sicherung einer überörtlichen Erschließung des Plangebietes durch ÖPNV entsprechend der Forderung der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (aktuell SenUVK) eine Trasse in einer Breite von ca. 15 m für den Straßenbahnnetzanschluss zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ freigehalten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 26. Mai 2014 bis einschließlich 30. Juni 2014 statt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 16.05.2014 sowie in der Berliner

Zeitung wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die mögliche Einsichtnahme im Internet informiert.

Die im Rahmen der Beteiligung geäußerten Anregungen betrafen im Wesentlichen die Berücksichtigung der besonders geschützten europäischen Vogelarten in der Artenliste, die Forderung zur Berücksichtigung der besonderen Böden, die Berücksichtigung der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) sowie die Forderung zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Planungsgebiet.

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) erfolgte keine Änderung des Bebauungsplanes. Die Begründung wurde entsprechend der einzelnen Hinweise zur Arten- und Pflanzliste ergänzt.

Im Zusammenhang mit den Anregungen der Fachabteilung Wirtschaftsförderung bezüglich des geplanten Ausschlusses von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und des Ausschlusses von kulturellen Einrichtungen im gesamten Gewerbeareal im Bereich der Wolfener Straße und den Hinweisen der Serviceeinheit Facility Management zum bereits realisierten Fuß- und Radweg im süd-westlichen Bereich des Geltungsbereiches wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 6 zu den Ausschlüssen sowie auch die Breite der geplanten öffentlichen Gründurchwegung (Baugebiet H) im Bereich des Bebauungsplanes XXI-4 erneut überprüft. Des Weiteren wurde eine nochmalige Prüfung der geplanten Festsetzung zur Dachbegrünung vorgenommen.

Im Ergebnis dieser nochmaligen Prüfung wurden die geplanten Festsetzungen modifiziert und zum Teil ergänzt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zum Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden entfielen und die Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen mit kulturellen Zwecken wurde ergänzt. Dabei wurde die Zulässigkeit von Anlagen für Wissenschaft, Lehre und Forschung ermöglicht und begründet. Der bereits realisierte Fuß- und Radweg wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Die o.g. Ergänzungen und Anpassungen an die aktuelle städtebauliche Entwicklung des Gewerbeareals im Bereich der Wolfener Straße führten zu einer Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes in seinen Grundzügen. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB wurde erforderlich. Auch berührte Träger und Behörden wurden erneut in das Verfahren einbezogen.

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-4 vom 05. Mai 2014 mit dem Deckblatt vom 27. August 2015 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 4/29.01.2016 und der Berliner Zeitung vom 29.01.2016. Die Beteiligung erfolgte auch im Internet. Zu der erneuten Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Planinhalten abgegeben werden können.

Die im Rahmen der Beteiligung geäußerten Anregungen betrafen im Wesentlichen:

- die Forderung zur Berücksichtigung von vorhandenen Investitionen im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Pflanzbindung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen,
- die Beachtung des Gebots der Konfliktbewältigung durch Trennungsgebot nach § 50 BImSchG i.V.m. der SEVESO-Richtlinie und der erforderlichen Abstände im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von kulturellen Einrichtungen in den GE/GI-Gebieten,
- die Problematik der Konfliktbewältigung im Genehmigungsverfahren,
- die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auf privaten Flächen,
- die Festsetzung zur Fassadenbegrünung und
- die Forderung zur Erstellung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Planungsgebiet.

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte keine Änderung des Bebauungsplanes. Die Begründung wurde redaktionell entsprechend der einzelnen Hinweise ergänzt.

Zu erfolgter erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kamen nachträgliche Hinweise des Straßen- und Grünflächenamtes/SGA, Fachbereich Grünflächen und Friedhöfe zum Bereich Hellersdorfer Weg 30.

In Bezug auf diese Hinweise sollen dem Bezirksamt beim An- und Verkauf der Grundstücke zur Sicherung der öffentlichen Grünfläche keine einseitigen finanziellen Belastungen entstehen. Der Entwurf des B-Planes wurde entsprechend dem Grundstücksgeschäft geändert. Die Berücksichtigung dieser Änderungen erfolgte in der Planzeichnung. Zu o.g. Änderung der Planung erfolgte eine beschränkte Beteiligung. Die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie der dadurch berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Dabei wurde auch der betroffene Eigentümer des Grundstückes Hellersdorfer Weg 30 in das Verfahren einbezogen. Aus dieser beschränkten Beteiligung haben sich keine weiteren Änderungen für die Planung ergeben.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 0005/V vom 06.12.2016 wurde der Abwägung zur erneuten Beteiligung und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Hierzu erfolgte keine weitere Änderung des Entwurfs des B-Planes.

Der Entwurf des B-Planes XXI-4 vom 05. Mai 2014 mit dem Deckblatt vom 27. August 2015 mit seiner Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom Juni 2017 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des B-Planes wurden durch BA- Beschluss Nr. 0150/V am 15.08.2017 gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB vom Bezirksamt bestätigt.

Mit der Beschlussfassung des Entwurfes durch das Bezirksamt wurde das erforderliche Anzeigeverfahren wegen der berührten dringenden Gesamtinteresse Berlins auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 AGBauGB vorgenommen. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wurde darüber in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens bei den Genehmigungsbehörden wurde zur Konfliktbewältigung hinsichtlich des Schallschutzes die Festsetzung einer Lärmkontingentierung innerhalb des Planungsgebietes erforderlich.

Mit der Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens und mit der Festsetzung von Lärmkontingenten im Planungsgebiet wurde einer 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan XXI-4 erforderlich.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs XXI-4 vom 05. Mai 2014 mit eingearbeiteten Deckblättern (vorläufige Abzeichnung mit Stand Februar 2021 mit Begründung und Umweltbericht vom September 2021 sowie mit dem Schalltechnischen Bericht) wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 11. Oktober 2021 bis 12. November 2021 durchgeführt.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01. Oktober 2021; 71. Jahrgang Nr. 43, Seite 3894 sowie in der Berliner Zeitung Nr. 228 vom 01. Oktober 2021 wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig in das Verfahren einbezogen.

Die Beteiligung erfolgte im Internet über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin: www.mein.berlin.de und www.berlin.de/mh-beteiligung-bebauungsplan sowie vor Ort im Fachbereich Stadtplanung.

Zur Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen lediglich zu den geänderten und ergänzten Planinhalten abgegeben werden können.

2. Wesentliche Planungsziele

Das Plangebiet soll als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt und damit die Ansiedlung produktionsorientierter Betriebe entsprechend dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Wirtschaft 2040) unter Berücksichtigung weitestgehend der vorhandenen Bestandsnutzung gefördert werden.

Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan XXI-3 und in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen soll im Bereich der Wolfener Straße die Ansiedlung von gewerbegebietstypischen Nutzungen in den dafür geplanten GE-Gebieten unterstützt werden. In Abstufung der geplanten Nutzung im westlichen Planbereich - vom benachbarten CleanTech Business Park Berlin-Marzahn zur Wolfener Straße hin - soll die Ansiedlung von Industrienutzungen in den dafür geplanten GI-Gebieten ermöglicht werden.

Nach dem städtebaulichen Leitbild zum Entwicklungskonzept (Gutachten für das Gewerbeareal Wolfener Straße/Büro BAASNER;) und den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2040 sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten geschaffen werden, in denen Grundstücke für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten werden sollen und dadurch neue Arbeitsplätze in der Produktion bzw. Verarbeitung geschaffen werden können.

In diesem Zusammenhang wird auch in weiteren Bereichen des angrenzenden Gewerbeareals (Plangebiet 10-56/CleanTech Business Park Berlin-Marzahn) auf einer Fläche von ca. 95 ha mit Mitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW-Mittel) u.a. die Entwicklung von Betrieben aus der Branche der erneuerbaren Energien gefördert.

Entsprechend den Grundsätzen des StEP Wirtschaft 2040 wurden die darin geforderten Nutzungsausschlüsse zur Sicherung des produktionsgeprägten Standortes, u.a. der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, geprüft und im weiteren Verfahren bestätigt.

Unter Berücksichtigung der planerischen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen entsprechend dem Bestand und den angrenzenden Planungen (Bebauungspläne 10-56, 10-57 und XXI-3), wurden unterschiedliche Nutzungsausschlüsse zur Umsetzung der Zielsetzungen des StEP Industrie und Gewerbe mit der besonderen Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn vorgenommen. Hierzu zählen u.a. Einzelhandel, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entsprechen die Gewerbe- und Industriegebiete weiterhin in dem jeweiligen Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bzw. einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, da die wesentlichen Gewerbe- bzw. Industrienutzungen nach wie vor zulässig sind.

Im gesamten Plangebiet sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen werden. Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals insbesondere des Clean Tech Business Parks Berlin-Marzahn soll jedoch die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre ermöglicht werden. Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung sollen die Entwicklung von neuen Technologien und wissenschaftlichen Innovationen im Gewerbegebiet unterstützen. Dies wird im Planungsgebiet explizit gewährleistet. Hier wird dabei präzisiert, dass Einrichtungen im Sinnen von allgemeinen Bildungsangeboten wie z.B. Volkshochschulen etc. nicht gemeint sind. Diese allgemeinen Bildungseinrichtungen stellen sensible Nutzungen dar und würden zu Nutzungskonflikte mit den Gewerbeeinrichtungen führen.

Mit Rücksicht auf den Bestand und nach erneuter Prüfung der Planungsziele sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in dem Gewerbeareal Wolfener Straße nicht mehr ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der aktuellen Entwicklung soll prinzipiell bestehenden Unternehmen auch im Sinne von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden innerhalb des produzierenden bzw. produktionsorientierten Bereichs Standortsicherheit gegeben werden. Außerdem sollen Voraussetzungen für die Etablierung kleinräumiger Netzwerke aus Forschungseinrichtungen, Fertigungsbetrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungen unterstützt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 sollen Entwicklungspotenziale als Ergänzung für den geplanten Clean Tech Business Park Berlin-Marzahn ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die Ansiedlung von industriegebietstypischen Nutzungen in den dafür geplanten GI-Gebieten des angrenzenden Bebauungsplanes durch eine entsprechende Abstufung der zulässigen gewerblichen Nutzungen unterstützt werden.

Die Funktion und der Charakter des Gewerbe- und Industriestandortes insgesamt werden durch den Ausschluss von ausnahmsweise und allgemein zulässigen Nutzungen nicht in Frage gestellt, die Zweckbestimmung bleibt gewahrt. Des Weiteren sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausschließlich fremdnützig für die betroffenen Grundstücke und damit nicht total bzw. unverhältnismäßig eigentumsverdrängend.

Neben der Gestaltung der Nutzungsstruktur (GI und GE) entsprechend dem städtebaulichen Leitbild soll eine städtebauliche Gliederung des Plangebietes erfolgen bzw. definiert werden. Die Bauflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die dadurch definierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt und als wesentliche Gestaltungselemente entsprechend dem städtebaulichen Leitbild entwickelt werden.

3. Auswertung der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (erneute öffentliche Auslegung)

Die vorgebrachten Anregungen sind detailliert in der als Anlage 2 beigefügten Tabelle aufgelistet und mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag versehen.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen die:

- Forderung des Ausschlusses von im Gewerbegebiet (Baugebiete A1, B1, B2, D, G und H) allgemeinen zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie von gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Hinweise zum Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelnutzungen.
- Forderung des Ausschlusses von selbständigen Büro- und Verwaltungsgebäuden im Sinne des EpB im Planungsgebiet.
- Forderung zur Erstellung eines Fachgutachtens zur Bewirtschaftung des Regenwassers.

3.1 Forderung des Ausschlusses von im Gewerbegebiet (Baugebiete A1, B1, B2, D, G und H) allgemeinen zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie von gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nach der vorliegenden Stellungnahme der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sollen Grundstücke innerhalb der Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich grundsätzlich dem verarbeitenden Gewerbe und den produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorbehalten sein, was einer entsprechenden planungsrechtlichen Sicherung bedarf. Um das angestrebte Standortprofil (insbesondere Beachtung der besonderen Anforderungen an verarbeitendes bzw. produzierendes Gewerbe) noch besser umzusetzen, sind weitere Nutzungsausschlüsse im Sinne des EpB unumgänglich. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden in den Gewerbegebieten A1, B1, B2 und D die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen

Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Es wird gebeten, dies ebenso für die Gewerbegebiete G und H vorzunehmen. Weiterhin ist dieser Ausschluss neben den nicht gewerblich betriebenen ebenso auf die „gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche Zwecke“ zu beziehen.

Des Weiteren ist die textliche Festsetzung Nr. 2 insoweit hinreichend zu konkretisieren, dass bei den Anlagen für kulturelle Zwecke Bildungsnutzungen lediglich im Sinne von Wissenschaft, Forschung und Lehre zulässig ist. Die angestrebte und inhaltlich sinnvolle „Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn“ wird nicht mit allgemeinen Bildungsangeboten wie z. B. Volkshochschulen erreicht. Dies ist entsprechend auch für Industriegebiete in der textlichen Festsetzung Nr. 6 anzupassen. Das Wort „Bildung“ wäre jeweils zu streichen.

Nach dem Leitbild und den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 sind hier die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Gewerbegebieten zu schaffen und zu sichern. Nach erneuter Prüfung des Sachverhalts wird aufgrund von Grundstückszuschnitten die Erforderlichkeit einer Erweiterung des Ausschlusses der Anlagen für sportliche Zwecke im Bereich der Gewerbegebiete G und H nicht gesehen. Es wird eingeschätzt, dass reine bzw. selbständige sportliche Anlagen auf den hier betroffenen Grundstücken nicht zu erwarten sind. Für die hier betroffenen Baufelder G und H sollte zugunsten der Mitarbeiter eines ansässigen produzierenden Gewerbebetriebs die Zulässigkeit von integrierten kleinen sportlichen Anlagen ermöglicht werden. Es empfiehlt sich diesbezüglich den Wortlaut der hier geplanten Festsetzung beizubehalten.

Selbständige sportliche Anlagen schränken die zur Verfügung stehenden produktionsbezogenen Flächen ein. Sie entziehen Flächenpotenzial für die Entwicklung des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes. Die Befürchtung nach erhöhter Anfrage selbständigen sportlichen Anlagen wird seitens des Fachbereichs Stadtplanung nicht geteilt. Die hier gestellten Forderungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe werden zur Kenntnis genommen.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass in den weiteren Standorten des Bezirks umfangreiche Flächen für die mögliche Ansiedlung von selbständigen Anlagen für sportliche Zwecke zur Verfügung stehen. Sie können bei Bedarf in Anspruch genommen werden.

In dem gleichen Zusammenhang ist auch nach erneuter Prüfung des Sachverhalts festzustellen, dass im vorliegenden B-Plan „Bildung“ im Sinne von allgemeinen Bildungsangeboten wie z.B. Volkshochschulen etc. nicht gemeint ist. Dies wird in der Ausführung zur Begründung des B-Planes explizit dargelegt. Es folgt diesbezüglich keine Änderung in dem Wortlaut der geplanten Festsetzung.

Kulturelle Einrichtungen im Sinne von allgemeinen Bildungsangeboten wie z.B. Volkshochschulen stellen sensible Nutzungen dar und würden zu Nutzungskonflikte mit den Gewerbeeinrichtungen führen. Es werden diesbezüglich im gesamten Plangebiet die ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, wie kulturelle Nutzung im Sinne von allgemeinen Bildungsangeboten, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausgeschlossen. Damit wird ebenfalls dem bereits oben beschriebenen Ziel der Sicherung des Gewerbebestandes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe unter besonderer Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn entsprochen.

Für die Versorgung mit derartigen Anlagen stehen Flächen des Bezirkes mit einer guten Erreichbarkeit an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zur Verfügung, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen aufnehmen zu können.

3.2 Hinweise zum Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsnutzungen.

Nach der vorliegenden Stellungnahme der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ist die Beschränkung von Einzelhandel auf den sogenannten Annexhandel zu begrüßen (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4). Eine darüber hinausreichende Sicherung der identifizierten, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet (Opel-Autohaus) ist jedoch weder notwendig noch planerisch erstrebenswert. Autohäuser mit den dazugehörigen Werkstätten, wie auch das hier im Plangebiet ansässige Opel-Autohaus am Nordring, sind nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen. Lediglich der isolierte Kfz-Einzelhandel im Sinne des Verkaufs einer Ware an Dritte wird hier gemeint. Weiterhin ist es fraglich, ob lediglich die Nennung von zwei Flurstücknummern (die auch noch in verschiedenen Fluren liegen) ausreichend ist, um die hinreichende räumliche Bestimmtheit einer Festsetzung zu gewährleisten. Die Eingrenzung des Baugebietes B1 auf die beiden Flurstücke würde hier wohl zu einer eindeutigeren Zuordnung und zu mehr Rechtssicherheit führen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 ist entsprechend zu streichen. Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 5 und 15 gibt es keine inhaltlichen Beanstandungen. Sie sind jedoch abschließend zu formulieren,

Auch nach erneuter Prüfung der Sachlage wird bei der Bestrebung des Ausschlusses großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den hier geplanten Gewerbegebieten (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4) die Beschränkung der Ausnahme im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes auf das gesamte Baugebiet B1 nicht ausgedehnt. Die hinreichende räumliche Bestimmtheit der Festsetzung wird im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes nach Hinweis der Rechtsabteilung der Senatsverwaltung durch die konkrete Benennung der betroffenen Grundstücke bereits präzisiert (Autohaus Opel am Nordring, Grundstück: Am Nordring 6/Flurstücke Nr. 398 und 526) und für den ehemaligen Standort für die Einzelhandelseinrichtungen Aldi und KiK-Discounter ((Grundstücke: Hellersdorfer Weg 35 und 36). Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird beibehalten.

Entsprechend dem Hinweis der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe werden die textlichen Festsetzungen und Nr. 5 und Nr. 15 redaktionell ergänzt und präzisiert. Zu der Festsetzung Nr. 15 gilt die Lärmkontingentierung auch für die geplanten Industriegebiete des Planungsgebietes.

3.3 Forderung des Ausschlusses von selbständigen Büro- und Verwaltungsgebäuden im Sinne des EpB im Planungsgebiet.

Nach Forderung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ist einen Ausschluss von selbständigen Büro- und Verwaltungsgebäuden im Sinne des EpB im Planungsgebiet anzustreben. Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnte „westlich der Wolfener Straße [...] starke Prägung von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden“ wird energisch widersprochen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 ist nach Inaugenscheinnahme vor Ort aktuell lediglich ein

selbständiges Bürogebäude zu verzeichnen (momentan u.a. von DB-Services genutzt). Dies befindet sich im Osten des Baufeldes F entlang der Wolfener Straße und somit in einem geplanten Industriegebiet. Alle anderen Büro- und Verwaltungsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 sind einem Gewerbebetrieb zugehörig (etwa das der BSR oder des SGA des BA-Marzahn-Hellersdorf). Sie zählen somit planungsrechtlich nicht zu den selbständigen Büro- und Verwaltungsgebäuden, sondern gelten als dem Gewerbebetrieb zugehörig und sind als Bestandteil des gewerblichen Unternehmens zu genehmigen. Der Verzicht auf den Ausschluss von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist entgegen den Darstellungen auch keineswegs mit den Zielen des EpB vereinbar, da diese Nutzungen in nicht unerheblichem Umfang für teils enorme Bodenpreissteigerungen bei gewerblichen Bauflächen in Berlin verantwortlich sind und dieser Effekt in den letzten Jahren auch in der äußeren Stadt stark zugenommen hat. Anders sieht dies im Plangebiet östlich der Wolfener Straße (B-Plan XXI-3) aus. Hier kann eine gewisse Vorprägung des Geltungsbereiches durch selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude verzeichnet werden, weshalb hier der Entfall des Ausschlusses, auch aufgrund der räumlichen Nähe zum S-Bahnhof, städtebaulich eher argumentierbar ist (und im B-Plan auch so umgesetzt wurde).

Mit Rücksicht auf das vorhandene Nutzungsspektrum sowie auf den Bestand und aufgrund der aktuell veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird dafür Sorge getragen, dass die Existenzgrundlagen der vorhandenen Betriebe sowie auch von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen nicht gefährdet werden. Diesbezüglich und ohne grundsätzlich auf die Entwicklung der hier betroffenen Baugebiete als Bereiche für die produktionsorientierten Betriebe im Sinne des StEPs Wirtschaft 2040 (Gewerbe und Industrie/EpB) zu verzichten, wird zur Sicherung des Bestandes der Ausschluss von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im o.g. Planungsareal nicht weiter angestrebt.

Auch nach erneuter Prüfung des Sachverhalts wird festgestellt, dass das Planungsgebiet durch produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Logistikunternehmen sowie auch selbständige Büro- und Verwaltungsgebäude nach wie vor stark geprägt ist.

Unter der Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vollzogenen städtebaulichen Entwicklung östlich und westlich der Wolfener Straße und im Sinne einer Sicherung der Bestandsnutzung ist das Bestreben zum Ausschuss von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Plangebiet im Sinne des EpB weiter nicht zu empfehlen. Da das Planungsgebiet fast vollständig bebaut ist, würde zum Abschluss des Verfahrens eine entsprechende Festsetzung obsolet.

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen keine Änderungen des Entwurfs des B-Planes

Nach der erfolgten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kamen nachträgliche Hinweise des Straßen- und Grünflächenamtes/SGA, Fachbereich Straße zu den Flurstücken 541 und 542 im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Nordring. Der Fachbereich Straßen beabsichtigt die o.g. Flurstücke als Arrondierungsflächen zum Grundstück

Nordring 5 zu veräußern. Dabei wird die Erforderlichkeit der Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche des Nordrings nach dem vorliegenden Entwurf des B-Plans XXI-4 künftig nicht mehr gesehen. Es soll lediglich eine Sicherung der aktuellen Bestandsstraße angestrebt werden. Der Querschnitt der bereits realisierten Erschließungsstraße des Nordrings beträgt ca. 9,5 m.

Zum vorliegenden Entwurf des B-Planes wird für die Flächen der Flurstücke 541 und 542 (Baugebiet E) eine Festsetzung als öffentlichen Verkehrsflächen für den Nordring vorgesehen. Bei der Abgrenzung der Straßen im Bereich des Planungsgebietes XXI-4 wurden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs, die gestalterischen und ökologischen Belange durch straßenbegleitende Bepflanzungen berücksichtigt. Die Straßenquerschnitte und Trassenführung der Plantrasse (Wolfener Straße und Nordring) resultierten aus dem Erschließungskonzept für das Gewerbe- und Industrieareal in Einklang mit dem Leitbild zum gesamten Entwicklungskonzept für das Gewerbeareal Wolfener Straße. Das genannte Erschließungskonzept bildete die Grundlage für die Genehmigung nach § 125 BauGB bei der damaligen Genehmigungsbehörde SenStadtWohn (vorzeitige Herstellung der Erschließung vor Festsetzung des B-Planes).

Eine Veräußerung der o.g. Flurstücke als Arrondierungsflächen zum Grundstück Nordring 5 führt zu einer Reduzierung der Breite des Querschnitts der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche des Nordrings und zur Abweichung zu den Grundlagen der Genehmigung nach § 125 BauGB. Damit würde nach Einschätzung des Fachbereichs Stadtplanung eine ausreichende Erschließung hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem gesamten Gewerbe- und Industrieareal im Bereich der Wolfener Straße künftig nicht mehr zu gewährleisten sein.

Für die Planung des gesamten Areals um die Wolfener Straße wird seitens des Fachbereichs Stadtplanung empfohlen, der bisher geplante Querschnitt der Straße Nordring in einer Breite von 31,5 m beizubehalten, um langfristig das Verkehrsaufkommen aus dem gesamten Areal ausreichend zu bewältigen.

Die gegenwärtige Nutzung der betroffenen Flurstücke 541 und 542 für Treppenanlage und Rollstuhlrampe zum Grundstück Nordring 5 soll dann als Bestandsnutzung im Sinne eines Bestandsschutzes betrachtet werden.

Von einer Veräußerung der Flächen (Flurstücke 541 und 542) soll abgesehen und das Planungsziel weiterverfolgt werden.

3.4 Forderung zur Erstellung eines Fachgutachtens zur Bewirtschaftung des Regenwasserwassers

Für die neu zu bebauenden Flächen ist ein Fachgutachten zum Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung der gesamten Baufläche unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird. Die Begründung zum B-Plan enthält keine konkreten Angaben zur Niederschlagsentwässerung. Es wird lediglich beabsichtigt, eine dezentrale Regenwasserversickerung anzustreben. Sobald im Plangebiet bauliche Veränderungen vorgenommen werden, gilt folgendes: Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)

einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung vorgenommen wird.

Zum Umgang mit dem Regenwasser im Bereich des vorliegenden Planungsgebietes und in Bezug auf das Rundschreiben der Senatsverwaltung/SenUVK wird auf Folgendes hingewiesen:

Mit der vorliegenden Planung handelt es sich grundsätzlich um die Sicherung des Bestandes. Für die Gewerbeflächen östlich und westlich der Wolfener Straße wurden zur damaligen Zeit auf der Grundlage des heute realisierten Entwicklungskonzepts (Rahmenplan für das Gewerbegebiet Wolfener Straße) Infrastrukturmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet geplant und realisiert.

Es stehen diesbezüglich Entwässerungskanäle im Bereich der Wolfener Straße zur Verfügung und weisen Kapazität aus, das aus dem Bestand zu erwartenden Niederschlagswasser aufnehmen kann. Da im Bereich des Planungsgebietes fast alle Grundstücksflächen bereits bebaut sind und lediglich mit Umbau bzw. Erweiterung zu rechnen ist, wird mit erheblichen Konflikten hinsichtlich der Einleitmenge in die vorhandene Kanalisation (Regenwasserkанäle) im Sinne von Einleitbeschränkungen nach Vorgaben der Senatsverwaltung/SenUVK nicht gerechnet. Der Bebauungsplan führt gegenüber dem geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB zu keiner höheren Grundstücksausnutzbarkeit/Versiegelung.

Des Weiteren stehen den Eigentümern umfangreiche technische Möglichkeiten (dezentrale Maßnahmen) wie z.B. Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher zur Verfügung, um die Bewirtschaftung des Regenwassers im Planungsgebiet optimal zu realisieren. Eine Festsetzung zur o.g. dezentralen Maßnahmen wird im vorliegenden B-Plan nicht angestrebt.

Aus Sicht der Wasserbehörde müssen die Anpassungen (Umgang mit BReWa-BE und Bewertung des Regenwasserabflusses nach DWA-A 102-2) nicht zwangsweise im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgen. Dies kann dann auch im späteren wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren für die mittelbare Ableitung erfolgen.

Um weitere Verbindlichkeiten in der Problematik der Entwässerung auf privaten Grundstücken zu erzielen, stehen der Wasserbehörde eigene fachgesetzliche Möglichkeiten, unabhängig vom Bebauungsplan, zur Verfügung. Diese sind zu beachten.

Der Erstellung eines Fachgutachtens zur Bewirtschaftung des Regenwasserwassers wird diesbezüglich als nicht erforderlich betrachtet.

Im Übrigen ist festzustellen, dass prinzipiell die Möglichkeit besteht, Niederschlagswasser in den Freiflächen des Plangebietes zu versickern. Der vorliegende Entwurf des B-Planes weist eine GRZ von 0,6 als Nutzungsmaß aus. Auch in Bezug auf § 19 BauNVO verbleiben mindestens 20 % der Freiflächenanteile im Plangebiet, worauf die Entwässerung u.a. durch dezentrale Versickerungsmaßnahmen bzw. technische Möglichkeiten gewährleistet werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung nicht festsetzt, wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass den Eigentümern und Eigentümerinnen ein Anschlusszwang an die öffentliche Entwässerung gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 BauO Berlin grundsätzlich besteht. Diesbezüglich kann die Wasserbehörde dann Verträge mit den Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen bei Bedarf schließen, um weitere Verbindlichkeiten in der Problematik der Entwässerung auf privaten Grundstücken zu erzielen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird neben den im Umweltbericht aufgeführten gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen Bezug auf die Richtlinien und Vorgaben der EU-WRRL, EG-WRRL, des WHG und des BWG genommen.

4. Fazit

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 iV.m. § 4 Abs. 2 BauGB (erneute öffentliche Auslegung) erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes. Die Begründung wird redaktionell entsprechend der einzelnen Hinweise ergänzt. Eine erneute Beteiligung zum B-Planes ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Mit der Zustimmung des Bezirksamtes zum vorliegenden Abwägungsergebnis der Auswertung der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB werden der Bebauungsplan XXI-4 und seine Begründung zur Festsetzung nach § 9 Abs. 8 BauGB sowie der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des B-Planes XXI-4 erarbeitet und demnächst dem Bezirksamt zur Bestätigung vorgelegt.

Mit der Bestätigung des B-Planes und seiner Begründung sowie der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des B-Planes XXI-4 durch das Bezirksamt soll das erforderliche Anzeigeverfahren wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der Rechtsabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenBauWohn I C) vorgenommen werden.

Bebauungsplan XXI-4

Abwägung zur 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.10 bis 12.11.2021

Lfd. Nr.	Bürger/ Öffentlichkeit/ Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
1	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	<p>Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional- planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p>Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist hierzu folgendes vorzutragen: Zu I.3.4 „Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)“ auf S. 12: Der StEP Wohnen 2030 liegt nicht mehr nur im Entwurf vor. Er ist am 20.08.2019 vom Berliner Senat beschlossen worden und hat den StEP Wohnen 2025 abgelöst. Der Absatz ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>FNP</p> <p>StEP Wohnen 2040</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Der Absatz wird in der Begründung zum B-Plan angepasst. Es handelt sich nun um den StEP Wirtschaft 2040.</p>

2	Berliner Landesarbeitsge meinschaft Natur e.V. /BLN	<p>Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu 85 % bereits genutzt. Demzufolge kann auf die Planung zukünftiger Nutzungen nur noch sehr eingeschränkt Einfluss genommen werden.</p> <p>In den Stellungnahmen vom 30.06.2014 und 07.03.2016 wurden diverse Hinweise bzgl. Begrünung und Artenschutz gegeben. Die Pflanzliste wurde entsprechend des Hinweises von 2014 geändert. Jetzt ist es daher Zeit, zu prüfen, inwieweit diese eingeflossen bzw. umgesetzt wurden.</p> <p>1. Leider legt bspw. die Textliche Festsetzung Nr. 9 immer noch eine sehr enge Bepflanzung auf nicht überbaubaren Flächen fest. Das hat dazu geführt, dass bei den meisten Flächen zwar Bäume gepflanzt wurden, jedoch sind diese lediglich kleinkronig. Allerdings fehlen auch noch, besonders im südlichen Bereich, viele Bäume.</p> <p>2. Die Textliche Festsetzung Nr. 11 sieht je 4 Stellplätze einen Baum vor. Diese sollen lt. Festsetzung zwischen den Stellplätzen angeordnet werden. Schaut man sich aktuelle Luftbilder an, sieht man, dass das auf bereits bebauten Flächen überwiegend nicht erfolgt ist, Daher stellt sich die Frage, wo die festgesetzten Bäume anderweitig gepflanzt wurden bzw. wie diese Textliche Festsetzung noch umgesetzt werden soll.</p> <p>3. Eine Umsetzung der Textlichen Festsetzung Nr. 10 bzgl. der Fassadenbegrünung ist im Gebiet noch</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgelegten Anregungen vom 30.06.2014 und 07.03.2016 wurden bereits in der Abwägung zur TÖB und zur Auslegung des B-Planes behandelt.</p> <p>Das Ergebnis ist in die weitere Planung eingeflossen. Der vorliegende Entwurf des B-Planes trägt diesbezüglich die hier getroffenen Planungsziele weiter.</p> <p>Der Vollzug der geplanten Festsetzungen und Hinweise des B-Planes steht in direkter Korrelation mit dem Inkrafttreten des B-Planes. Das betroffene Verfahren zum B-Plan XXI-4 ist aufgrund verfahrenstechnischer Unwägbarkeiten leider noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Die bisher erfolgten Genehmigungen von Bauvorhaben wurden planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB nach dem Einfügungsgebot beurteilt. Daraus resultierend könnten alle Vorgaben und Hinweise des B-Planes, wie in der Stellungnahme der BLN erwähnt, nicht berücksichtigt werden. Vorgaben und Hinweise zum Arten- und Biotopschutz insbesondere besonders bzw. streng geschützten Arten, wie bspw. Neuntöter, Steinschmätzer etc. wurden jedoch berücksichtigt. Die Übereinstimmung mit den Zielen des B-Planes wurde insoweit geprüft, dass das geplante Bauvorhaben die Durchführung des B-Planverfahrens nicht erschweren sollte/würde...!</p>
---	--	---	---

		<p>gar nicht ersichtlich. Auch hier stellt sich die Frage, wie diese nach Festsetzung des B-Plans noch umgesetzt werden soll.</p> <p>Diese Festsetzungen sind spätestens seit 2014 im B-Plan enthalten. Demzufolge hätte seitens des Bezirksamtes auf die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe dahin gehend eingewirkt werden müssen, dass diese Festsetzungen umgesetzt werden.</p> <p>Wenn man sich anschaut, wie viele Gebäude bereits mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet wurden, die mit einer darunter liegenden Begrünung effektiver arbeiten könnten, aber auch wie viele Dächer noch ungenutzt sind, wären Festlegungen zur Dachbegrünung tatsächlich besser gewesen. Auch wenn wir die Sicherung von Flächen für grundsätzlich sinnvoll halten, zeigt sich an diesem B-Plan deutlich, was passiert, wenn die Verfahren nicht zügig umgesetzt werden. Dabei wäre die reine Sicherung der Flächen per B-Plan schon längst möglich gewesen.</p> <p>4. Wir halten es für grundsätzlich erforderlich, die restlichen noch unbebauten Flächen nochmals auf aktuellen Besitz von besonders bzw. streng geschützten Arten, wie bspw. Neuntöter, Steinschmätzer o. ä. sowie Biotope zu prüfen, bevor diese verbaut werden, um Tatbestände z. B. nach §44 BNatSchG ausschließen zu können.</p>		<p>Mit der künftigen Festsetzung des B-Planes müssen alle gesetzlichen Regelungen und Hinweise zum Vollzug des B-Planes bei der Ausführungsplanung zu beachten sein. In diesem Zusammenhang erfolgt auf jeweiligen Grundstücken gesondert die Prüfung der Planungsziele nach den Festsetzungen des B-Planes und nicht mehr nach dem Einfügungsgebot.</p>
--	--	---	--	--

3	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	<p>Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe unterstützt das Ziel des Bezirkes, gewerbliche und industrielle Nutzungen im Sinne des StEP Wirtschaft 2030 zu qualifizieren und schätzen Ihr Engagement für die Planverfahren zur Sicherung und Qualifizierung gewerblicher Bauflächen, insbesondere in EpB-Gebieten ausdrücklich.</p> <p>Grundstücke innerhalb der Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich sollen grundsätzlich dem verarbeitenden Gewerbe und den produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorbehalten sein, was einer entsprechenden planungsrechtlichen Sicherung bedarf. Ziel des Konzeptes ist, eine umnutzungsbedingte Steigerung der Preise für Gewerbe- und Industrieflächen zu verhindern. Um das angestrebte Standortprofil (insbesondere Beachtung der besonderen Anforderungen an verarbeitendes bzw. produzierendes Gewerbe) noch besser umzusetzen, sind weitere Nutzungsausschlüsse im Sinne des EpB unumgänglich.</p>	EpB-Gebiete	Kenntnisnahme.
---	--	--	--------------------	-----------------------

		<p>Änderungsbedarfe an bestehenden textlichen Festsetzungen:</p> <p>Mit der <u>textlichen Festsetzung Nr. 1</u> werden in den Gewerbegebieten A1, B1, B2 und D die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Es wird gebeten, dies ebenso für die Gewerbegebiete G und H vorzunehmen.</p> <p>Weiterhin ist dieser Ausschluss neben den nicht gewerblich betriebenen ebenso auf die „gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche Zwecke“ zu beziehen.</p> <p>Die textliche Festsetzung müsste wie folgt lauten: Im Gewerbegebiet (Baugebiete A1, B1, B2, D, G und H) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.</p>	<p>Erweiterung des Ausschlusses auf die Baufelder G und H</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach erneuter Prüfung des Sachverhalts wird aufgrund von Grundstückszuschnitten die Erforderlichkeit einer Erweiterung des Ausschlusses der Anlagen für sportliche Zwecke im Bereich der Gewerbegebiete G und H nicht gesehen. Es wird eingeschätzt, dass reine bzw. selbständige sportliche Anlagen auf den hier betroffenen Grundstücken nicht zu erwarten sind.</p> <p>Für die hier betroffenen Baufelder G und H sollte zugunsten der Mitarbeiter eines ansässigen produzierenden Gewerbebetriebs die Zulässigkeit von integrierten kleinen sportlichen Anlagen ermöglicht werden. Es empfiehlt sich diesbezüglich den Wortlaut der hier geplanten Festsetzung beizubehalten.</p> <p>Selbständige sportliche Anlagen schränken die zur Verfügung stehenden produktionsbezogenen Flächen ein. Sie entziehen Flächenpotenzial für die Entwicklung des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass in den weiteren Standorten des Bezirks umfangreiche Flächen für die mögliche Ansiedlung von selbständigen Anlagen für sportliche Zwecke zur Verfügung stehen. Sie können bei Bedarf in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die Befürchtung erhöhter Anfrage von selbständigen sportlichen Anlagen wird seitens des Fachbereichs Stadtplanung nicht geteilt. Die hier gestellten Forderungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe werden nicht entsprochen.</p>
--	--	--	--	---

		<p>Die <u>textliche Festsetzung Nr. 2</u> ist insoweit hinreichend zu konkretisieren, dass bei den Anlagen für kulturelle Zwecke Bildungsnutzungen lediglich im Sinne von Wissenschaft, Forschung und Lehre zulässig ist. Die angestrebte und inhaltlich sinnvolle „Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn“ wird nicht mit allgemeinen Bildungsangeboten wie z. B. Volkshochschulen erreicht.</p> <p>Dies ist entsprechend auch für Industriegebiete in der <u>textlichen Festsetzung Nr. 6</u> anzupassen.</p> <p>Das Wort „Bildung“ wäre jeweils zu streichen.</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>Der Forderung der Senatsverwaltung wurde bereits in der Begründung zur hier geplanten Festsetzung entsprochen.</p> <p>Auch nach erneuter Prüfung des Sachverhalts wird festgestellt, dass im vorliegenden B-Plan „Bildung“ im Sinne von allgemeinen Bildungsangeboten wie z.B. Volkshochschulen etc. nicht gemeint ist (siehe Ausführung in der Begründung zum B-Plan).</p> <p>Kulturelle Einrichtungen im Sinnen von allgemeinen Bildungsangeboten wie z.B. Volkshochschulen stellen sensible Nutzungen dar und würden zu Nutzungskonflikten mit den Gewerbeeinrichtungen führen. Es werden diesbezüglich im gesamten Plangebiet die ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, wie kulturelle Nutzung im Sinne von allgemeinen Bildungsangeboten, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausgeschlossen. Damit wird ebenfalls dem bereits oben beschriebenen Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe unter besonderer Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn entsprochen.</p> <p>Für die Versorgung mit derartigen Anlagen stehen Flächen des Bezirkes mit einer guten Erreichbarkeit an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zur Verfügung, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen aufnehmen zu können. Trotz des o.g. Ausschlusses für</p>
--	--	---	--

		<p>Bezüglich <u>der textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4</u> ist die Beschränkung von Einzelhandel auf den sogenannten Annexhandel zu begrüßen. Eine darüber hinausreichende Sicherung der von Ihnen identifizierten, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet (Opel-Autohaus) ist jedoch weder notwendig noch planerisch erstrebenswert.</p> <p>Autohäuser mit den dazugehörigen Werkstätten, wie auch das hier im Plangebiet ansässige Opel-Autohaus am Nordring, sind nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen. Lediglich der isolierte Kfz-Einzelhandel im Sinne des Verkaufs einer Ware an einen Letztverbraucher wäre von einem generellen Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet erfasst- dies liegt hier jedoch nicht vor. Der Verweis auf das Risiko eines Planungsschadens im Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb Autohaus Opel am Nordring darf bei erstmaliger Festsetzung eines Bebauungsplanes zumindest stark angezweifelt werden.</p>		<p>diese Flächen wird der Gebietscharakter gemäß § 8 BauNVO und entsprechend dem FNP nicht in Frage gestellt.</p> <p>Es folgt keine Änderung in dem Wortlaut der geplanten Festsetzung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach erneuter Prüfung der Sachlage wird bei der Bestrebung des Ausschlusses großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den hier geplanten Gewerbegebieten (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4) die Beschränkung der Ausnahme im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes auf das gesamte Baugebiet B1 nicht ausgedehnt. Die hinreichende räumliche Bestimmtheit der Festsetzung wird im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes und nach Hinweis der Rechtsabteilung der Senatsverwaltung durch die konkrete Benennung der betroffenen Grundstücke bereits präzisiert. (Autohaus Opel am Nordring, Grundstück: Am Nordring 6/Flurstücke Nr. 398 und 526) und für den ehemaligen Standort für die Einzelhandelseinrichtungen Aldi und KiK-Discounter ((Grundstücke: Hellersdorfer Weg 35 und 36). Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird beibehalten.</p>
--	--	--	--	---

		<p>Weiterhin ist es fraglich ob lediglich die Nennung von zwei Flurstücksnummern (die auch noch in verschiedenen Fluren liegen) ausreichend ist, um die hinreichende räumliche Bestimmtheit einer Festsetzung zu gewährleisten. Die Eingrenzung des Baugebietes B1 auf die beiden Flurstücke würde hier wohl zu einer eindeutigeren Zuordnung und zu mehr Rechtssicherheit führen.</p> <p>Unabhängig hiervon wäre die textliche Festung Nr. 4 zu streichen.</p> <p>Bezüglich der <u>textlichen Festsetzung Nr. 5</u> gibt es keine inhaltlichen Beanstandungen. Sie ist jedoch abschließend zu formulieren, „sind Nutzungen wie“ erscheint hier nicht zielführend. Auch wäre zu überlegen ob auch der Annexhandel im Industriegebiet ausgeschlossen werden soll.</p> <p>Wenn es bei der Öffnung bleiben soll wäre die textliche Festsetzung wie folgt aufzunehmen:</p> <p>Im Industriegebiet (Baugebiete C, E und F) sind Nutzungen des Einzelhandels und Vergnügungsstätten nicht zulässig.</p> <p>Die <u>textliche Festsetzung Nr. 15</u> ist nicht nur auf Gewerbegebiete, sondern auch auf die Im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiete zu beziehen.</p>		<p>Die textlichen Festsetzungen und Nr. 5 und Nr. 15 werden entsprechend redaktionell ergänzt und präzisiert.</p> <p>PS: Zur Festsetzung Nr. 15 gilt die Lärmkontingentierung natürlich auch für die geplanten Industriegebiete</p>
--	--	---	--	---

	<p>Ergänzung textlicher Festsetzungen</p> <p>Bezüglich der auf Seite 51 der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten „westlich der Wolfener Straße [...] starken <u>Prägung von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden</u>“ wird <u>energisch widersprochen</u>. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 ist nach Inaugenscheinnahme vor Ort aktuell lediglich ein selbständiges Bürogebäude zu verzeichnen (momentan u.a. von DB Services genutzt). Dies befindet sich im Osten des Baufeldes F entlang der Wolfener Straße und somit in einem geplanten Industriegebiet. Alle anderen Büro- und Verwaltungsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 sind einem Gewerbebetrieb zugehörig (etwa das der BSR oder des SGA des BA Marzahn-Hellersdorf). Sie zählen somit planungsrechtlich nicht zu den selbständigen Büro- und Verwaltungsgebäuden, sondern gelten als dem Gewerbebetrieb zugehörig und sind als Bestandteil des gewerblichen Unternehmens zu genehmigen.</p> <p>Der <u>Verzicht auf den Ausschluss von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist entgegen Ihren Darstellungen auch keineswegs mit den Zielen des EpB vereinbar</u>, da diese Nutzungen in nicht unerheblichem Umfang für teils enorme Bodenpreissteigerungen bei gewerblichen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach Forderung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ist einen Ausschluss von selbständigen Büro- und Verwaltungsgebäuden im Sinne des EpB im Planungsgebiet anzustreben.</p> <p>Nach erneuter Prüfung des Sachverhalts wird festgestellt, dass das Planungsgebiet durch produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Logistikunternehmen sowie auch selbständige Büro- und Verwaltungsgebäude sowie das Straßen- und Grünflächenamt weiter stark geprägt ist. Unter der Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vollzogenen städtebaulichen Entwicklung östlich und westlich der Wolfener Straße und im Sinne einer Sicherung der Bestandsnutzung ist das Bestreben zum Ausschuss von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Plangebiet im Sinne des EpB weiter nicht mehr zu empfehlen. Da das Planungsgebiet fast vollständig bebaut ist, wird im Sinne der Bestandssicherung langfristig eine entsprechende Festsetzung nicht zu Tragen kommen.</p> <p>Mit Rücksicht auf das vorhandene Nutzungsspektrum sowie auf den Bestand und aufgrund der aktuell veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurde dafür Sorge getragen, dass die Existenzgrundlagen der vorhandenen Betriebe sowie auch von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen nicht gefährdet werden. Diesbezüglich und ohne grundsätzlich auf die Entwicklung der hier betroffenen Baugebiete als</p>
--	--	---

		<p>Bauflächen in Berlin verantwortlich sind und dieser Effekt in den letzten Jahren auch in der äußeren Stadt stark zugenommen hat.</p> <p>Anders sieht dies im Plangebiet östlich der Wolfener Straße (B-Plan XXI-3) aus: Hier kann eine gewisse Vorprägung des Geltungsbereiches durch selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude verzeichnet werden, weshalb hier der Entfall des Ausschlusses, auch aufgrund der räumlichen Nähe zum S-Bahnhof, städtebaulich eher argumentierbar ist (und im B-Plan auch so umgesetzt wurde).</p> <p>Folgende Festsetzung wäre zusätzlich aufzunehmen:</p> <p>In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.</p> <p>Ebenso ist mit selbständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen zu verfahren, da auch in der äußeren Stadt zu beobachten ist das Self-Storages und ähnliche in die EpB-Gebiete drängen und als</p>		<p>Bereiche für die produktionsorientierten Betriebe im Sinne des StEPs Wirtschaft 2030 (Gewerbe und Industrie/EpB) zu verzichten, wird zur Sicherung des Bestandes den Ausschluss von selbständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im o.g. Planungsareal nicht weiter angestrebt.</p> <p>Mit Bezug auf die Bestandssituation des Planungsgebietes (fast vollständig bebautes Gebiet) sind selbständige Lagerhäuser, Tankstelle, selbständige Schank- und Speisewirtschaften nicht vorhanden. Auch bei den Grundstücksnachfragen im o.g. Areal (östlich und westlich der Wolfener Straße) gibt es bisher keine von solchen Anfragen zu erkennen.</p> <p>Die Befürchtung erhöhter Anfrage von selbständigen Lagerhäusern, Schank- und Speisewirtschaften oder Tankstelle wird seitens des Fachbereichs Stadtplanung nicht geteilt. Den hier gestellten Forderungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe wird nicht entsprochen.</p>
--	--	--	--	--

		<p>renditeträchtige, gebietsfremde Nutzung die Bodenpreisspekulation anheizen.</p> <p>In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung und in den Industriegebieten gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Lagerhäuser und Lagerplätze, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.</p> <p>Tankstellen sind lediglich in Form der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zuzulassen, um eine höhere Steuerungswirkung über diese Nutzung im Gebiet zu erlangen.</p> <p>In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung und in den Industriegebieten gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe (inklusive Boarding-Houses) als besondere Form der „Gewerbebetriebe aller Art“ sind im Plangebiet auszuschließen. Diese Nutzungen sind nicht EpB-konform, erzeugen einen hohen Zu- und</p>		
--	--	---	--	--

		<p>Abgangsverkehr und verursachen Nutzungseinschränkungen in ihrer näheren Umgebung</p> <p>In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung und in den Industriegebieten gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe aller Art nicht zulässig.</p>		
4	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abt. V - Tiefbau</p>	<p>Es wird ausdrücklich auf die Stellungnahmen aus 2011 und 2016 der Abt. VD Bezug genommen. Insbesondere die - im aktuellen Entwurf (Stand Februar 2021) umgesetzte - Freihaltung der genannten Brücken und ihrer Bauwerksaußenkanten (Abstand mindestens 5 m) bleibt als generelle Forderung auch für mögliche weitere Planungen bestehen.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p>
5	<p>BSR</p>	<p>Die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) betreiben innerhalb des Plangebietes am Nordring 5 auf eine Fläche von fast 7 ha einen Betriebshof der Müllabfuhr, einen Betriebshof der Straßenreinigung, die Hauptwerkstatt des BSR-Fuhrparks sowie einen Recyclinghof.</p> <p>1. Im o.g. Verfahren und mit Bezug auf die Stellungnahmen vom 11.11.2011 und 17.03.2016</p>	<p>Zulässigkeit von kulturellen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen der TöB Beteiligung im Jahr 2011 war zur Umsetzung der Vorgaben des EpB im vorliegenden Planungsgebiet der Ausschluss von Anlagen für kulturelle Zwecke explizit bis 2015 als Ziel der Planung vorgesehen. Zur Förderung der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals insbesondere des CleanTech Business Parks Berlin-Marzahn mit neuen Technologien wurde die Zulässigkeit von Gebäuden</p>

		<p>wurden Bedenken geäußert, u.a. zu den geplanten Festsetzungen im B-Plan, wodurch im Gewerbe- und Industriegebiet nunmehr Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig werden. An den bisherigen Einwendungen und Bedenken wird festgehalten. Diese wurden aus Sicht der BSR nicht hinreichend gewürdigt und berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Bedenken zu Nutzungskonflikten zwischen den sensiblen und im Einzelfall zulässigen Nutzungen einerseits und den in Industriegebieten zulässigen Nutzungen andererseits, die durch die Planung begünstigt werden und ggf. zur Unzulässigkeit von an sich zulässigen störenden Nutzungen führen können.</p> <p>2. Die Festsetzungen im Zusammenhang mit der Begrünung von Grundstücksflächen und Fassaden werden für unverhältnismäßig gehalten. Die finanziellen Belastungen für die Eigentümer sind nicht ermittelt.</p> <p>3. Auf die Bedeutung des Standorts Nordring 5 wird ausdrücklich hingewiesen. Es handelt sich um einen zentralen Betriebshof der Müllabfuhr mit rd. 360 Mitarbeitern, zuständig für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und Gebiete von Pankow, Friedrichshain, Lichtenberg, Hohenschönhausen und Treptow-Köpenick. Dazu zählt die Entsorgung von Hausmüll, Biogut, Wertstoffen und Sperrmüll. Somit agiert die BSR vom Standort Nordring 5 als Dienstleister für rund 600.000 Berliner Haushalte mit 1,1 Mio. Einwohnern und ist damit von</p>	<p>Einrichtungen in GE/GI-Gebieten</p>	<p>und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie Forschungseinrichtungen in Rahmen des Weiteren Verfahrens ermöglicht.</p> <p>Bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Jahr 2016 wurden seitens der BSR-Bedenken gegen die nunmehr Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke in den durch den Bebauungsplan festzusetzenden Gewerbe- und Industriegebieten gemeldet (Stellungnahme vom 17.03.2016).</p> <p>Nach erneuter Prüfung des Sachverhaltes wird lediglich die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Wissenschaft, Forschung und Lehre ermöglicht. Kulturelle Einrichtungen im Sinnen von allgemeinen Bildungsangeboten wie z.B. Volkshochschulen werden ausgeschlossen. Sie stellen sensible Nutzungen dar und würden zu Nutzungskonflikten mit den Gewerbeeinrichtungen führen. Es werden diesbezüglich im gesamten Plangebiet die ausnahmsweise in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässigen Nutzungen, wie kulturelle Nutzung im Sinne von allgemeinen Bildungsangeboten, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausgeschlossen.</p> <p>Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Wissenschaft, Forschung und Lehre bleiben hiervon unberührt. Synergieeffekten zum CleanTech Business Park Berlin werden erwartet.</p>
--	--	--	---	---

		<p>außerordentlicher Bedeutung für die Gewährleistung der Entsorgungssicherheit in Berlin. Zudem befindet sich am Standort eine Regionalstelle der Straßenreinigung, die im 2-Schichtbetrieb die Straßen- und Parkreinigung sowie den Winterdienst (24h/ 7 Tage die Woche) als Kernaufgabe hat.</p> <p>Insgesamt arbeiten auf dem Standort rd. 700 Beschäftigte.</p> <p>Des Weiteren wird beabsichtigt auf die gegenüberliegende Straßenseite an den Nordring 10 zu erweitern. Dazu wird demnächst der Grunderwerb erfolgen. Der Hof wird erweitert, um dem zu erwartenden höheren Müllaufkommen und den Anforderungen des Abfallwirtschaftskonzepts des Landes Berlin (2020-2030) Rechnung zu tragen.</p> <p>Es wird darum gebeten, dass diese Erweiterung im Rahmen des Weiteren Aufstellungsverfahrens berücksichtigt wird.</p>		<p>Damit wird dem bereits oben beschriebenen Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe unter besonderer Berücksichtigung der Ausrichtung auf den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn entsprochen.</p>
6	<p>Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi</p>	<p>Keine Einwände</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p>

7	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II D	<p>Zu dem o.g. B-Planentwurf wird seitens des Ref. II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gegen das Planungsziel, planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung bestehen keine Einwände, gleichzeitig wird für das Plangebiet mit Umbau bzw. Erweiterungsbauten gerechnet. In der Begründung wird ausgeführt, dass bei der weiteren baulichen Nutzung „den Eigentümern umfangreiche technische Möglichkeiten der Regenentwässerung zur Verfügung stehen, die dem Wasserhaushalt zugutekommen und eine optimale Bewirtschaftung des Regenwassers ermöglichen. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist prinzipiell unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen (dezentrale Maßnahmen) wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher möglich.“ (s. S. 52 der Begründung).</p> <p>Für die neu zu bebauenden Flächen ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung der gesamten Baufläche unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>Niederschlagsentwässerung Die Begründung zum B-Plan enthält keine konkreten Angaben zur</p>	Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL	Kenntnisnahme. <p>Zum Umgang mit dem Regenwasser im Bereich des vorliegenden Planungsgebietes und in Bezug auf das Rundschreiben der Senatsverwaltung/SenUVK wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung handelt es sich grundsätzlich um die Sicherung des Bestandes. Für die Gewerbeflächen östlich und westlich der Wolfener Straße wurden zur damaligen Zeit auf der Grundlage des heute realisierten Entwicklungskonzepts (Rahmenplan für das Gewerbegebiet Wolfener Straße) Infrastrukturmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet geplant und realisiert. Es stehen diesbezüglich Entwässerungskanäle im Bereich der Wolfener Straße zur Verfügung und weisen Kapazität aus, das aus dem Bestand zu erwartenden Niederschlagswasser aufnehmen kann. Da im Bereich des Planungsgebietes fast alle Grundstücksflächen bereits bebaut sind und lediglich mit Umbau bzw. Erweiterung zu rechnen ist, wird mit erheblichen Konflikten hinsichtlich der Einleitmenge in die vorhandene Kanalisation (Regenwasserkанäle) im Sinne von Einleitbeschränkungen nach Vorgaben der Senatsverwaltung/SenUVK nicht gerechnet. Der Bebauungsplan führt gegenüber dem geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB zu keiner höheren Grundstücksausnutzbarkeit/Versiegelung.</p>
---	--	--	---	--

		<p>Niederschlagsentwässerung. Es wird lediglich beabsichtigt, eine dezentrale Regenwasserversickerung anzustreben. Sobald im Plangebiet bauliche Veränderungen vorgenommen werden, gilt folgendes: Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung vorgenommen wird. Bei einem Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen. Eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück ist auch bei einer starken Überbauung oder Versiegelung möglich. Es liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers geeignete Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu wählen. Ist in Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund objektiver Rahmenbedingungen nicht umsetzbar, ist dies in Form eines Fachgutachtens zu begründen. Ist eine Einleitung gemäß dem Fachgutachten nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im quasi-natürlichen Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Im Einzugsgebiet</p>	<p>Des Weiteren stehen den Eigentümern umfangreiche technische Möglichkeiten (dezentrale Maßnahmen) wie z.B. Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher zur Verfügung, um die Bewirtschaftung des Regenwassers im Planungsgebiet optimal zu realisieren. Eine Festsetzung zur o.g. dezentralen Maßnahmen wird im vorliegenden B-Plan nicht angestrebt. Aus Sicht der Wasserbehörde müssen die Anpassungen (Umgang mit BReWa-BE und Bewertung des Regenwasserabflusses nach DWA-A 102-2) nicht zwangsweise im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgen. Dies kann dann auch im späteren wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren für die mittelbare Ableitung erfolgen. Um weitere Verbindlichkeiten in der Problematik der Entwässerung auf privaten Grundstücken zu erzielen, stehen der Wasserbehörde eigene fachgesetzliche Möglichkeiten, unabhängig vom Bebauungsplan, zur Verfügung. Diese sind zu beachten. Der Erstellung eines Fachgutachtens zur Bewirtschaftung des Regenwasserwassers wird diesbezüglich als nicht erforderlich betrachtet. Im Übrigen ist festzustellen, dass prinzipiell die Möglichkeit besteht, Niederschlagswasser in den Freiflächen des Plangebietes zu versickern. Der vorliegende Entwurf des B-Planes weist eine GRZ von 0,6 als Nutzungsmaß aus. Auch in Bezug auf § 19 BauNVO verbleiben mindestens 20 % der</p>
--	--	---	--

	<p>eines Gewässers 2. Ordnung gilt im begründeten Ausnahmefall eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisiertes bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, wird aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe auf 1 l/s begrenzt.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der</p>	<p>Freiflächenanteile im Plangebiet, worauf die Entwässerung u.a. durch dezentrale Versickerungsmaßnahmen bzw. technische Möglichkeiten gewährleistet werden kann. Da der vorliegende Bebauungsplan Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung nicht festsetzt, wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass den Eigentümern und Eigentümerinnen ein Anschlusszwang an die öffentliche Entwässerung gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 Berliner Bauordnung grundsätzlich besteht. Diesbezüglich kann die Wasserbehörde dann Verträge mit den Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen beim Bedarf machen oder schließen, um weitere Verbindlichkeiten in der Problematik der Entwässerung auf privaten Grundstücken zu erzielen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird neben den im Umweltbericht aufgeführten gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen Bezug auf die Richtlinien und Vorgaben der EU-WRRL, EG-WRRL, des WHG und des BWG genommen.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen</p>
--	--	--

		<p>technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p>Begründung</p> <p>Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich</p>		<p>Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p>
--	--	---	--	---

	<p>natürliche und schadloze Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).</p> <p>Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p> <p>In dem Zusammenhang wird folgende Hinweise gegeben: Grundsätzlich wird entsprechend § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG), dem s.g. Versickerungsgebot, eine Versickerung des Niederschlagswassers befürwortet. Hierfür ist es</p>		
--	---	--	--

		<p>zwingend notwendig, die möglichen Vorkommen an Bodenverunreinigungen (Altlasten) zu beseitigen und ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verhindern.</p> <p>Weiterhin muss bei der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes das DWA Arbeitsblatt 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser beachtet werden.</p> <p>Eine zusätzliche Einleitung in die Trennkanalisation, mittelbar über den Regenwasserkanal ins Gewässer (hier Wuhle), sollte nur angestrebt werden, wenn hydrogeologische oder schadstoffrelevante Randbedingungen einer Versickerung widersprechen. Entsprechend werden Flächen für Regenrückhaltung (Einleitbeschränkung) und Vorreinigungsanlagen (entsprechend DWA-A 102) notwendig. Die Aufstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes wird empfohlen.</p> <p>Oberflächengewässerschutz</p> <p>Das B-Plangebiet grenzt direkt an die Neue Wuhle, ein Fließgewässer zweiter Ordnung.</p> <p>Für die Neue Wuhle gilt nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) das Verschlechterungsverbot, der gute ökologische Zustand/ das gute ökologische Potenzial ist zu erreichen (Richtlinie 2000/60/EG, §4). Zur Zielerreichung dieser gesetzlichen Vorgabe, die im WHG im § 27 zu finden ist, sind Maßnahmen erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen darf</p>		
--	--	--	--	--

		<p>durch o.g. Vorhaben nicht behindert bzw. eingeschränkt werden.</p> <p>Für Wuhle und Neue Wuhle wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Zielerreichung abgeleitet. Die Maßnahmen stellen keinen Konflikt zum B-Planentwurf dar.</p> <p>Ein ausreichender Gewässerrandstreifen von min. 5 m ab der Linie des Mittelwasserstandes bzw. bei ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante ist nach § 38 WHG zu berücksichtigen.</p> <p>Gewässerrandstreifen dienen entsprechend § 38 WHG u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen. Sie sind von Eigentümern und Nutzungsberechtigten im Hinblick auf diese Funktionen zu erhalten, die Nutzung ist eingeschränkt und unterliegt Auflagen (§ 38 Absatz 4, WHG). Durch den Vorhabenträger vorgesehene Maßnahmen im Abstand von 10 m von der Böschungsoberkante sind mit SenUVK II B und der Wasserbehörde frühzeitig abzustimmen.</p>		
8	v	<p>Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise sollten jedoch Beachtung finden:</p>		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Begründung wird mit dem Hinweis, wonach keine Buslinie in der Wolfener Straße verkehrt wird, angepasst.</p>

		<p>Im 2019 verabschiedeten Nahverkehrsplan ist eine Straßenbahnstrecke zwischen Falkenberg und Wuhletalstraße als weiterer Bedarf enthalten. Die aktuelle Themenkarte „Schienengebundener Nahverkehr“ des FNP (Stand: Jan. 2020) sieht ebenfalls eine grobe Trassenführung der Straßenbahnneubaustrecke zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde mit einem Anschluss an die Wuhletalstraße vor. Die Freihaltung der Fläche A im Norden des Plangebiets für eine mögliche Trassenvariante wird bestätigt.</p> <p>In der Wolfener Straße verkehrt keine Buslinie und ist entsprechend in Kapitel 2.2.5 der Begründung anzupassen. Weiterhin wird angemerkt, dass die nächstgelegenen Bushaltestellen sich in der Wuhletalstraße nördlich (Köthener Str.) sowie in der Bitterfelder Straße südlich des Plangebiets („Bitterfelder Str. / Wolfener Str.“) befinden. Insbesondere die westlichen Teile des Plangebiets liegen außerhalb der im Nahverkehrsplan 2019-2023 definierten Erschließungsstandards von 400 m bis 500 m (Toleranzradius) für Gebiete niedriger Bebauungsdichte. Eine Anpassung des Busbetriebskonzepts wird empfohlen.</p>		
9	Senatsverwaltung für Finanzen Abt. I - Vermögen und Beteiligungen I G 15	<p>Gegen die Planung bestehen dem Grunde nach keinen Bedenken.</p> <p>Die Ausführungen zu den Eigentumsverhältnissen sind wie folgt anzupassen:</p>		<p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen zur Eigentumssituation und zum Haushaltsplan werden in die Begründung angepasst.</p>

		<p>„Die Flächen im Geltungsbereich sind überwiegend im Privateigentum. Die restlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und sind zum Teil mittels Bestellung eines Erbbaurechts vergeben“.</p> <p>Die Ausführung zum Grundstück Nordring 13 ist zu streichen, da sich dieses nicht im Geltungsbereich des B-Plans befindet. Die Flurstücksnummern in der Begründung und der Planzeichnung entsprechend nicht mehr den aktuellen Stand und sind zu aktualisieren.</p> <p>Hinweises der Haushaltsabteilung:</p> <p>„Die Maßnahme gilt erst als gesichert, wenn die benötigten Mittel im Haushaltsplan aufgenommen sind. Die Finanzierung ist durch den Bezirk sicherzustellen.“</p>		
10	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 31	<p>Die Stellungnahme stützt sich, auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung:</p> <p>Luftreinhaltepläne Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine Anmerkungen.</p> <p>Lärminderungsplanung Der aktualisierte Lärmleitfaden ist seit September 2021 veröffentlicht</p>		<p>Kenntnisnahme. Hinweise zur Anlage der Harry Brot GmbH nach § 67 BImSchG aus dem Jahr 2013 werden lediglich zur Kenntnis genommen. Das Grundstück von Harry Brot GmbH befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes.</p>

		<p>und unter nachfolgendem Link abrufbar: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/laerm/berliner-leitfaden-laermschutz-in-derverbindlichen-bauleitplanung/broschuere_llf_2021.pdf Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm: Die im Gutachten zu Grunde gelegte Ausgangslage / Genehmigungslage der BSR - Anlage ist im Anhang des Gutachtens korrekt wiedergegeben worden. Demnach ist davon auszugehen, dass der Gutachter den genehmigten Bestand bzw. das genehmigte Emissionspotential der Anlage entsprechend berücksichtigt hat. Für die Anlage der Harry Brot GmbH existiert lediglich eine Altanlagenanzeige nach § 67 BImSchG aus dem Jahr 2013, durch die die Anlage in das BImSchG überführt wurde. Es handelt demnach um eine nach BImSchG-genehmigungsbedürftige Anlage (IED-Anlage ebenfalls), so dass dies im Anhang des Gutachtens (S. 91) erwähnt werden sollte.</p> <p>Im Gutachten werden bislang Auflagen aus Baugenehmigungen zitiert - wahrscheinlich Hilfsweise, da keine Genehmigung nach BImSchG vorliegt, sondern lediglich o. g. und weitere Bescheide nach § 15 BImSchG zur Nichtgenehmigungsbedürftigkeit von angezeigten Maßnahmen.</p>		
--	--	---	--	--

11	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 210	<p>Zuständigkeitsbereich ,Sicherheitsabstände zu störfallrechtlich relevanten Betriebsbereichen:</p> <p>Die Planfläche liegt weit außerhalb angemessener Sicherheitsabstände von Betriebsbereichen.</p>		Kenntnisnahme.
12	Vattenfall Europe Business Services GmbH (Stromnetz Berlin GmbH)	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen: K45779, K45474, N34154, N33573, N34317; die Übergabestationen Ü33812, Ü45778, Ü34482, Ü45781, Ü45753, Ü45761, Ü45767, Ü34131; und die Kabelverteilerschränke 11299, 81843, 11091, 21289, 31090 der Stromnetz Berlin GmbH.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Diverse 0,4kV-, 10kV-, Fernmelde- und Beleuchtungskabel müssen ggf. reguliert werden. In diesem Fall sollte man sich an das Postfach kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de. Wenden. Weiterhin ist die an der westlichen und nördlichen Grenze des überplanten Gebietes stehende Freileitung zu sichern.</p> <p>Die Emissionen sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung mit den bisherigen Abständen innerhalb der einzuhaltenden Grenzwerte der 26. BImSchV.</p> <p>Heranrückende Bebauung muss hinsichtlich Annäherung in oder an den Schutzbereich geprüft werden.</p>	Stromnetz	Kenntnisnahme. Information zu den genannten Anlagen werden in der Begründung zum B-Plan aktualisiert.

		<p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 08.03.2016 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Behördenbeteiligung sind weiterhin verbindlich.</p>		
13	Vattenfall Wärme Berlin AG	<p>Zu den Belangen der Vattenfall Wärme behalten die Aussagen im Schreiben vom 24.02.2016 weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die Fernwärme der Vattenfall Europe Wärme AG erschlossen. Mehrere Gebäude sind an das Fernwärmeverbundnetz Klingenberg/Lichtenberg erschlossen. Die Fernwärmetrassen verlaufen mehrheitlich in öffentlichem Straßenland.</p> <p>Eine Hauptversorgungstrasse der Nennweite 2 x DN 800 verläuft in der Wolfener Straße und quert das Planungsgebiet von Nord nach Süd. Eine weitere Hauptversorgungstrasse der Nennweite 2 x DN 1000 verläuft in der Straße Nordring. Diese Trassen sind von übergeordneter Funktion und versorgen den Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit Fernwärme.</p> <p>Es ist erforderlich, die vorhandene Fernwärmetrasse in die Planung einzubeziehen. Das gilt auch für die Hausanschlussstrassen, welche bereits auf verschiedenen Grundstücken liegen.</p>	Fernwärmeleitungen	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>In die Begründung wird die genannte Anlage aufgenommen.</p> <p>Die Hauptversorgungstrasse der Nennweite 2 x DN 800 befindet sich bereits im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Wolfener Straße.</p> <p>Für die privaten Anschlüsse sind vom jeweiligen Eigentümer privatrechtliche Versorgungsverträge mit dem Versorgungsträger zu vereinbaren. Eine Sicherung im B-Plan ist hierzu nicht erforderlich.</p>
14	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p>	Landesentwicklungsplan Hauptstadt-	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Regelungen des LEP HR überprüft und aktualisiert.</p>

	Berlin- Brandenburg	<p>Erläuterung: Seit der letzten Stellungnahme vom 24.02.2016 haben sich die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen durch das Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 maßgeblich verändert. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet weiterhin im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen zur Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes sind hier grundsätzlich zulässig.</p> <p>Die Regelungen des LEP HR zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels unterscheiden sich von den Regelungen des LEP B-B.</p> <p>Für die landesplanerische Bewertung sind hier insbesondere die Ziele 2.13 und 2.14 des LEP HR relevant, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-4 außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan lässt bisher keine Auseinandersetzung mit diesen Zielen erkennen, sondern verweist teilweise noch auf die Regelungen des LEP B-B. Wir empfehlen eine Überprüfung und Aktualisierung der Aussagen.</p>	region Berlin - Brandenburg LEP HR vom 29.04.2019	
15	Landesdenkmal- amt	<p>Es wird auf unsere Stellungnahmen vom 01.03.2016 und vom 13.10.2011. verwiesen. Die o. g. Planung berührt weiterhin keine baudenkmalpflegerischen Belange. Es wird darauf hingewiesen, dass auch der in der Begründung auf Seite 6 im Unterkapitel „Denkmalschutz“ aufgeführte Teilabschnitt des</p>		<p>Kenntnisnahme. Der ausgeführte Teilabschnitt des historischen Hellersdorfer Weges wird in der Begründung lediglich als wichtige historische Struktur dargestellt. Da er nicht in der Berliner Denkmalliste aufgeführt ist, wird er als Belang des Denkmalschutzes auch nicht darzustellen.</p>

	<p>historischen Hellersdorfer Weges keinen Belang von Denkmalschutz und Denkmalpflege darstellt, da der Weg nicht in der Berliner Denkmalliste aufgeführt ist.</p> <p>Begründung und Umweltbericht sind entsprechend anzupassen und der Weg ggf. einem anderen Schutzgut zuzuordnen.</p> <p>Das hier genannte Verfahren berührt jedoch bodendenkmalpflegerische Belange. In der Umgebung befinden sich zahlreiche ur- und frühgeschichtliche Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.</p> <p>Hinweis: Obwohl zutreffend ist, dass der Weg nicht in der Berliner Denkmalliste geführt ist, wird die Erwähnung dieser historischen Struktur in der Begründung und die damit einhergehenden Bemühungen um ihren Erhalt ausdrücklich gewürdigt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen nicht nur die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten, vielmehr werden im gleichen Zuge „die Belange der Baukultur, [...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher</p>		
--	---	--	--

		<p>Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ genannt.</p> <p>Im Kapitel I.2.2.2 ist der Belang Seite 2 von 2 jedoch nicht richtig verortet, da er eben nicht unter Denkmalschutz steht. In Kapitel II.2.7 dagegen kann er weiterhin stehen, da der Begriff „Kulturgüter“ weiter gefasst ist. Aus Sicht des Landesdenkmalamts ist er zutreffend darüber hinaus in I.3.3 (LaPro) und II.2.6 (Schutzgut Landschaft) verortet.</p>		
16	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg</p>	<p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist die Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume</p>	<p>Leitungen</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung von Leitungen fest.</p> <p>Die Durchführung der erforderlichen Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücksflächen ist durch die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu gewährleisten. Es besteht somit kein weiteres Erfordernis, Privatgrundstücke zu belasten.</p> <p>Bei der Ausführung der Baumaßnahmen sind Leitungsschutzanweisungen der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg zu beachten.</p>

		<p>einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen.</p> <p>Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>In räumlichem Bereich des Planungsgebiets befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4 m (HD-Leitung DN 300) bzw. 2 m.</p> <p>Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den</p>		<p>Diesem Belang ist bereits berücksichtigt. In die Begründung wurden die genannten Anlagen aufgenommen. Die o.g. Hochdruck-Erdgasleitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	--	--	--

		<p>Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können. Im angefragten Bereich steht eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p>
17	BVG	<p>Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den zugestellten Planunterlagen bestehen aus Sicht der BVG Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine Verkehrsführung eingetragen ist. Infolge dessen lässt sich eine mögliche Behinderung für den Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen. Daher wird vorsorglich auf den Omnibuslinienverkehr der Linien X54, 154, X69 und insbesondere auf die Haltestellen in Ihrem Planbereich hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien</p>		<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich öffentliche Straßen in ausreichendem Maße fest, dass für die Verkehrsführung der Omnibuslinien der BVG keine Behinderung zu erwarten ist (Breite der Straße ca. 20 m).</p>

		<p>während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen jederzeit gewährleistet ist.</p> <p>Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, wird es gebeten, bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.</p> <p>Bebauungspläne sollen unter anderem, die voraussichtlich wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die entsprechende Planung bewerten. Verkehr als einer der Emittenten spielt dabei eine herausgehobene Rolle.</p> <p>Für eine möglichst umweltschonende Mobilität ist die Sicherstellung, eines nach den Kriterien der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz gestalteten öffentlichen Nahverkehrs von hoher Bedeutung.</p> <p>Um die Aspekte des ÖPNV in die Abwägung einbeziehen zu können, ist es daher wichtig, die Bewertung der vorhandenen ÖV-Erschließung auf Basis des behördenverbindlichen Nahverkehrsplan Berlin (NVP) vorzunehmen.</p> <p>Alle Berliner Behörden müssen die Standards und Vorgaben des NVP bei ihren</p>		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich öffentliche Straßen in ausreichendem Maße fest, dass für die Verkehrsführung der Omnibuslinien der BVG keine Behinderung zu erwarten ist (Breite der Straße ca. 20 m). Dabei werden die Vorgaben des StEP Mobilität und damit des Nahverkehrsplans Berlin (NVP) sowie die kriterienbezogene Bewertung der ÖV-Erschließung berücksichtigt.</p>
--	--	--	--	---

		<p>Entscheidungen berücksichtigen. Nur so ist es möglich, potentielle Defizite der ÖV-Erschließung infolge realisierter Planungen zu erkennen und den Bedarf geeigneter Maßnahmen frühzeitig in die Abwägung einfließen zu lassen. Die kriterienbezogene Bewertung der ÖV-Erschließung muss für diese Planung vorgenommen werden.</p>		
18	50Hertz Transmission	<p>Im Planungsgebiet befindet sich eine 380-kV-Freileitung Neuenhagen - Marzahn 495/496 von Mast -Nr. 34 -36.</p> <p>Wir bitten darum den Leitungsverlauf, die Leitungsbezeichnung und den Leitungsbetreiber (50Hertz) nachrichtlich in die Planunterlagen zu übernehmen.</p> <p>Zum Vorhaben wurde bereits am 24.10.2011 eine Stellungnahme unter der Reg.Nr. 20111120-0 abgegeben. Diese wurde in der Begründung auf Seite 8 berücksichtigt.</p> <p>Es wird um folgende Aktualisierung gebeten: Die Baugebiete A 1, C und H liegen teilweise im Freileitungsschutzstreifen der o.g. Hochspannungsfreileitung. Hier gelten folgende Höhenbeschränkungen, die zwingend einzuhalten sind: Die maximale Bebauungshöhe stellt den höchsten Punkt des Daches dar, inklusive Aufbauten.</p>		<p>Kenntnisnahme. Hinweise zum Freileitungsschutzstreifen werden in die Begründung aufgenommen. Die 380-kV-Freileitung Neuenhagen - Marzahn 495/496 von Mast -Nr. 34 - 36 wird nachrichtlich im B-Plan aufgenommen. Nach vorliegendem Entwurf des B-Planes darf die Oberkannte der geplanten Bebauung nicht 76 m über NHN überschreiten. Zur Berücksichtigung der Vorgaben zum Schutz der 380-kV-Freileitung Neuenhagen - Marzahn 495/496 wird im Bereich des Baufelds A 1 die maximale Oberkannte der geplanten Bebauung auf OK = 71 m über NHN angepasst.</p>

		<p>Baugebiet A1: die maximale Bebauungshöhe im Freileitungsschutzstreifen beträgt in Spannfeldmitte gemäß DIN EN 50341 ca. 71 m ü. NN.</p> <p>Baugebiet C: die maximale Bebauungshöhe im Freileitungsschutzstreifen beträgt in Spannfeldmitte gemäß DIN EN 50341 ca. 88 m ü. NN.</p> <p>Baugebiet H: die maximale Bebauungshöhe im Freileitungsschutzstreifen beträgt in Spannfeldmitte gemäß DIN EN 50341 ca. 89 m ü. NN.</p> <p>Diese Höhenbeschränkungen gelten auch für die textliche Festsetzung Nr. 7.</p> <p>Eventuelle Bepflanzungen im Freileitungsbereich sind mit Sträuchern der Pflanzliste B vorzunehmen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass zur Einhaltung des elektrischen Mindestabstandes zu unseren Leiterseilen genau definierte Endwuchshöhen einzuhalten sind. Als Übertragungsnetzbetreiber unterliegen wir der Verkehrssicherungspflicht und sind rechtlich dazu aufgefordert die technische Sicherheit des Übertragungsnetzes bei Unterschreitung des Abstandes durch Trassenfreihaltungsmaßnahmen zu wahren. Der 50Hertz ist ein detaillierter Pflanzplan zur Prüfung für die Sicherstellung der Einhaltung der Mindestabstände zu den Leiterseilen einzureichen.</p>		
--	--	---	--	--

		<p>Die Ausführungsplanung ist mit unserem Regionalzentrum Mitte (Adresse, siehe unten) abzustimmen.</p> <p>Da der Verlauf der Bebauungsgrenze auch Flächen innerhalb des Freileitungsbereichs einschließt, bitten wir um folgende nachrichtliche Änderungen/Ergänzungen in den Planunterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nachrichtliche Übernahme des Leitungsverlaufes, des Freileitungsbereiches und des Freileitungsschutzstreifens in den B-Plan.• Durch Anpassung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die im Schutzstreifen unserer Freileitungen - Baugebiete A 1, C und H) maximal genannten Bauhöhen inkl. Dachaufbauten nicht überschritten werden.• Durch textliche Festsetzung ist sicherzustellen, dass alle Gebäudeteile im Freileitungsschutzstreifen mit feuerhemmender Dacheindeckung ausgestattet werden.• Übernahme des nachfolgenden Passus (kursiv) in die textlichen Festsetzungen des B-Planes Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau-, bzw. Endwuchshöhe von mehr als 4 Metern über EOK, ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers		
--	--	---	--	--

		<p>beim Regionalzentrum Mitte, Standort Neuenhagen, spannwerk 10, 15366 Neuenhagen (E-Mail: leitungsaukunftzmitte@50hertz.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.</p>		
19	IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ)	<p>Das ITDZ Berlin betreibt keine Anlagen im Bereich des Planungsgebietes.</p>		Kenntnisnahme.
20	Bundeswehr	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Hinweis: Sofern eine Höhe von 113,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.</p>		<p>Kenntnisnahme. Nach vorliegendem Entwurf des B-Planes darf die Oberkannte der geplanten Bebauung nicht 76 m über NHN überschreiten.</p>

21	Fachbereich Umwelt	<p>Anmerkungen, Bedenken und Forderungen zum vorgelegten Lärmgutachten:</p> <p>Nach Kap. III.1.1.2. „Gebot der planerischen Konfliktbewältigung“ des Leitfadens /3/ (S.24) gilt: Zitat „Entsprechend dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung müssen von der Planung hervorgerufenen Lärmkonflikte grundsätzlich durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden. Auch bereits bestehende Konflikte -etwa bei Überplanungen vorhandener Gemengelagen- müssen bei der Planaufstellung berücksichtigt werden. Eine Verlagerung der Problemlösung in nachgeordnete Genehmigungsverfahren ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass der Konflikt auf dieser Ebene tatsächlich bewältigt werden kann.“</p> <p>In der Zusammenfassung des Berichts wird zum Kapitel 7.2.2. für den B- Plan XXI- 4 verwiesen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Notwendigkeit der Erhöhung der Emissionskontingente auf den Planflächen C, E, F wegen des genehmigten Industriebestands - die Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwert/ IRW eines WA südöstlich der Märkischen Allee sowie im Bereich Vincent-van-Gogh-Straße/ Passower Str./ Dorfstr am Tag um 3 dB(A) und in der Nacht um 4 dB(A), wobei die IRW eines Mischgebietes (MI) eingehalten werden (-> Bestand einer Gemengelage nach Nr. 6.7 TA Lärm). 	Berücksichtigung der Gemengelagesituation	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Vorliegende Hinweise zu Gemengelage im hier betroffenen Planungsgebiet finden Berücksichtigung in dem vorhandenen Lärmgutachten. Dem entsprechend werden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 Gebiet bezogen im B-Plan festgesetzt. Durch die Planung wird mit der Festsetzung von Emissionskontingente den „Willen zur Verbesserung der Situation“ Rechnung getragen.</p> <p>Da zur Lösung des aktuellen Konflikts der unbekanntes Vorbelastung weder im Bereich der Planung noch im Bereich technisch aktiver oder</p>
----	---------------------------	--	--	---

		<p>Das Gutachten empfiehlt die Festsetzung der Geräuschkontingente sowie die zukünftige Vermeidung darüber hinaus gehender Belastungen und schlägt die Nutzung schallreduzierender Maßnahmen (z. B. Abschirmung von Hallen) als Grundlage der Möglichkeit der Erhöhung des Potentials geräuschintensiver Arbeiten im Freien vor.</p> <p>Die im Gutachten berücksichtigte Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten (IO) stellen Annahmen dar.</p> <p>In den Annahmen wird davon ausgegangen, dass die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der im Gebiet des B-Plans XXI- 4 bereits angesiedelten Anlagen gegeben ist.</p> <p>Der geltende Immissionsrichtwert (IRW) muss nach Nr. 3.2.1 TA Lärm demzufolge für jede Anlage garantiert um 6 dB(A) unterschritten werden. Inwiefern diese Annahme der Realität entspricht, ist nicht einschätzbar.</p> <p>Ferner wird betont, dass nur unter der Bedingung der Einhaltung der Unterschreitung der geltenden IRW um 6 dB(A) nach Nr. 3.2.1 TA Lärm die ermittelte Gesamtbelastung durch gewerblich verursachte Geräuschimmissionen an den IO angrenzender Allgemeiner Wohngebiete (WA) am Tag um nicht mehr als 3 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 4 dB(A) überschritten werden.</p>		<p>passiver Maßnahmen Lösungsansätze angeboten werden können, sind</p> <p>im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geltenden Immissionsrichtwerte (IRW) von jeweiligem Bauherrn zu beachten. Dabei sind für neue anzusiedelnden Betriebe detaillierte Betriebsbeschreibungen und Schallimmissionsprognosen gem. Nr. A.2.3. des Anhangs zur TA Lärm /Sechste Allg. Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm) zur Prüfung und zur Genehmigung, vorzulegen,</p>
--	--	---	--	--

		<p>Die durch die bisher weder nach Nr. 3.2.1 TA Lärm noch im Rahmen einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 limitierte Zulassung der bestehenden Gewerbe- und Industrieanlagen führt also zwangsläufig zu einer Gemengelage nach Nr. 6.7 TA Lärm, die im Rahmen des Verfahrens beachtet bzw. gelöst werden muss.</p> <p>Dies wird umso dringender, da die Begrenzung der Überschreitung der angenommenen Gesamtbelastung auf am Tag 3 dB(A) und in der Nacht auf 4 dB(A) nicht nachgewiesen wird.</p> <p>Es wird deshalb zu bedenken gegeben, dass die Überschreitung der geltenden IRW auch wesentlich höher ausfallen kann.</p> <p>Gleichzeitig wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Überschreitung der IRW für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht zulässig ist.</p> <p>Eine zukünftige Lärmkontingentierung nach DIN 45691 besitzt keinen Einfluss auf die bereits bestehende Situation.</p> <p>Das Abwägen nach Kap. V.3.6. „Überplanung von Gemengelagen“ gem. Berliner Leitfaden. Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 wird genau aus diesem Grund problematisch.</p> <p>Zitat aus dem Berliner Leitfaden. Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 „Die Planung muss den „Willen zur Verbesserung der Situation“ erkennen lassen.“</p>		
--	--	--	--	--

		<p>Da zur Lösung des aktuellen Konflikts der unbekanntem Vorbelastung weder im Bereich der Planung noch im Bereich technisch aktiver oder passiver Maßnahmen Lösungsansätze angeboten werden, sind diese individuell zu finden und festzulegen.</p> <p>Zur Lösung des bestehenden Konflikts wird in Schalltechnischer Bericht Nr. 418069-01.01 vorgeschlagen, die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit bei allen zukünftigen Neuansiedlungen von Gewerbe- oder Industrieanlagen sowie bei allen zukünftigen Änderungen bestehender Gewerbe- und Industrieanlagen innerhalb des B-Plans XXI- 4 auf Grundlage vorzulegender detaillierter Betriebsbeschreibungen und Schallimmissionsprognosen gem. Nr. A.2.3. des Anhangs zur TA Lärm /Sechste Allg. Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm) zu prüfen, zuzulassen und baurechtlich zu genehmigen.</p> <p>So bestände zumindest die Möglichkeit, mittel- bis langfristig die reelle Belastung der angrenzenden Wohngebiete sowie der benachbart betriebenen Anlagen zu erfahren sowie nach geltenden Regeln geplante oder zu ändernde Anlagen innerhalb des B-Plans immissionsschutzrechtlich zuzulassen und nachhaltig baurechtlich zu genehmigen. Dieses Verfahren erscheint machbar, da Beschwerden zu Belästigungen durch gewerblich</p>		
--	--	--	--	--

		<p>verursachte Geräusche aus dem Plangebiet auf Grund des planmäßigen Betriebens von Anlagen nicht vorliegen. (vgl. Kap. V.3.6. S. 94 Leitfaden /3/).</p> <p>Mit Hilfe der festzusetzenden Verlagerung der Lösung des Problems der unklaren Vorbelastung auf nachfolgende Verfahren besteht die Möglichkeit, auch die Einhaltung geltender Innenraumpegel nach Nr. 6.2. TA Lärm für schutzwürdige Wohnbereiche auf Grundlage DIN 4109 nachzuweisen.</p> <p>Die durch den Schalltechnischen Bericht vorgeschlagene Nutzung schallreduzierender Maßnahmen (z. B. Abschirmung von Hallen) als Grundlage zur Möglichkeit der Erhöhung des Potentials geräuschintensiver Arbeiten im Freien wird für die Feststellung von Beurteilungspegeln an IO angrenzender Wohngebiete nicht mitgetragen.</p> <p>Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 bietet ohne Berücksichtigung schallreduzierender Gebäudeteile die Möglichkeit einer relativ dynamischen Entwicklung von Anlagen.</p> <p>Unter Beachtung der Erhaltungsnotwendigkeit von Gebäudeteilen eigener und benachbarter Anlagen wäre eine schnelle Entwicklung bzw. Änderung bestehender Anlagen nur noch sehr eingeschränkt möglich.</p> <p>Derartige Maßnahmen sollten individuell durch nachfolgende Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren erörtert werden.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	--	---

		<p>Die Festlegung einer Gemengelage im Bereich Vincent-van-Gogh-Straße/ Passower Str./ Dorfstr. betrifft den Bezirk Lichtenberg-Hohenschönhausen (Li-Ho). Die Verwaltungsbehörde des betroffenen Bezirks sollte unter Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen zur Stellungnahme aufgefordert werden. Ggf. schränkt die herrschende Gemengelage, die sich aus der Realisierung des B- Plans XXI- 4 an den IO auf Straßenzügen des Bezirks Li-Ho ergibt, eine Entwicklungsmöglichkeit des Areals westlich der Hohenschönhauser Str. ein. Es wird um Beachtung dargelegter Aspekte und Einarbeitung/Berücksichtigung der aufgeführten Problematik in die Begründung zum B- Plan gebeten.</p> <p>Lichtimmissionen Die Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung ist unbeachtlich.</p> <p>Staubimmissionen Die Beeinträchtigung durch verstärkte Staubimmissionen ist unbeachtlich.</p> <p>Geruchsimmissionen In der Vergangenheit entstanden Belästigungen durch Geruchsimmissionen, die durch den Betrieb der FA SaGeMa Kompostierungs GmbH im an den Geltungsbereich des B-Plans XXI-4 angrenzenden Gebiet verursacht wurden. Bei Kontrolltätigkeiten ist festgestellt worden, dass die Ursache dafür im</p>		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweise zur Altlastflächen Nr. 8774 und Nr. Nr. 8763 werden in die Begründung aufgenommen. Zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten bestehen jedoch keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung.</p>
--	--	--	--	--

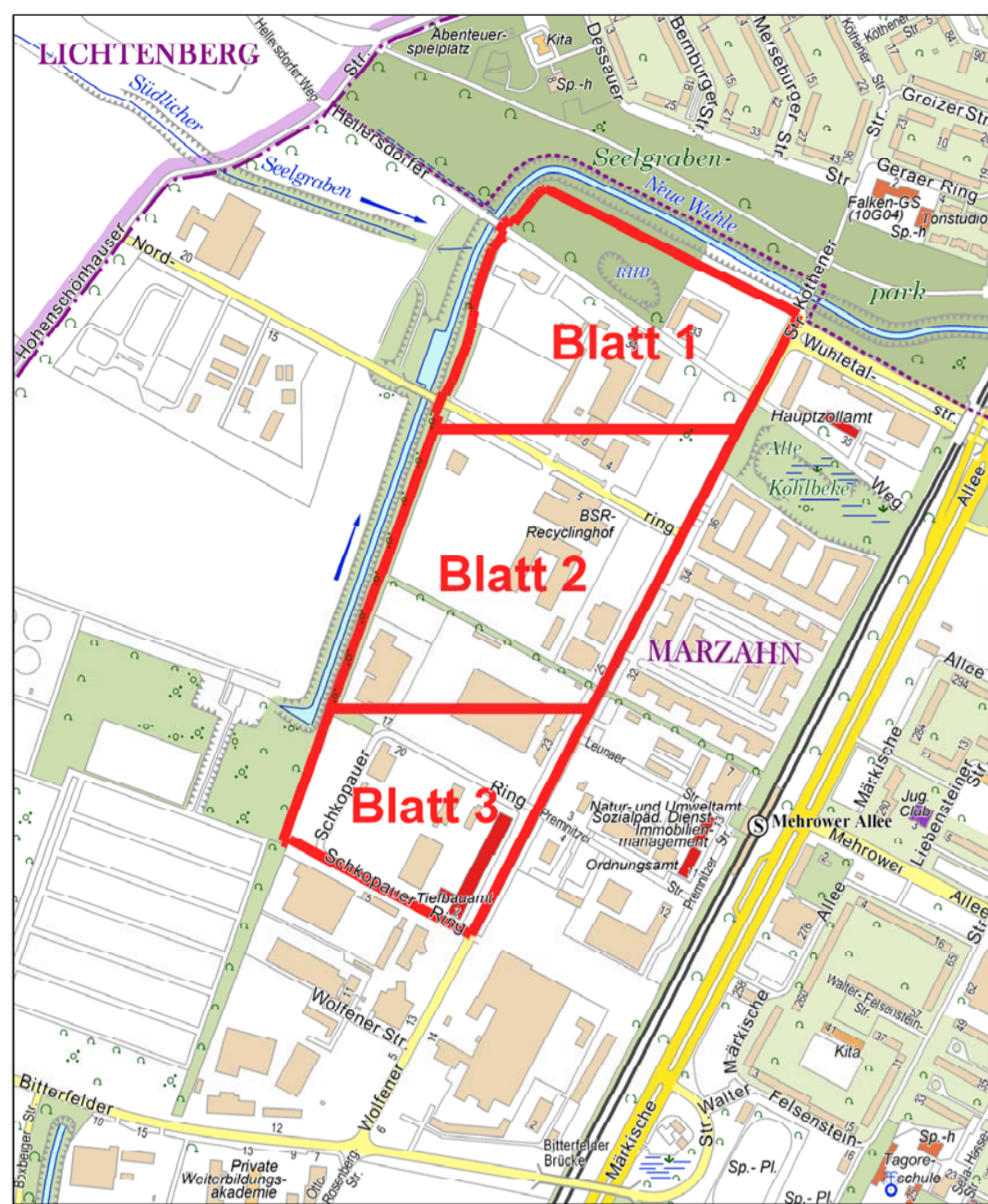
		<p>nicht ordnungsgemäßen Betreiben der Kompostanlage lag.</p> <p>Bodenschutz Das Areal des B-Planes ist naturräumlich auf der flachwelligen Barnim-Grundmoräne lokalisiert. Das bedeutet, dass ein mehr als 10m mächtiges Geschiebemergelpaket den Grundwasserleiter schützt. Oberflächlich tauchen immer mal wieder Decksande auf, die Regewasser versickern lassen. Bei Starkregen kann sich in Sandlinsen im Mergel Schichtenwasser bilden. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass der obere Bodenhorizont anthropogen überprägt wurde durch Rieselfeldbetrieb (1884 - 1969) und Errichtung des Marzahner Gewerbegebietes in den 1990er Jahren. Typisch sind verschieden mächtige Auffüllungen, die baustatisch ungünstig sind. Im zur Rede stehenden Gebiet gibt es 2 Flächen, die im Bodenbelastungskataster erfasst sind. Fläche Nr. 8774 Diese Fläche (Wolfener Str.23) beinhaltet Altablagerungen auf dem ehemaligen Bombardier-Grundstück, die schon lange beseitigt sind. Fläche Nr. 8763 Diese Fläche zwischen Nordring 4 und Hellersdorfer Weg weist diverse Gewerbeeinheiten auf, die zur Katastererfassung führten. Konkrete Bodendaten liegen im FB Um nicht vor.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	--	------------------------------

		<p>Wasserschutz Aus Sicht des Schutzes von Oberflächengewässern und des Grundwassers bestehen keine Bedenken an den vorgelegten Planungen.</p>		
22	<p>Fachbereich Naturschutz</p>	<p>Hinweise zur Begründung des B-Plans/ Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Der Umweltbericht enthält Aussagen zu den Schutzgütern</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 2.2 Tiere und Pflanzen, ◦ 2.3 Boden, ◦ 2.4 Wasser, ◦ 2.5 Luft und Klima, ◦ 2.6 Landschaft/Landschaftsbild, ◦ 2.7 Kultur und sonstige Sachgüter. <p>Diese fehlen im Inhaltsverzeichnis und sollten hier ergänzt werden.</p> <p>- Pkt. 2.2 (S. 21) Falsche Rechtsgrundlage: § 18 NatSchG Bln regelt keine unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft. Es ist nicht erkennbar, welche naturschutzrechtliche Regelung gemeint ist.</p> <p>Das Umwelt- und Naturschutzamt hat sich in Stellungnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege geäußert, u. a. 17.12.2010 und 15.03.2018. Die hier getroffenen Aussagen sollten</p>	<p>Begründung/ Umweltbericht</p> <p>Umweltbericht</p>	<p>Berücksichtigung. Das Inhaltsverzeichnis wird hinsichtlich der Aussagen des Umweltberichtes aktualisiert.</p> <p>Berücksichtigung. Hier handelt es sich um § 18 Bundesnaturschutz Gesetz und nicht § 18 NatSchG Bln. Dies und weitere Hinweise zu den Aussagen des Fachbereichs Naturschutz werden in der Begründung sowie in der Planzeichnung zum B-Plan korrigiert.</p> <p>Berücksichtigung.</p>

		<p>korrekt wiedergegeben werden. In dieser Hinsicht sollte der Satz „Streng geschützte Arten nach europäischer Artenschutzverordnung? ... sind entsprechend der Aussage des Fachamtes ... nicht vorhanden.“ gestrichen werden.</p> <p>- Tierarten (S. 22) Die aufgelisteten Tierarten wurden der Stellungnahme des UmNat vom 17.12.2010 entnommen. Die Arten Steinschmätzer, Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger sind dort nicht aufgeführt!</p> <p>- Artenschutz (S. 22) Der Satz „Zu schützende Arten befinden sich entsprechend fachgutachterlicher Aussage? ... ausschließlich im Uferbereich der Neuen Wuhle.“ ist nicht korrekt und sollte gestrichen werden. (Siehe Stellungnahme UmNat vom 15.03.2018!)</p> <p>- Pkt. 6, S. 30 Das Natur- und Umweltamt/UNB hat mit Stellungnahme vom Dezember 2010 nicht nur Aussagen hinsichtlich einer „Biotopeinschätzung“ (= Flora) getroffen, sondern ebenfalls zu vorkommenden Tierarten (= Fauna).</p> <p>- Planzeichnung, Textliche Festsetzung Nr. 11</p>		
--	--	---	--	--

		<p>Es ist ein „großkroniger“ Laubbaum zu pflanzen. Bitte korrigieren und wie folgt entsprechend Muster-TF 2017 SenStadt ergänzen:</p> <p>„Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm aus der Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.“</p> <p>Die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste A sollte festgesetzt werden, da es sich hier um einheimische Gehölze handelt, die eine Nahrungsgrundlage für einheimische Tierarten bieten.</p>		<p>Kenntnisnahme. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 16 sind die Pflanzlisten A und B bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- Nr. 1 Im Gewerbegebiet (Baugebiete A1, B1, B2 und D) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
Nr. 2 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Nr. 3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Nr. 4 Im Gewerbegebiet (Baugebiet B1; Grundstück Am Nordring 6/Flurstücke Nr. 398 und 526) sind Erneuerungen sowie bauliche Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
Nr. 5 Im Industriegebiet (Baugebiete C, E und F) sind Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Nr. 6 Im Industriegebiet sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Nr. 7 Im Gewerbe- und Industriegebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsschächte oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden.
Nr. 8 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
Nr. 9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Nr. 10 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
Nr. 11 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.
Nr. 12 Die Fläche A2 gilt als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern.
Nr. 13 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Nr. 14 Die Fläche A ist von der Bebauung freizuhalten und darf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Trasse des Straßenbahn-Anschlusses zwischen Hohenschönhausen und Ahrensfelde genutzt werden.
Nr. 15 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, Anhang A „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
Nr. 16 Die Pflanzlisten A und B (siehe Anhang 2 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Table with 3 columns: Teilflächen, L_{EK}, Tag, L_{EK}, Nacht. Rows include GI C, GI E, GI F, and GE A1, GE B1, GE B2, GE D, GE G, GE H.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A.

Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Nr. 16 Die Pflanzlisten A und B (siehe Anhang 2 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.



Bebauungsplan XXI-4

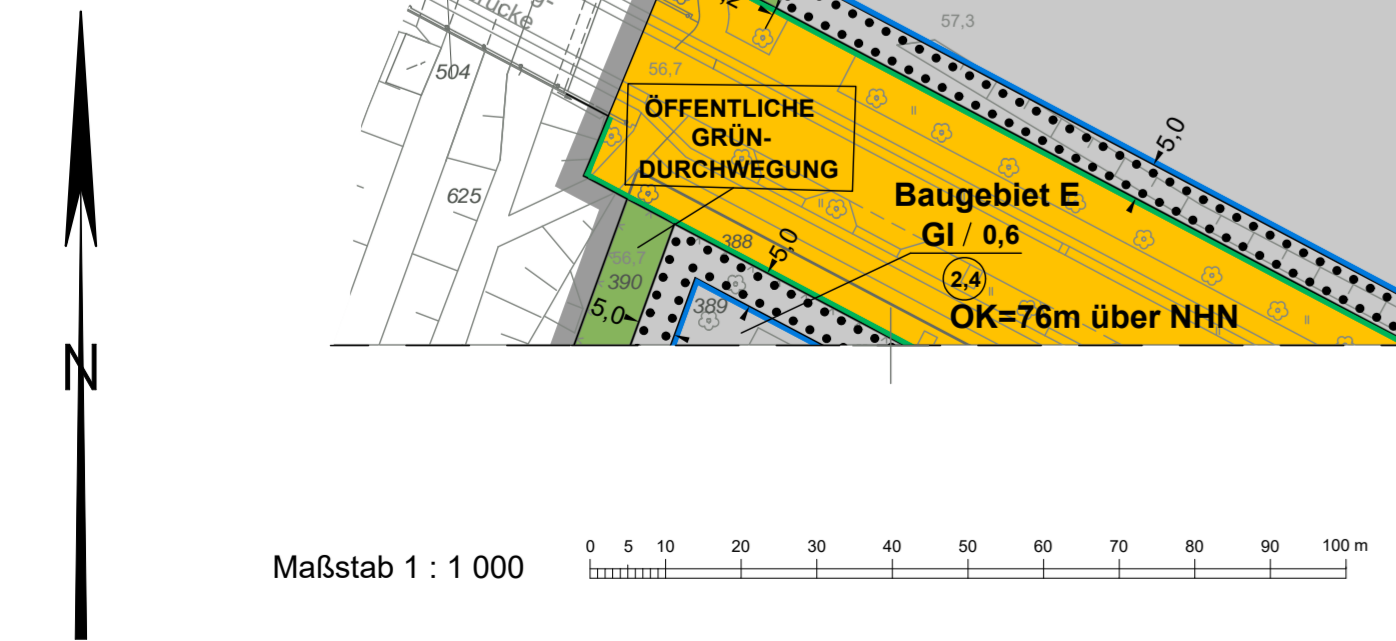
für das Gelände zwischen Seelgrabenpark, Wolfener Straße, Schkopauer Ring und Neue Wuhle

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf Ortsteil Marzahn

Vorl. Abzeichnung Stand März 2023 Blatt 1 von 3 Blättern

Zeichenerklärung section containing various symbols and codes for building types, green spaces, and infrastructure. Includes a legend for 'Emissionskontingente L_{EK} in dB'.

Administrative information including the date of issuance (05. Mai 2014), the responsible authority (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin), and the official seal of the district administrator.



Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000 Stand: Februar 2014

Anschluss Blatt 2

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

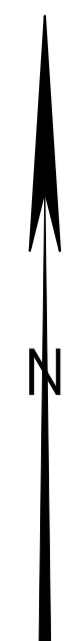
Bebauungsplan XXI - 4

Blatt 2 von 3 Blättern

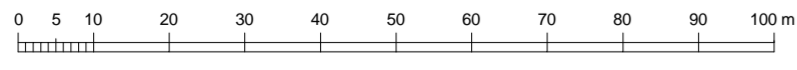


Anschluss Blatt 1

Anschluss Blatt 3



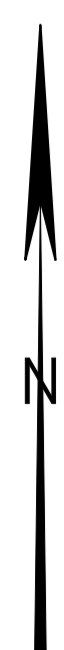
Maßstab 1 : 1 000



Bebauungsplan XXI - 4

Blatt 3 von 3 Blättern

Anschluss Blatt 2



Maßstab 1 : 1 000

