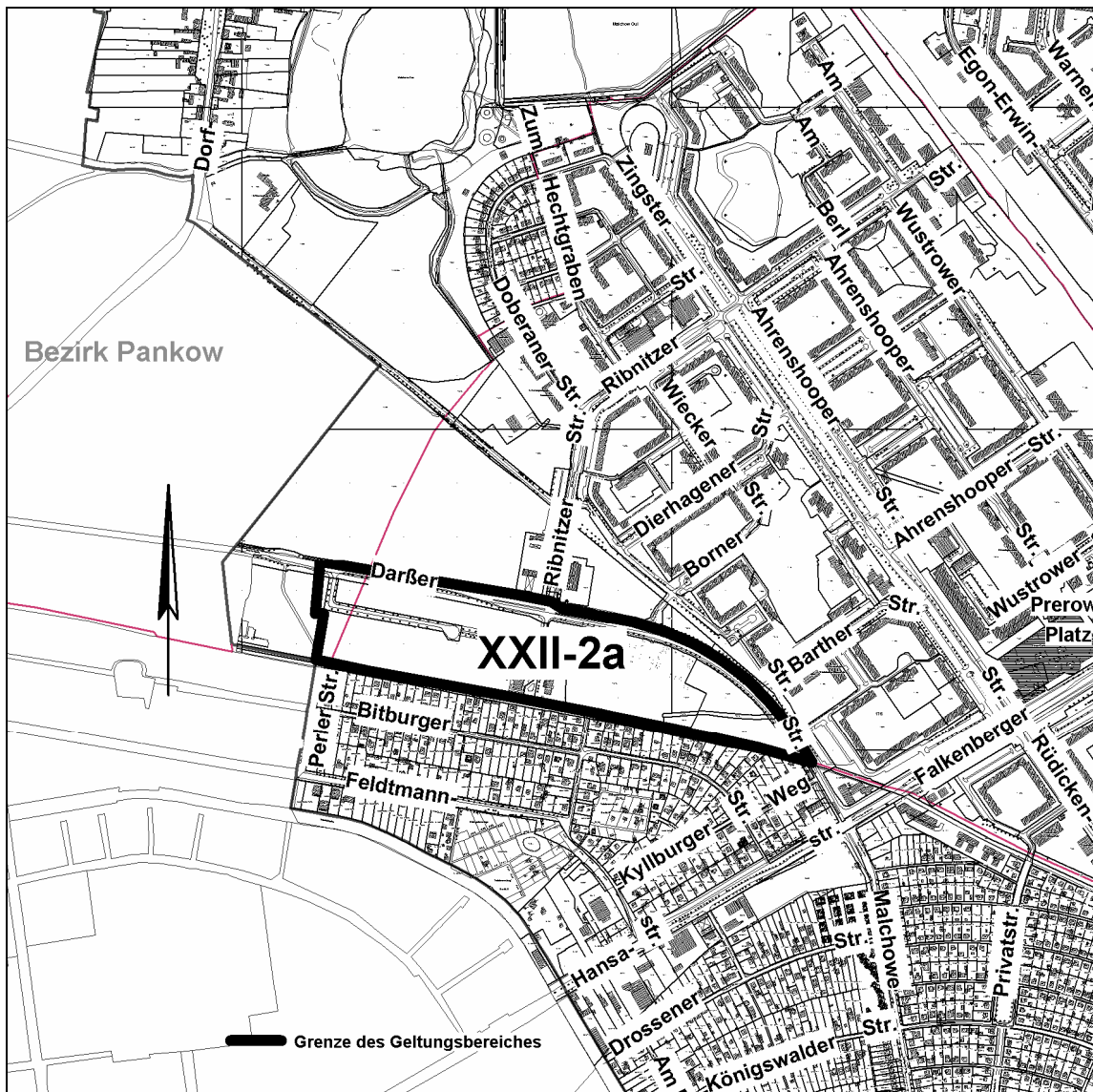


Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN XXII-2a

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB - Endfassung



für das Gelände

zwischen Darßer Straße, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Darßer Straße 9, Kyllburger Weg 35 und 37, Bitburger Straße 56 bis 69b, Waxweiler Weg 1 und 2, Bitburger Straße 27 bis 51a bis zum nord-westlichsten Eckpunkt des Grundstückes Perler Straße 1 und der gedachten Verlängerung der östlichen Begrenzung der Perler Straße in nördliche Richtung bis in Höhe der nördlichen Grundstücksbegrenzung des Behindertenpflegeheims (Darßer Straße 103) sowie in Verlängerung dieser gedachten Linie um 18 m in westliche Richtung und Fortführung in nördlicher Richtung bis Darßer Straße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

Inhaltsverzeichnis	Seite	
I	Planungsgegenstand	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2	Beschreibung des Plangebietes	4
I.2.1	Städtebauliche Situation	4
I.2.2	Naturräumliche Situation	6
I.2.2.1	Ergebnisse des landschaftsplanerischen Sachverständigengutachtens	6
I.2.2.2	Ergebnisse der Altlastenuntersuchung	10
I.2.2.3	Ergebnisse aus dem Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung	14
I.3	Ergebnisse aus dem Lärmschutzgutachten	17
I.4	Planerische Ausgangssituation	20
II	Planinhalt	22
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	22
II.2	Intention des Planes	23
II.3	Wesentlicher Planinhalt	24
II.4	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	26
II.4.1	Art der baulichen Nutzung	71
II.4.2	Maß der baulichen Nutzung	73
II.4.3	Erschließung	74
II.4.4	Technische Infrastruktur	75
II.4.5	Umweltschutz	77
II.4.6	Grünflächen / Anpflanzungen	78
II.5	Flächenbilanz	83
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	84
IV	Verfahren	85
V	Rechtsgrundlagen	91
Quellenverzeichnis		92
Abbildungen		
Abb. 1: Teilbereiche XXII- 2 a und XXII-2 b		27
Pläne		
Plan 1: „Vermutetes Belastungsgebiet“(Altlasten)		13
Plan 2: Entwässerungskonzept (verkleinert)		16
Plan 3: Übersichtsplan M 1:10000 (Ausgleichsfläche Darßer Straße)		62
Plan 4: Ausschnitt aus Flurkarte M 1:1000 (Ausgleichsfläche Darßer Straße)		62

Begründung

zum Bebauungsplan XXII-2a für das Gelände zwischen Darßer Straße, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Darßer Straße 9, Kyllburger Weg 35 und 37, Bitburger Straße 56 bis 69a, Waxweiler Weg 1 und 2, Bitburger Straße 27 bis 51a bis zum nordwestlichsten Eckpunkt des Grundstückes Perler Straße 1 und der gedachten Verlängerung der östlichen Begrenzung der Perler Straße in nördliche Richtung bis in Höhe der nördlichen Grundstücksbegrenzung des Behindertenpflegeheims (Darßer Straße 103) sowie in Verlängerung dieser gedachten Linie um 18 m in westliche Richtung und Fortführung in nördlicher Richtung bis Darßer Straße im Bezirk Hohenschönhausen.

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch die Fertigstellung der Darßer Straße, die durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen trassiert wurde, ergaben sich südlich der Darßer Straße brachliegende Flächen, die z.T. als Baustelleneinrichtung genutzt wurden. Diese Flächen sollen einer zukünftigen baulichen Nutzung zugeführt werden. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen für Gemeinbedarf (Schule und Behindertenpflegeheim) sollen langfristig in ihrer Nutzung gesichert werden. Aus diesen Gründen und im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

In Hohenschönhausen besteht die Notwendigkeit, das bestehende Defizit in den Bereichen Arbeiten und Versorgung gegenüber einseitiger Ausrichtung auf die Funktion Wohnen abzubauen (Ergebnis BEP-Grundlagen 7/91).

Das Bebauungsplangebiet bietet in seiner Gesamtheit die Möglichkeit, diesem dringenden Erfordernis Rechnung zu tragen und auf den freien Flächen im westlichen Teil des Plangebietes - im Anschluss an die Weißenseer Gewerbeflächen und einer Grünzäsur - Gewerbe anzusiedeln sowie eine klare Abgrenzung zu anderen Baugebieten zu definieren.

Die vorhandenen Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sollen im Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bezirk Hohenschönhausen bestand ein Fehlbedarf an Oberschulplätzen, der nicht im Bezirk abgedeckt werden konnte. Im Ergebnis von Standortuntersuchungen für Schulneubauten wurde aufgrund der vorhandenen freien Flächen sowie der Nähe zur Großsiedlung und zum Altbaugebiet (Einzugsbereich bei Gesamtschulen und Gymnasien: 20 min Fahrrad bzw. öffentliche Verkehrsmittel oder 1,3 km Fußweg) der Neubau eines Schuldorfes an der Darßer Straße als 8-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe (1.155 Schüler) vom Bezirksamt auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt und fertiggestellt.

Die Angrenzung des Bebauungsplangebietes an vier Gebiete mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur (siehe auch Pkt. 1.2.1) erfordert eine sensible Abwägung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet und die Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Herstellung einer öffentlichen Erschließung für das Gewerbegebiet und einer öffentlichen Grünverbindung als Grün- und Pufferzone zur südlich angrenzenden Wohnbebauung.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Städtebauliche Situation

Räumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Berlin, angrenzend im Norden an den Außenbereich und den künftigen Volkspark Malchower See (Bebauungsplanverfahren XXII-12), im Nordosten an die Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen, im Süden an eine Einfamilienhausbebauung sowie im Westen an das Gewerbegebiet Weißensee. Die Entfernung zur Berliner City beträgt ca. 8 km, die nördliche Berliner Stadtgrenze befindet sich in ca. 4 km Entfernung.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Darßer Straße, die über Malchow eine Anbindung an den Berliner Autobahnaußenring herstellt. In unmittelbarer Nähe verläuft in nordöstlicher Richtung die HansasträÙe / Falkenberger Chaussee, die eine wichtige Hauptverkehrsstraße für Hohenschönhausen ist und über Ahrensfelde ebenfalls an den Berliner Außenring anschließt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz in die Innenstadt erfolgt durch die S-Bahnlinie 75 (Westkreuz - Wartenberg). Der S-Bahnhof Wartenberg befindet sich ca. 1,2 km und der S-Bahnhof Hohenschönhausen ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Auf der Darßer Straße verkehren 2 Buslinien (Linie 154: Ribnitzer Straße - H Hellersdorf und Linie 159: H Buchholz - Schorfheidestraße / S-Bahnhof Ahrensfelde). Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verlaufen auf der HansasträÙe / Falkenberger Chaussee die Straßenbahnlinie 3 (Zingster Straße - Hackescher Markt) und die Straßenbahnlinie 4 (Falkenberger Chaussee - Hackescher Markt), die eine weitere Anbindung an die Innenstadt herstellen.

Vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15 ha. Davon liegen im westlichen Planbereich ca. 6,9 ha brach. Nach Osten schließt sich auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,2 ha ein Behindertenpflegeheim und eine ehemalige Kindertagesstätte für Behinderte an. Für das 8-geschossige Behindertenpflegeheim soll die Kapazität von ca. 40 Plätzen in den nächsten Jahren auf 94 Plätze erhöht werden. Bei der Kindertagesstätte/ Behindertentagesstätte handelt es sich um ein 3-geschossiges Gebäude, das zurzeit ungenutzt ist. Auf einer Fläche von ca. 3,6 ha wurde östlich der Kita eine 8-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe errichtet. Im Zusammenhang mit dem Schulneubau entstand auf dieser Fläche außerdem ein Großspielfeld, ein Kleinspielfeld und eine Doppelsporthalle. Im östlichen Plangebiet liegen ebenfalls ca. 1,6 ha brach. Ca. 1,7 ha der vorhandenen Flächen werden als Verkehrsflächen genutzt. Die Darßer Straße bildet den nördlichen Abschluss des Geltungsbereiches und eine ebenfalls als „Darßer Straße“ bezeichnete Sticherschließung führt in die Mitte des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes sind zwei Gewässer 2. Ordnung zu finden, der Bitburger Graben (vorher: Graben 27) und der Darßer Graben (vorher: Graben 86).

Der Versiegelungsgrad der Flächen ist gering. Der Fuß- und Radweg zwischen Perler und Darßer Straße ist gepflastert und gilt aufgrund des Unterbaus (Verlegung in Sand) als teilversiegelt. Vollständig versiegelt sind lediglich die Straßenflächen der Darßer Straße sowie die Zufahrtswege zum Behindertenpflegeheim und zur ehemaligen Behindertentagesstätte/ Kindertagesstätte.

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung der baulich genutzten Flächen erfolgt über die Darßer Straße, ein bestehender Fuß- und Radweg über Brachland verbindet die Perler Straße mit einer Bushaltestelle an der Darßer Straße. Im südlichen Plangebiet verläuft der „Schwarze Weg“, ein von Pappeln markierter Weg (kein öffentliches Straßenland), der westlich des Behindertenpflegeheims ein kurzes Stück unterbrochen ist. Im südlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet sind 2 Grundstücke rückwärtig mit Wohnhäusern bebaut (Bitburger Straße 41a und 69b), die jedoch

alle von der Bitburger Straße aus erschlossen werden (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Bitburger Straße aus).

Technische Infrastruktur

Die vorhandenen Gebäude (Behindertenpflegeheim, Kindertagesstätte/ Behindertentagesstätte, Schule) sind an die öffentlichen Versorgungsnetze BEWAG (Fernwärme, Elektro) der Berliner Wasserbetriebe (Trink-, Schmutz- und Regenwasser), und Telekom (Fernmelde) angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus nördlicher Richtung über die Ribnitzer Straße. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in der Perler Straße eine Trinkwasserleitung als Sticheitung. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird zur Vorflut in die Ribnitzer Straße und anschließend nach Norden abgeleitet.

Das geplante Gewerbegebiet wird von einer 110-kV-Freileitung überspannt, die vom Umspannwerk Malchow zum Umspannwerk Falkenberger Straße verläuft. Unmittelbar südlich der Darßer Straße befindet sich der Freileitungsmast Nr. 11. Im 15-m-Bereich um den Freileitungsmast ist eine beabsichtigte Nutzung gesondert bei der BEWAG anzuzeigen. Eine Bebauung des 5-m-Bereiches um den Mast ist unzulässig. Zwischen dem Freileitungsmast Nr. 11 und dem südlich folgenden Freileitungsmast Nr. 12 (außerhalb des Plangebietes) erstreckt sich beiderseits der Symmetrieachse der Freileitung ein horizontaler Freileitungsbereich von je 37 m. Für Baumaßnahmen ist in diesem Bereich aus sicherheitstechnischen Gründen das Einverständnis der BEWAG einzuholen.

Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gehörten ursprünglich zu den Gütern Malchow, wurden später Eigentum des Volkes, dessen Rechtsträger die LPG „1. Mai“ war. Die Flurstücke 1099, 1100, 1101 und 1093 (tlw.) von Flur 1 wurden gemäß Antrag des Bezirksamtes auf „Übertragung von Vermögen in Kommunaleigentum des Landes Berlin“ am 21.05.1992 durch die Treuhandanstalt positiv beschieden. Die Flurstücke 1094, 1095, 1102 und 1103 wurden im März 1994 von den Stadtgütern Berlin ebenfalls für eine Zuordnung in das Kommunaleigentum beantragt. Inzwischen sind die zukünftigen Gewerbegrundstücke an die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG zur Weiterveräußerung übertragen worden. Für die Fläche des Behindertenpflegeheims wurde mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk am 01.01.1994 ein Mietvertrag abgeschlossen, der in einen Erbbaurechtsvertrag umgewandelt werden soll.

Im Zusammenhang mit dem Schulneubau wurden verschiedene Flurstücke umbenannt oder sind neu entstanden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lagen zum Planungsstand der öffentlichen Auslegung folgende Flurstücke von Flur 1: 1094, 1095, 1102, 1103, 1595, 1602, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619 und 1620. Die genauen Angaben sind dem Grundstücksverzeichnis zu entnehmen.

I.2.2. Naturräumliche Situation

I.2.2.1 Ergebnisse des landschaftsplanerischen Sachverständigenutachtens

Zur Prüfung des Vorliegens eines Eingriffes in den Naturhaushalt hat das Bezirksamt Hohenschönhausen ein „Landschaftsplanerisches Sachverständigenutachten zum Bebauungsplan XXII - 2, Darßer Straße im Bezirk Hohenschönhausen von Berlin“ in Auftrag gegeben. Da bei der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes an der Darßer Straße nicht versiegelte Flächen und Vegetationsflächen verloren gehen, eine Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes mit dem geplanten Bauvorhaben einhergeht sowie maßgebliche Veränderungen der Klima-, Boden- bzw. Grundwassersituation zu erwarten sind, handelt es sich bei den aufgrund des Bebauungsplans erstmals zulässigen Maßnahmen um eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Es liegt somit ein Eingriff im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB vor.

Das Bebauungsplangebiet XXII - 2 a stellt derzeit (mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen) eine in weiten Teilen unversiegelte, naturnahe Fläche dar. Die Flächen westlich des Behindertenpflegeheims sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen; nördlich grenzen die Malchower Felder an.

Der überwiegende Teil des Plangebietes lag in den letzten Jahren brach. Nördlich angrenzend an die Grundstücke Bitburger Straße 34 bis 39 befand sich eine Lagerfläche des ehemaligen Tiefbaukombinates Berlin. Die Einzäunung dieser Fläche behinderte den Durchgang zu den weiter östlich gelegenen Grundstücken; für die Nutzung dieser Fläche wurde der Bitburger Graben teilweise zugeschüttet.

Ursprünglich war das Gelände stark differenziert, den westlichen Abschnitt bildet eine Hügelkuppe, deren höchster Punkt, nördlich der Darßer Straße bei ca. 58,8 m über NHN lag. Im östlichen Plangebiet befand sich eine Kette von Ackerpfuhlen, die von Südosten nach Nordwesten reichte. Zwischen 1872 und 1901 wurden die Ackerpfuhle weitgehend verfüllt.

Etwa um 1882 erwarb die Stadt Berlin das zum Rittergut Malchow gehörende Land zur Anlage von Riesefeldern, in diesem Zusammenhang wurde ein System von Entwässerungsgräben angelegt. Die Rieselfelder erstreckten sich von Norden her bis zur südlichen Plangebietsgrenze. Südlich der heutigen Darßer Straße, in Höhe der Perler Straße befand sich ein Absetzbecken. Das Rieselfeld Malchow wurde von 1886 bis 1968 betrieben. Nach der Stilllegung der Rieselfelder lagen die Flächen bis Mitte der 80er Jahre brach und die Entwässerungsgräben wurden teilweise verfüllt.

BESTAND

Topographie / Boden

Das Gelände liegt regionalgeologisch auf der in der Weichsel-Kaltzeit entstandenen Barnimhochfläche. Als oberste Bodenschicht wurden nahezu flächendeckend schwach humose Sande unterschiedlicher Fraktionierung, untergeordnet auch stark sandiger, schwach kiesiger und z.T. schwach toniger Schluff bis ca. 0,5 m unter Oberkante Gelände (OKG) festgestellt. Im Liegenden der o.g. Schichten stehen überwiegend Feinsande mit unterschiedlichem Gehalt an Mittelsanden an, die zwischen 0,65 m und maximal 2,50 m unter OKG liegen. Unter diesen Sanden ist mehr oder weniger stark sandiger Schluff mit schwachem Ton- und Kiesanteil zu finden, in den einzelne Sandbänder und -schichten eingelagert sind. Diese Ablagerung repräsentiert die Grundmoräne der Weichsel-Kaltzeit, die als Geschiebemergel ansteht, der in seinen hangenden Bereichen durch Entkalkung zu Geschiebelehm verwittert ist. Die Basis der Grundmoräne aus der Weichsel-Kaltzeit liegt etwa 10,00 m unter OKG. Unter dieser Grundmoräne stehen

relativ grobkörnige Sande an, die an der Basis in Kiessand und sandigen Kies mit Steinen übergehen. Dieser Horizont ist etwa 2,00 m mächtig.

Durch die jahrzehntelange Rieselfeldwirtschaft und die nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden typologisch, physikalisch und chemisch stark verändert und daher als wertvolle Böden mit verändertem Aufbau zu bewerten.

Wasser

Die Grundwasserflurabstände sind sehr uneinheitlich und liegen zwischen 0,9 m bis 5,95 m. In den Deckschichten mit entsprechend niedrigen Flurabständen kann im gesamten Gebiet Schichtenwasser auftreten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im Umweltatlas mit „mittel“ angegeben. Das Regenwasserrückhaltevermögen ist aufgrund der geringen Versiegelung insgesamt hoch. Die Grundwasserneubildungsrate der unversiegelten Flächen kann dem mittleren Bereich, Wertstufe D (100 – 150 mm/a) zugeordnet werden.

Klima

Das Plangebiet gehört zu einem Kaltluftentstehungsgebiet und korrespondiert mit einer nördlich gelegenen Luftleitbahn. Es befindet sich in einem klimatische Übergangsbereich am Stadtrand. Als Grünkeil ragt das Plangebiet weit in den Siedlungsbereich hinein. Der Luftaustausch zwischen Siedlungs- und Außenbereich wird erhöht und die lufthygienische Situation im innerstädtischen Bereich verbessert. In unmittelbarer Wechselwirkung mit angrenzenden Belastungsbereichen weist das Gebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Flächenreduzierung und Austauschbarrieren auf.

Biotische Schutzgüter

Es wurden 14 verschiedene Biotoptypen unterschieden. Den größten Bereich nimmt die Ackerbrache im Westen und im Nordosten des Gebietes ein. Weiterhin wurden 158 Bäume kartiert. Die meisten der Bäume entlang des „Schwarzen Weges“ und des Bitburger Grabens genießen den Schutz der Berliner Baumschutzverordnung. Der Zustand der Bäume kann allgemein als gut bezeichnet werden.

Das Plangebiet wurde weiterhin auf seine Bedeutung als Lebens- und Reproduktionsstätte für Amphibien untersucht. Von sechs gefundenen Arten sind drei der Kategorie 2 der Roten Liste (Berlin) „gefährdet“ zuzuordnen (Knoblauchkröte, Erdkröte, Moorfrosch), eine Art ist als „sehr gefährdet“ (Kategorie 1) einzustufen. Die hohe Artenvielfalt bei geringer Individuenzahl lässt darauf schließen, dass sich das Untersuchungsgebiet in einem Umfeld mit hohem Amphibienaufkommen befindet, selbst jedoch zurzeit keine optimalen Lebensbedingungen für Amphibien bietet und daher vorrangig als Durchwanderungsgebiet genutzt wird. Die Wanderung der Amphibien findet hauptsächlich auf dem „Schwarzen Weg“ statt. Die Bedeutung des Weges als Wanderungsweg für Amphibien lässt einen Ausbau zur Anliegerstraße nicht zu.

Der „Schwarze Weg“ und der Bitburger Graben mit seinen Böschungen besitzen eine Biotopverbindungsfunktion zwischen den Bitburger Teichen und dem Darßer Graben als Laichgewässer. Über den Anschluss des Plangebietes an die offene Landschaft können gefährdete Tierarten in den Siedlungsrandbereich eindringen, dem Gebiet kommt daher eine Vernetzungsfunktion zu.

Der Brutvogelbestand wurde qualitativ und quantitativ erfasst. In 87 Revieren konnten 28 verschiedene Arten festgestellt werden, vier Arten davon fallen unter die Rote Liste der gefährdeten Brutvögel Berlins. Drei dieser Arten (Feldlerche, Schafstelze und Steinschmätzer) werden in die Kategorie 3 („gefährdet“), eine Art (Haubenlerche) in die Kategorie 2 („sehr gefährdet“ eingestuft.

Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem kulturlandschaftlich geprägten Raum und wird dem Gestalttyp Ackerbrache zugeordnet. Gliedernde Strukturelemente der kulturlandschaftlich geprägten Räume sind Hecken, Alleen, Feldgehölze, Rieselfeldtafeln, Obstanlagen, Gräben und Pfuhe.

Zu den landschaftsbildtypischen Elementen zählen im Plangebiet:

- der Bitburger Graben mit seiner typischen Gewässerrandbepflanzung,
- der „Schwarze Weg“ als unbefestigter Weg mit Feldwegcharakter,
- die Baumreihen entlang des „Schwarzen Weges“ als landschaftsraumgliedernde Elemente,
- die kuppig, hügelige Ausprägung der Brache,
- Baumreihe, Graben und „Schwarzer Weg“ als Markierung der Siedlungskante.

Landschaftsbilduntypische Elemente sind:

- das achtgeschossige Gebäude des Behindertenwohnheimes; fügt sich durch seinen Bautyp und seine Proportion nicht in die Umgebung ein,
- die Darßer Straße mit ihrer zerschneidenden Wirkung auf den Landschaftsraum,
- die Hochspannungsleitung.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Zur Erfassung und Bilanzierung des durch den Bau des Gewerbegebietes zu erwartenden Eingriffs wurde zunächst der Ist-Zustand erfasst, bewertet und mit dem geplanten Zustand verglichen.

Als gravierendste Eingriffe sind zu nennen:

- der vollständige Verlust der Grundwasserneubildung und des Retentionsvermögens für Niederschläge durch Verdichtung und Versiegelung im Bereich der Erschließungsstraße und in weiten Teilen der Baugrundstücksflächen;
- die Behinderung des Luftaustausches zwischen freier Landschaft und Stadtgebiet durch die Gewerbebauten;
- der umfangreiche Verlust von wertvollen Tier- und Pflanzenlebensräumen durch direkte Überbauung;
- die Beeinträchtigung der Erkennbarkeit des Naturraumes und des großräumigen visuellen Landschaftsbildes durch die Baukörper.

Diese Eingriffe sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen.

Um die Eingriffe in den Wasserhaushalt u mindern, sind Befestigungen von Grundstücksfreiflächen, soweit erforderlich, mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorzunehmen. Bei Abflusswerten von ψ 0,5 halbiert sich die abzuführende Wassermenge gegenüber vollversiegelten Flächen. Die extensive Dachbegrünung trüge aufgrund ihrer Evapotranspiration deutlich zur Minimierung der von den Dachflächen abzuleitenden Niederschlagsmenge bei (ca. 30 % des Niederschlagswassers werden zurückgehalten). Eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan greift aber nur, wenn die entsprechenden Dachneigungen bzw. Flachdächer festgesetzt würden. Hierzu fehlt jedoch im Land Berlin die Rechtsgrundlage bzw. ist die Landesgesetzgebung hier fehlerhaft (s. Pkt. II.4.6)

Um die Beeinträchtigung der Luftleitbahnen durch die Gewerbebauten zu mindern, sollte die Aufteilung der Baugrundstücke dergestalt erfolgen, dass in Nord-Süd-Richtung durchgängig unbebaute Korridore erhalten bleiben.

Da mit Aufnahme der Bautätigkeit aufgrund der bindigen Böden zahlreiche temporäre Kleingewässer entstehen werden, sind auf den jeweiligen Bauflächen angetroffene Amphibien in ein Ersatzlaichgewässer umzusetzen.

Eine weitere wichtige Minimierungsmaßnahme stellt die Verbesserung der Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft dar. Erreicht wird dies durch die Anlage einer Fassadenbegrünung und vor allem von durchgängigen Gehölzpflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen an den Außengrenzen des Gewerbegebietes. Ebenerdige Stellplätze sind gegebenenfalls durch Pflanzflächen zu gliedern.

Eine erhebliche Erhöhung der Lärmbelastung gegenüber der Ausgangssituation (Vorbelastung durch die Darßer Straße) wird im Bebauungsplan-Entwurf durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln vermieden.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Retention und verzögerte Ableitung des auf den Verkehrsflächen der Baugrundstücke anfallenden Niederschlagswassers in den Bitburger Graben anzulegen (vgl. Gutachten Regenwasserbewirtschaftung). Eine Versickerung, die prinzipiell als Optimallösung anzusehen ist, ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse und des insgesamt hohen Versiegelungsgrades der Baugrundstücke (GRZ 0,6) nur im östlichen Teilbereich des geplanten Gewerbegebietes auf ca. 10 % möglich. Hier sind Mulden-Rigolensysteme zur Versickerung anzulegen.

Um den für das Bebauungsplangebiet maximal zulässigen Abflusswert in den Bitburger Graben von 0,5 l/ha-s zu erreichen, ist das in den Mulden-Rigolensystemen zurückgehaltene Niederschlagswasser zusätzlich in naturnahen Speicherbecken und Filter-Retentionsbecken aufzufangen und von dort aus kontrolliert abzuleiten. Diese sind aufgrund der Geländemorphologie zwischen Gewerbegebiet und Bitburger Graben in der öffentlichen Grünfläche anzulegen.

Die Mulden-Rigolensysteme, die Filter-Retentionsbecken und die naturnahen Speicherbecken sind bereits vor der Errichtung der einzelnen Gewerbebauten vollständig als abgestimmtes Gesamtsystem im Zuge der Erschließung des Geländes zu realisieren, da andernfalls im Zuge der sukzessiven Bebauung kein Anschluss aller Grundstücke an die Filter-Retentionsbecken gewährleistet ist.

Die Fassaden- und die extensive Dachbegrünung (Dachbegrünung im Weiteren gestrichen, s. Pkt. II.4.6) trägt in erheblichem Umfang zum Ausgleich von Verlusten von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch die Überbauung älterer Ackerbrachflächen bei.

Unter Berücksichtigung aller auf den Baugrundstücksflächen durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen wären die zu erwartenden Eingriffe zu 40 % ausgeglichen.

Somit sind über die Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücksflächen hinaus in erheblichem Umfang weitergehende kompensatorische Festsetzungen erforderlich, um den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu regeln. Für nicht ausgleichbare Eingriffe wie z.B. der Beeinträchtigung der Erkennbarkeit des Naturraumes ist dabei durch geeignete Maßnahmen ein Ersatz anzustreben.

Als Flächen für weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen die öffentlichen Grünflächen zur Verfügung.

Die wichtigsten Kompensationsmaßnahmen bestehen in der Sicherung und Entwicklung der öffentlichen Freiflächen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Sicherung und Aufwertung als siedlungsnaher Erholungsraum und Grünverbindung in die freie Landschaft:

- Mit ihrem Wechsel von Gewässern, Gehölzbeständen und strukturreichen Ruderalfluren bzw. Ackerbrachen besitzt das Bebauungsplangebiet hohe Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, speziell für Amphibien. Um die Verluste an Ackerbrachflächen durch Überbauung auszugleichen, wurden die Ruderalfluren durch Pflegemaßnahmen gesichert, mit Kleinstrukturen angereichert und an den Rändern Gehölzpflanzungen vorgenommen worden. Um das Gebiet als Amphibienlebensraum aufzuwerten, sind zwei naturnahe, strukturreiche Kleingewässer angelegt und das Durchlassbauwerk Perler Straße/Bitburger Graben erweitert worden.
- Um das Landschaftsbild aufzuwerten und den Wert der öffentlichen Freiflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes für die Erholungsnutzung zu erhöhen, sind bestehende und zukünftige Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen mittels Gehölzschutzpflanzungen zur Darßer Straße und zu den geplanten Gewerbegebieten vermindert worden. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch eine durchgängige Wiederherstellung des Schwarzen Weges als naturnaher Fuß- und Radweg verbessert worden. Damit wurde zugleich eine qualitativ hochwertige übergeordnete Wegeverbindung von der Großsiedlung Hohenschönhausen zu den Bitburger Teichen geschaffen.

Auf den im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden Flächen ist ein vollständiger Ausgleich der geplanten Eingriffe von § 1a BauGB nicht sinnvoll möglich.

Um eine Vollkompensation der zu erwartenden Eingriffe zu erreichen, waren somit weitere Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Diese sollten nach Möglichkeit im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Bebauungsplangebiet stehen. Vorgeschlagen wurde deshalb eine Aufwertung der nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Ackerflächen (Malchower Felder) durch die Anlage von Ackerrandstreifen und von Heckenpflanzungen im Verbund mit Saumbiotopen, die inzwischen hergestellt worden sind.

Alternativ wurde als Variante zum Bebauungsplanentwurf der Umfang der zulässigen Eingriffe verringert, indem die festgesetzte GRZ von 0,6 auf 0,5 reduziert wurde.

Für die ca. 37.000 m² Gewerbegebiet entstehen Kosten für Kompensationsmaßnahmen in Höhe von ca. 2.300.000 DM (1.175.971,33 €). Das sind ca. 62,- DM (31,70 €) je m² Baugrundstücksfläche. Nicht berücksichtigt sind hierin die Kosten für:

- die durchgängige Wiederherstellung des „Schwarzen Weges“,
- die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes,
- die erforderlichen Ausführungsplanungen.

Die durch den vierspurigen Ausbau der Darßer Straße zu erwartenden Eingriffe (Versiegelung, erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht ausgleichbar. Um einen Ausgleich zu gewährleisten, wird deshalb die Aufwertung der nördlich an die Darßer Straße angrenzenden Ackerfläche durch die Anlage einer 10 m breiten Gehölzschutzpflanzung im Verbund mit einem 10 m breiten Saumbiotop vorgeschlagen. Um einen weitgehenden Ausgleich zu gewährleisten, ist ein Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen von 1 : 2 erforderlich, da nicht alle eingriffsbedingten Funktionsverluste ausgeglichen werden können und der Ausbau mit Eingriffen verbunden ist, die über die direkte Eingriffsfläche hinausgehen. Somit sind die oben genannten Maßnahmen auf einer Länge von 600 m durchzuführen.

(aus: „Landschaftsplanerisches Sachverständigengutachten“, August 1996)

1.2.2.2 Ergebnisse der Altlastenuntersuchung

Das Plangebiet wurde bis 1968 als Rieselfeld, in Teilen als Absetzbecken und Schlammtrockenplatz genutzt. Daher wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren vom Amt für Umweltschutz eine Altlastengefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben, um nähere Informationen über Umfang und Schwere von möglichen Altlasten zu erhalten.

Die Beprobung des Bebauungsplangebietes ergab flächendeckend Belastungen unterschiedlicher Intensität mit Arsen, Quecksilber und polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffen, lokal auch mit Cadmium, Blei, Chrom, Kupfer, Zink, Cyaniden und Mineralöl-Kohlenwasserstoffen. Die höchsten Belastungen sind im nordwestlichen Bereich lokalisiert, es handelt sich dabei wahrscheinlich um den Abstrombereich eines Absetzbeckens aus der Zeit der Rieselfeldbewirtschaftung.

Das Bebauungsplangebiet wurde in einem ersten Bewertungsschritt einer standortorientierten Untersuchung unterzogen. Die gemessenen Werte aus den Bohrproben wurden mit den Eingreifwerten der Kategorie III der Berliner Liste verglichen. Die standortorientierte Bewertung ergab insgesamt eine geringe Belastung der untersuchten Fläche. Im nordwestlichen Bereich erreicht die Belastung mit polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffen 76 % des entsprechenden Eingreifwertes. Geringe Belastungen traten in diesem Bereich auch für Cadmium und Chrom auf.

Für den Fall von Baumaßnahmen gelten für den Wiedereinbau von Erdaushub die Einbauwerte gemäß Berliner Liste, die im Vergleich zu den Eingreifwerten geringere Belastungen zulassen. In einem zweiten Bewertungsschritt wurde untersucht, inwieweit der bei vorgesehenen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub wieder eingebaut werden kann oder entsorgt werden muss. Weitergehende Aussagen zur flächen- und tiefenmäßigen Eingrenzung der Belastungen sind nicht möglich, da die Aufschlussdichte bisher zu gering war und sich die Untersuchung auf den obersten Bodenmeter konzentrierte.

(aus: „Altlastenerkundungsbericht zum Bebauungsplan XXII-2 Darßer Straße in Berlin-Hohenschönhausen“, (1. Teil) Februar 1996)

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 vom 20.03.1996 gilt inzwischen die Berliner Liste 1996, nach der die Ergebnisse der ersten Untersuchungsphase überprüft und aufgrund der teilweise höheren zulässigen Einbauwerte relativiert wurden. Nach wie vor ist von einer hohen Vorbelastung des Gebietes durch die ehemalige Rieselfeldbewirtschaftung auszugehen, jedoch werden nach der neuen Berliner Liste die Einbauwerte nur noch in einigen Teilbereichen überschritten.

Zur weiteren Konkretisierung der Untersuchungsergebnisse wurden im nordwestlichen Plangebiet vertiefende Untersuchungen durchgeführt, um die belasteten Bereiche flächen- und tiefenmäßig weiter einzugrenzen.

Ziel der vertiefenden Untersuchungen war, die flächen- und tiefenmäßige Ausdehnung der nachgewiesenen Kontaminationen festzustellen und die Repräsentanz der bisher nur in einem weiten Beprobungsraster vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu überprüfen. Zu diesem Zweck wurden 16 weitere Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m abgeteuft. Es wurde ein regelmäßiges Dreieckraster ausgewählt, dessen Aufschlussabstand unter Einbindung der bereits abgeteuften Bohrungen BS 1 und BS 2 bei ca. 36 m liegt. Zusätzlich wurde ein Aufschluss (BS 11) am ehemaligen Standort des Absetzbeckens positioniert. Es sind deutliche, zum Teil extreme Belastungen des Bodens im nordwestlichen Bereich der untersuchten Teilfläche und im Umfeld des ehemaligen Absetzbeckens festgestellt worden. In beiden Bereichen sind für Cadmium und Quecksilber Konzentrationen gemessen worden, die die dem Standort entsprechenden Gefahrenwerte der Berliner Liste 1996 überschreiten. Im Bereich des ehemaligen Absetzbeckens sind die entsprechenden Richtwerte auch für polycyclisch aromatische Kohlenwasserstoffe überschritten.

Eine abschließende flächenmäßige Eingrenzung ist jedoch weiterhin nicht möglich, da der Belastungsbereich auch mit diesem Aufschlussraster nicht vollständig erfasst wird. Die Belastungen sind im Wesentlichen auf den Oberboden beschränkt, nur im Bereich des ehemaligen Absetzbeckens sind Kontaminationen bis 2,0 m unter GOK nachgewiesen worden. Angesichts der überwiegend sauren Bodenreaktion ist eine mögliche Mobilität von Schwermetallverbindungen nicht sicher auszuschließen. Angesichts der Mächtigkeit der am Standort anstehenden Grundmoräne und der bisher nachgewiesenen Tiefenverteilung der relevanten Substanzen ist am

Standort für einen evtl. Schadstoffeintrag in das Grundwasser ein langfristiger Prozess zu erwarten.

Da bei den geplanten Baumaßnahmen Erdaushub anfällt, sind für die Entscheidungsfindung über die Verwendung oder Entsorgung die Einbauwerte der Berliner Liste 1996 heranzuziehen. Die sachgerechte Entsorgung des anfallenden Erdaushubs der Flächen im Bereich der Bohrungen BS 1, BS 23 ist aufgrund der Überschreitung der Einbauwerte für Cadmium, Quecksilber, Chrom und PAK erforderlich. Weiterhin ist eine Entsorgung des Erdaushubs im Bereich des ehemaligen Absetzbeckens sowie dessen östliches und südöstliches Umfeld (BS 2, BS 27, BS 31, BS 32) aufgrund erhöhter Einbauwerte für Cadmium, Quecksilber, PAK, Blei, Kupfer, Chrom und Zink notwendig. Eine endgültige Entscheidung über den Wiedereinbau des Bodenaushubs sollte nur auf der Grundlage von Eluatuntersuchungen für die relevanten Elemente getroffen werden, die Aussagen zur Mobilisierbarkeit der nachgewiesenen umweltrelevanten Substanzen ermöglichen. Der Einbau des betreffenden Aushubmaterials ist für die Bauabfallbehörde zu dokumentieren.

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen ist folgende Einschätzung möglich:

Im nordwestlichen Bereich (BS 1, BS 23) der geplanten Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) ist unter Berücksichtigung einer mittleren Oberbodenmächtigkeit von 0,42 m für ca. 813 m³ ein Wiedereinbau des Aushubmaterials nicht zulässig.

Für die geplanten Gewerbegebiete ist im Bereich des ehemaligen Absetzbeckens wegen der tiefer reichenden Verunreinigungen zusätzlich ca. 1.518 m³ Erdaushub zu entsorgen. Weiterhin ist auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungs- und Rechercheergebnissen zu erwarten, dass über den bereits nachgewiesenen belasteten Bereich die Tafeln b, c, d, e, f und g des Rieselfeldschlages 67, die direkt von dem im Südosten an das Absetzbecken anschließenden Zuführungsgraben gespeist wurden, ähnlich belastet sind. Bei einer mittleren Oberbodenmächtigkeit von 0,38 m sind ca. 4.976 m³ für einen Wiedereinbau nicht zulässig.

Für die sachgerechte Entsorgung der resultierenden Gesamtmenge von 7.307 m³ belasteten Erdaushubs ist mit Kosten zwischen 430.000 DM (219.855,51 €) (Deponierung, 33,50 DM/t (17,13 €)) und 4.500.000 DM (2.300.813,47 €) (Bodenwäsche, 350,00 DM/t (178,95 €)) zu rechnen.

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchung werden folgende Empfehlungen gegeben:

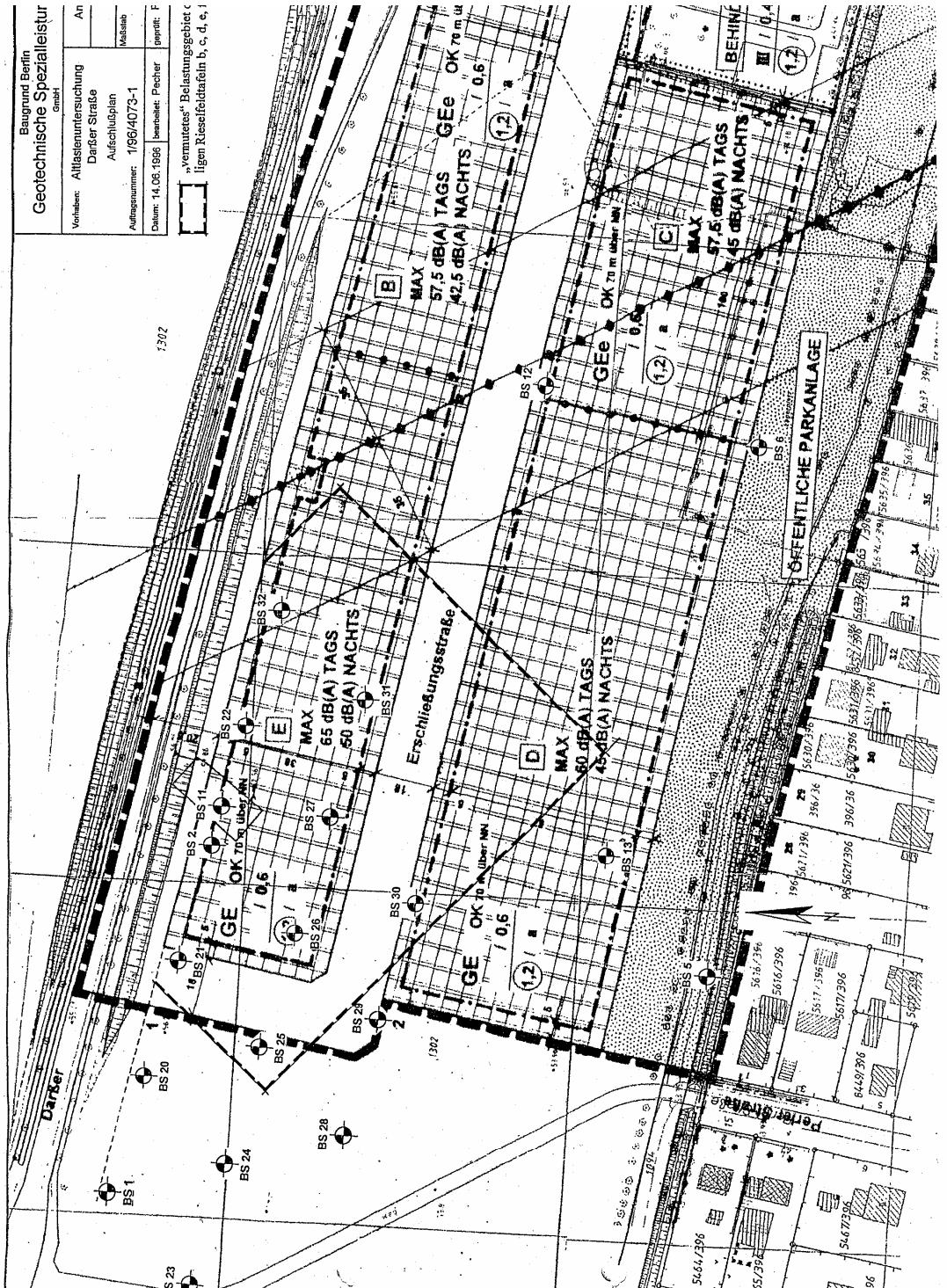
- Eine abschließende analytische Eingrenzung der belasteten Flächen sollte in einer nächsten Stufe durchgeführt werden. Dadurch ist evtl. eine Verringerung der zu entsorgenden Aushubmengen möglich.
- Für eine gesicherte Gefährdungsabschätzung unter Standortaspekten sowie für eine Entscheidung über einen geeigneten Entsorgungsweg von Aushubmaterial sind ergänzend Eluatuntersuchungen erforderlich.
- Da die standortorientierten Gefahrenwerte gemäß Berliner Liste 1996 überschritten sind, besteht nach § 6 Abs. 3 des Berliner Bodenschutzgesetzes eine Meldepflicht für festgestellte Bodenverunreinigungen bei den zuständigen Behörden (Amt für Umweltschutz, SenSUT).
- Aushub, dessen Schadstoffgehalt einen Wiedereinbau nicht mehr zulässt, unterliegt abfallrechtlichen Bestimmungen und ist der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg-Berlin GmbH anzudienen.

(aus: „Altlastenerkundungsbericht zum Bebauungsplan XXII-2 Darßer Straße in Berlin-Hohenschönhausen“, (2. Teil) August 1996)

Laut Aussage des Amtes für Umweltschutz steht trotz des Altlastenverdacht der Nutzung als Gewerbegebiet mit entsprechenden Flächen für den Straßenverkehr nichts entgegen. Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, auf denen die Z 1.1 – und Z 1.2 – Werte überschritten sind) sollte der anfallende Bodenaushub generell ana-

lytisch untersucht werden. Die oberste Bodenschicht, die nicht ausgehoben wird, sollte abgedeckt werden, z. B. mit dichtwachsenden Pflanzen. Bei Bodenaushub ist die oberste Bodenschicht entsorgungspflichtig.

Weitergehende Untersuchungen werden auf der Ebene der Bauleitplanung nicht durchgeführt. Es konnte sichergestellt werden, dass die vorgesehene Nutzung realisiert werden kann. Die weiteren erforderlichen Schritte zur Altlastenbeseitigung (vertiefende Untersuchungen, Sanierung, Nachkontrolle) sind im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.



I.2.2.3 Ergebnisse aus dem Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung

Da eine wichtige Maßnahme zur Minimierung der durch das Gewerbegebiet verursachten Eingriffe die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen sein sollte, wurden in einem Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung oder -rückhaltung untersucht und bewertet.

Als erstes wurden Durchlässigkeitsbeiwerte, die Mächtigkeit der versickerungsfähigen Deckschicht sowie die Grundwasserflurabstände untersucht.

Durchlässigkeitsbeiwerte

Im Bereich der Aufschüttungen ist mit Durchlässigkeiten im Bereich von $5 \cdot 10^{-5}$ m/s und kleiner zu rechnen. Die Durchlässigkeit im Bereich der Decksande liegt im Mittel bei etwa $0,7 \cdot 10^{-4}$ m/s. Die Mächtigkeit der Decksande ist sehr gering (in der Regel bis zu einem Meter), nur am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes wurden ca. 1,50 m angetroffen. Der k_f -Wert für Geschiebemergel liegt zwischen $1 \cdot 10^{-6}$ bis $1 \cdot 10^{-8}$ m/s und wirkt daher als Stauleiter.

Grundwasserflurabstand

Es zeigte sich ein uneinheitlicher Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet von 0,9 bis 5,95 m unter GOK.

Regenwasserversickerung

Für eine Regenwasserversickerung müssen folgende Bedingungen gegeben sein:

- Die Mächtigkeit der Versickerungsschicht sollte min. 1,50 m betragen.
- Die Durchlässigkeit dieser Schicht sollte min. $1 \cdot 10^{-4}$ m/s aufweisen.
- Der Grundwasserflurabstand muss bei Flächenversickerung > 1 m, bei Muldenversickerung $> 1,5$ m und Rohr-/Rigolenversickerung $> 2,5$ m betragen.

Im Vergleich der Anforderungen mit den Untersuchungsergebnissen ergibt sich, dass nur der südwestliche Bereich des Plangebietes (ca. 500 m²) und die Fläche nördlich des Behindertenpflegeheims für eine Versickerung geeignet ist. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers im Untersuchungsgebiet ist nicht praktikabel.

Regenwasserrückhaltung und -ableitung

Für eine Regenwassereinleitung in den Bitburger Graben wurde seitens SenSUT ein maximaler Wert von 0,5 l/s/ha vorgegeben, dies entspricht für die vorliegende Fläche einem maximalen Drosselabfluss der Regenentwässerung von 1,9 l/s.

Eine komplette Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund der geringen Mächtigkeit versickerungsfähiger Deckschichten sowie in den Aufschüttungsbereichen aus Gewässerschutz Gesichtspunkten nicht durchführbar.

Die erforderliche Retention wäre durch eine Kombination von Dachbegrünung, Mulden-Rigolensystem und Retentions-Filterbecken erreichbar.

Vorzugsvariante:

1. Dachbegrünung von 40 % der Dachfläche

30 % des anfallenden Niederschlages können zurückgehalten werden.

2. Mulden-Rigolenversickerung auf ca. 4.000 m² nördlich des Behindertenpflegeheims

Die Fläche hat ein Gefälle in östliche Richtung, die versickerungsfähigen Deckschichten sind vergleichsweise mächtig, die Durchlässigkeit $> 2 \cdot 10^{-4}$ m/s. Falls aufgrund evtl. Altlasten eine Versickerung nicht möglich sein wird, ist diese Fläche an die Straßenentwässerung anzubinden.

Größe:

100 m lang, 1 m breite und 5 cm tiefe Mulde, 11,0 m³ Speichervolumen; 0,5 m breite und 50 cm tiefe Rigole, 20,5 m³ Speichervolumen

3. Mulden-Rigolensystem (abgedichtet) im übrigen Untersuchungsgebiet

Aufteilung 4 Teilbereiche (B 1 und B 2 nördlich der Erschließungsstraße, B 3 und B 4 südlich der Erschließungsstraße)

Teilbereiche B 1 und B 2

Größe:

300 m lang, 2 m breite und 5 cm tiefe Mulde, 30,0 m³ Speichervolumen; 1 m breite und 100 cm tiefe Rigole, 100,0 m³ Speichervolumen

Teilbereich B 3

Größe:

410 m lang, 2 m breite und 5 cm tiefe Mulde, 41,0 m³ Speichervolumen; 1 m breite und 100 cm tiefe Rigole, 126,0 m³ Speichervolumen

Teilbereich B 4

Größe:

270 m lang, 2 m breite und 5 cm tiefe Mulde, 27,0 m³ Speichervolumen; 1 m breite und 100 cm tiefe Rigole; 86,0 m³ Speichervolumen

4. Retentions-Filterbecken

Die Abteilung aus den Rigolen mit einem Drosselabfluss von 5 l/s/ha Bruttofläche entspricht noch nicht den Anforderungen von SenSUT. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Bitburger Graben sind Retentionsbecken anzuordnen. Diese nehmen das Wasser aus den Rigolen und den Überlauf von den Gründächern auf. Über die Filterstrecke ist eine Wasserreinigung gegeben. Ein Retentions-Filterbecken bietet zusätzliche Sicherheit bei potentiellen Havarien im Untersuchungsgebiet. Zusätzlich könnte ein Zwischenspeicher angelegt werden, der bei entsprechender Tiefe ständig Wasser führen könnte.

Becken RF 1

Größe: 350 m³

Becken RF 2, Zwischenspeicher S 1

Größe: 250 m³

Die Vorschaltung eines Zwischenspeicher kann das erforderliche Volumen des Retentions-Filterbeckens reduziert werden.

Kosteneinschätzung

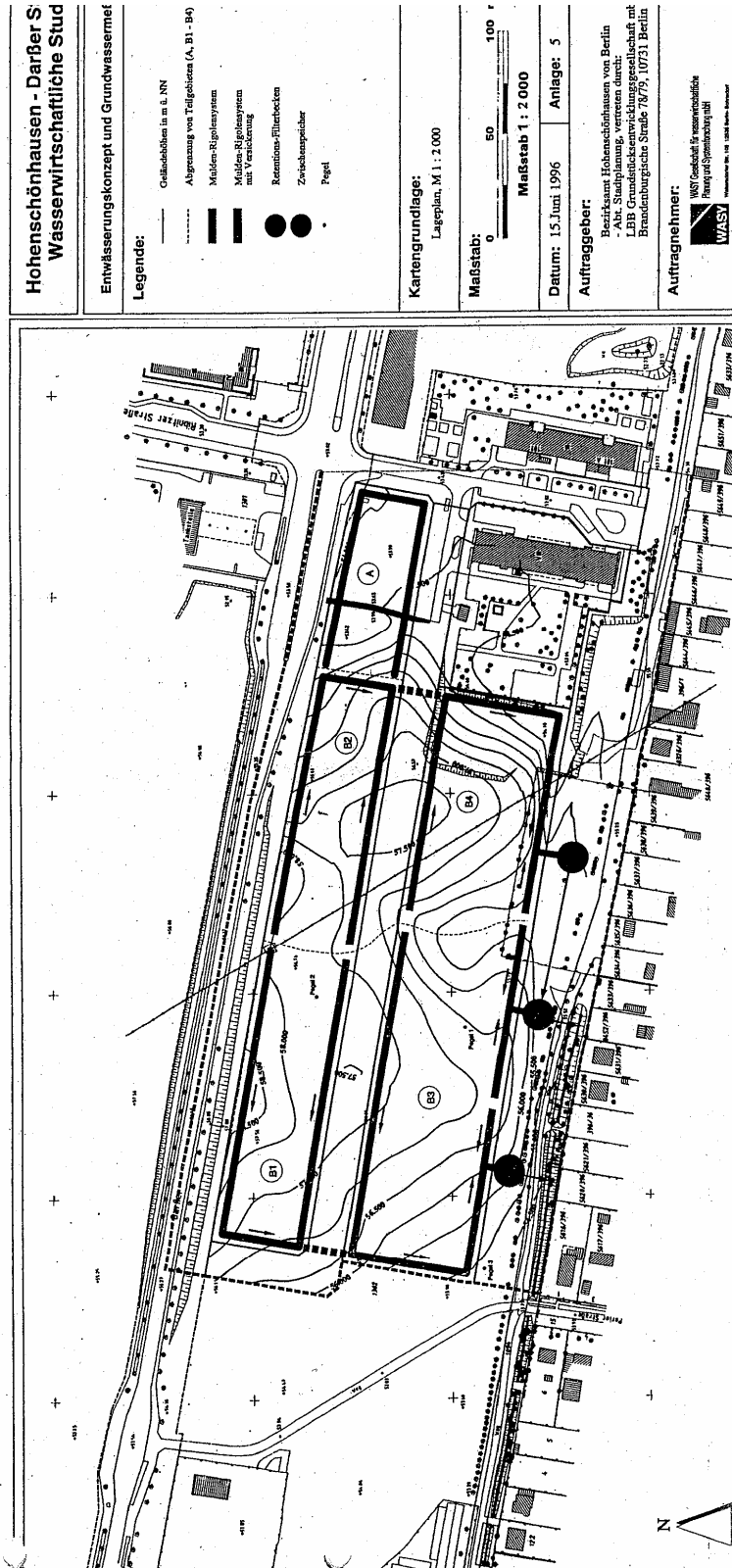
Maßnahme	Kosten in DM (€uro)
Mulden-Rigolen-Versickerung	240.000 DM (122.710,05 €)
Mulden-Rigolensystem	790.000 DM (403.920,59 €)
Retentions-Filterbecken	419.000 DM (214.231,30 €)
Gesamtsumme	Ca. 1.500.000 DM (766.937,82 €)

Die Kosten für die Dachbegrünung und die Zuleitung des Regenwassers zu den Mulden-Rigolensystemen sowie der Ableitung von den Gründächern sind nicht enthalten.

Denkbare Alternativen sind der Anschluss der Fläche nördlich der Erschließungsstraße an die Straßenentwässerung. Die Dimension der Retentionsbecken würde sich entsprechend reduzie-

ren. Alternativ zu den mehreren kleinen Becken könnte auch ein großes Becken geschaffen werden, das auch als komplexe Lösung für weitere Bauvorhaben denkbar ist.

(aus: „Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet XXII-2 a, Darßer Straße, Bezirk Hohenschönhausen von Berlin“, August 1996)



I.3 Ergebnisse aus dem Lärmschutzgutachten

Da in unmittelbarer Nachbarschaft von Gemeinbedarfsflächen und einem allgemeinen Wohngebiet die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorgesehen ist, wurden die prognostizierten Geräuschimmissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) in einem Lärmschutzgutachten untersucht. Da die an das Gewerbegebiet angrenzenden Bereiche der Nutzungskategorie „allgemeines Wohngebiet“ zugeordnet werden können, betragen die Orientierungswerte für zulässige Immissionen gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A). Für geplante öffentliche Straßen sind gemäß 16. BImSchV in allgemeinen Wohngebieten die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) und an Krankenhäusern, Schulen, usw. von tags 57 dB(A) und nachts 47 dB(A) einzuhalten. Als Lärmemittenten sind im Untersuchungsgebiet das geplante Gewerbegebiet sowie die Erschließungsstraße zu betrachten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Verkehrsaufkommen auf der Darßer Straße eine erhebliche Lärmvorbelastung darstellt (am Immissionsort Schule 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts). Der Gesamtpegel von mehreren Lärmquellen ist nicht höher als die lauteste Lärmquelle, wenn der Unterschied mehr als 10 dB(A) beträgt.

Für die Ermittlung des Verkehrslärms auf der geplanten Erschließungsstraße wurden für Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr 500 Fahrzeuge, davon 40 % Lkw-Anteil und für die Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr 60 Fahrzeuge, davon 20 % Lkw-Anteil als Berechnungsgrundlage angenommen. Die berechneten Beurteilungspegel liegen am Tag zwischen 38 dB(A) bis 56 dB(A) und nachts zwischen 32 dB(A) bis 48 dB(A). Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV ist somit gewährleistet.

Da ein im Gewerbegebiet üblicher Flächenschalleistungspegel von 60 dB(A)/m² vor allem eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte in der Nacht verursachen würde, wurden den einzelnen Gewerbeflächen empirisch Planungsrichtwerte zugeordnet, die an den ausgewählten Immissionsorten eine Einhaltung der Richtwerte erwarten lassen (am Tag maximal 54 dB(A) und in der Nacht maximal 38 dB(A)). Die Planungsrichtwerte für die einzelnen Gewerbegebiete liegen zwischen 55 dB/m² und 65 dB/m² am Tag bzw. 40 dB/m² und 50 dB/m² in der Nacht. Die ermittelten Planungsrichtwerte werden als flächenbezogene Schalleistungspegel für die Tag- und Nachtzeit für die einzelnen Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Die Gliederung der einzelnen Gewerbegebietsflächen in Bezug auf die Schalleistungspegel und die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete resultiert aus der besonderen Rücksichtnahme auf das Behindertenpflegeheim, das der sensiblen Nutzung eines Krankenhauses gleichzusetzen ist. Bezugspunkt ist hierfür das Bestandsgebäude des Behindertenpflegeheims. Für die Bereiche C und D des Gewerbegebietes ist als Lärmschutz die Festsetzung von Schalleistungspegeln ausreichend.

Ausgehend von den o.g. Lärmquellen sowie unter Berücksichtigung einer Vorbelastung des Gebietes durch den Straßenverkehrslärm der Darßer Straße wurde abschließend ein Gesamt-lärmpegel ermittelt, der am Tagt maximal 67 dB(A) und nachts maximal 56 dB(A) beträgt. Lediglich am Tag ist der Gesamtlärmpegel geringfügig höher als die Lärmbelastung, die nur durch den Verkehrslärm der Darßer Straße verursacht wird. Der Gesamtlärmpegel muss auch differenziert betrachtet werden, da ein direkter Vergleich des Verkehrslärms mit dem Gewerbelärm aufgrund des unterschiedlichen subjektiven Lärmempfindens bei beiden Lärmarten nicht sinnvoll ist.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Erschließungssystem geändert, um den zu erwartenden Verkehrslärm weiter zu reduzieren sowie der Nachtwert des ehemaligen Bereiches C von 45 dB(A) auf 42,5 dB(A) herabgesetzt (daher jetzt 4 Bereiche mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln). Durch das geänderte Erschließungssystem konnte die Verkehrslärmbelastung um ca. 10 – 12 dB(A) am Tag und 13 – 18 dB(A) in der Nacht an der Schule bzw. am Behindertenpflegeheim reduziert werden und liegt nun 10 dB(A) am Tag bzw. 3 dB(A) in der Nacht unterhalb der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet. Weiterhin wurde der maximal zulässige Nachtwert im ehemaligen Be-

reich C reduziert, wodurch an den angrenzenden Immissionsorten 1 – 2 dB(A) niedrigere Immissionswerte berechnet wurden.

In Abhängigkeit von den einzelnen Planungsrichtwerten und ihren Betriebsgrößen sind folgende verarbeitende bzw. produzierende Betriebe **beispielhaft** (nicht abschließende Aufzählung) zulässig:

Flächennummer	Planungsrichtwert in dB(A) Tag / Nacht	Betriebsart
A	55/40	<ul style="list-style-type: none"> - Herstellung von Süßwaren (zweischichtig) - Herstellung von feinmechanischen Erzeugnissen - Montage und Reparatur von Mess- und Regeltechnik - Montage und Reparatur von Elektrogeräten - Herstellung von Rundfunk- und Fernsehempfängern - Herstellung und Reparatur von EDV-Anlagen - Handelsvermittlung - Verlage - Herstellung und Reparatur von Musikinstrumenten - Herstellung von Schmuckwaren - Chemiegrafisches Gewerbe - Gewerbliche Gärtnereien - feinkeramische Erzeugnisse, Töpferwaren, Porzellan - Herstellung von optischen Erzeugnissen
B	57,5/42,5	<ul style="list-style-type: none"> - Versandhandel - Brauerei und Mälzerei - Herstellung und Reparatur von Möbeln aus Holz - Herstellung von Wasch- und Reinigungsmitteln - Herstellung von Kfz-Teilen und Zubehör - Herstellung von sanitärer, technischer u. Baukeramik - Drechsler, Korb und Flechtwaren, Besenherstellung - Herstellung von Farbstoffen - Klempnereien, Gas- und Wasserinstallation - Regenerierung, Vulkanisierung von Gummiwaren
C	60/45	<ul style="list-style-type: none"> - Herstellung von Karosserien und Anhänger für Kfz - Bekleidungsgewerbe, Nähereien - Buchbinderei - Pharmazeutische Industrie - Herstellung von Werkzeugen - Herstellung von Schlössern und Beschlägen - Herstellung von Stahlrohrmöbeln und Metallbettstellen und Präzisionswerkzeugen - Herstellung von Bereifungen - Luftfahrzeugbau - Herstellung von Fahrrädern, Kinderwagen, Krankenfahrstühlen
D	65/50	<ul style="list-style-type: none"> - kommunale Schlachthöfe, Fleischereien - Bau- und Möbeltischlerei - Ne-Metallgießerei, Galvanotechnik - Beschlag-, Kunst- und Reparaturschmiede - Herstellung von Batterien und Akkumulatoren - Herstellung von Bestecken und Schneidwaren - Herstellung von Heiz- und Kochgeräten - Herstellung von Turn- und Sportgeräten - Herstellung und Reparatur von Schuhen aus Leder

(voranstehende Tabelle aus: „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan XXII-2, Gewerbestättengebiet Darßer Straße in Berlin-Hohenschönhausen“, Februar 1996)

Das Gebot gemäß § 50 BImSchG, schädliche Umwelteinwirkung auf schutzbedürftige Gebiete soweit möglich zu vermeiden, wurde hinreichend berücksichtigt, indem neben der Gliederung des Gewerbegebietes („eingeschränktes Gewerbegebiet“ angrenzend an Behindertenpflegeheim) die gewerblichen Emissionen durch Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln begrenzt und das Erschließungssystem in lärmschutztechnischer Hinsicht optimiert wurde. Die bereits vorhandene beeinträchtigte Lärmsituation wurde durch die Maßnahmen für das geplante Gewerbegebiet nicht weiter verschlechtert, möglicherweise wird sie sogar geringfügig verbessert.

I.4 Planerische Ausgangsposition

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV)

Für Berlin, die angrenzenden Landkreise und die Stadt Potsdam wurde ein gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEP eV) erarbeitet. Die Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin ist am 02. März 1998 erlassen worden und in den Gesetz- und Verordnungsblättern der beiden Länder veröffentlicht worden.

Die im LEP eV enthaltenen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung gelten gemäß Artikel 9 Landesplanungsvertrag für die Behörden des Bundes und der Länder Brandenburg und Berlin, für die Gemeinden und Gemeindeverbände sowie die sonstigen öffentlichen Planungsträger bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Diese Planungen sind den Zielen des LEP eV anzupassen bzw. seine Grundsätze zu berücksichtigen.

Zu den abwägungspflichtigen Grundsätzen gehören in Berlin die Gewerbeflächensicherung und -entwicklung. Da der LEP eV inzwischen rechtskräftig ist, muss nun bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die regionale Planungskonferenz frühzeitig unter Angaben der Planungsabsichten unterrichtet werden. Gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 ROG haben Berlin und die Regionen in Brandenburg ihre Pläne aufeinander und untereinander abzustimmen. Die kommunalen Bauleitpläne sind in das Zielsystem landesplanerischer Vorgaben eingebunden; seitens der Landes- und Regionalplanung werden überörtliche Rahmensetzungen getroffen, der Bauleitplanung obliegt die Ausgestaltung der örtlichen Gegebenheiten.

Die Verknüpfung zwischen Landesplanung und Bauleitplanung ist durch Artikel 9 LPV (Beachtungspflicht) sowie § 1 Abs. 4 BauGB und die Artikel 12 und 13 LPV (Anpassungspflicht) vorgegeben.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan - FNP '94 vom 01.07.1994 unterteilte das Bebauungsplangebiet in fünf unterschiedlich genutzte Flächen. Der westlichste Teil lag im Bereich der geplanten Verlängerung der Perler Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Die vorhandenen sozialen Einrichtungen: Behindertenpflegeheim, Kindertagesstätte/ Behindertentagesstätte und die fertiggestellte Gesamtschule waren als Gemeinbedarfsfläche SCHULE im FNP ausgewiesen. Im östlichen Teil des Plangebietes war eine Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8) dargestellt. Dem Flächennutzungsplan wurde bei gleichzeitiger Erteilung von Vollzugsauflagen und Prüfaufträgen durch das Abgeordnetenhaus zugestimmt.

Für folgende Flächen wurden mit Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin Nr. 42 vom 25.08.1995 Flächennutzungsplanänderungen eingeleitet:

- Weißensee: Verkehrsführung Perler Straße (betrifft auch den Bezirk Hohenschönhausen),
- Hohenschönhausen, südlich Darßer Straße: Umwandlung von Gemischter Baufläche M 2 in Gewerbliche Baufläche. (Änderungsnummer 24/95: Die gemeinsame Verfahrensnummer resultiert aus dem Änderungsbeschluss zur Zusammenlegung von Teilflächen, veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 8 vom 16.02.1996)

Mit Bekanntmachung vom 23.01.1996 wurden die beiden Änderungsverfahren für die Teilbereiche Perler Straße (24/95) im Bezirk Weißensee und Darßer Straße (32/95) im Bezirk Hohenschönhausen zu einem Änderungsverfahren Perler Straße und Darßer Straße (24/95) zusammengefasst.

Am 25.02.1997 beschloss der Senat von Berlin, die von SenSUT vorgelegten Änderungen des Flächennutzungsplans Berlins dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 15. Mai 1997 den Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin zugestimmt. Mit der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes Berlin im Amtsblatt Nr. 27 vom 06.06.1997 wurde diese wirksam. Die Festsetzungen im B-Plan entsprechen den Darstellungen des FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95)

Landschaftsprogramm (LaPro)

Aus dem Berliner Landschaftsprogramm (LaPro; Stand Juli 1994) geht hervor, dass das Plangebiet ein Vorranggebiet für den Klimaschutz darstellt. Zusammen mit den im Norden angrenzenden Flächen der offenen Landschaft dient das Gebiet als Kaltluft-Entstehungsfläche und als Luftaustauschschneise. Die vorhandenen Grabensysteme werden als erhaltenswert eingestuft. Eine Bodenversiegelung sollte vermieden bzw. ausgeglichen werden. Hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes sollte eine erforderliche Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung kompensiert werden. Neben der Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils ist im Übergangsbereich zu den angrenzenden Landschaftsräumen auf eine geringe Versiegelung bei den Siedlungserweiterungen zu achten.

Städtebaulicher Rahmenplan / Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Schlussbericht des Städtebaulichen Rahmenplanes für die Neubausiedlung Hohenschönhausen, aufgrund seines hohen Abstimmungsgrades mit den zuständigen Fachämtern und Fachverwaltungen von der Bezirksverordnetenversammlung im April 1995 mit dem Status einer Bereichsentwicklungsplanung versehen, kommt für das Plangebiet zu folgenden Aussagen:

- Da das Gewerbegebiet quer in einer gesamtstädtisch wirksamen Belüftungsbahn liegt, ergeben sich hinsichtlich Bebauungsstruktur und Versiegelungsgrad besondere Anforderungen. Eine Nutzung durch Einzelhandel sollte planungsrechtlich ausgeschlossen werden.
- Aufgrund des Anstiegs der Schülerzahlen vor allem im Oberschulbereich ist südlich der Darßer Straße eine 8-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe, einschließlich Sporthalle und Großspielfeld errichtet worden. Durch Auflagen zu Bebauung und Freiflächengestaltung ist eine Beeinträchtigung der übergeordneten Belüftungsbahn minimiert worden.
- Es war beabsichtigt, die vorhandene Kindertagesstätte Darßer Straße 101/101a mit 75 Plätzen zu nutzen. Aufgrund des sinkenden Bedarfes an Kita-Plätzen wurde das Gebäude jedoch am 31.01.2003 geschlossen. Weitere Nutzungsabsichten für Gemeinbedarf sind nicht mehr gegeben.
- Für das Behindertenpflegeheim in der Darßer Straße 103 soll das Platzangebot von 40 auf 94 erhöht werden.
- Der wertvolle Bereich am Graben 86 (östliches Plangebiet) mit seiner Bedeutung insbesondere für mehrere Amphibienarten soll durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan XXII-2 a und durch Ausweisung / Realisierung der umliegenden Flächen als öffentliche Grünflächen geschützt und weiterentwickelt werden.

II Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Es liegen Planungen aus dem Jahre 1988 vor, die den Bereich südlich der Darßer Straße (westlich nur bis Perler Straße) als Wohnungsbaustandort mit einem hohen Anteil an Gemeinbedarfseinrichtungen vorsahen. Das 2. Wohngebiet der vorhandenen Großsiedlung sollte in mehrgeschossiger Bauweise erweitert werden. Diese Planung wurde im März 1989 durch den damaligen Rat des Stadtbezirks Hohenschönhausen beschlossen. Bis dahin wurden bereits die in diesem Zusammenhang geplanten sozialen Einrichtungen: Kindertagesstätte und Seniorenwohnheim (jetzt Behindertenpflegeheim) gebaut. Durch die politische Wende im November 1989 wurden sämtliche Vorhaben gestoppt und unter neuen Gesichtspunkten überarbeitet.

Mit dem BA-Schluss Nr. 14/90 vom 25.07.1990 wurde zur Verbesserung der Infrastruktur die Ansiedlung von Gewerbe in Form eines Mischgebietes (30 Einzelparzellen mit Eigenheim und Gewerbe, 2 Verkaufseinrichtungen von je 4.000 m² Gesamtfläche) beschlossen. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse verhinderten die Umsetzung dieser Beschlüsse. Die Planungen des Bezirksamtes widersprachen Anfang 1991 den Planungen des Senats, der an diesem Standort Wohnungsneubau mit hoher GFZ vorgesehen hatte. 1991 wurden in einem Arbeitsbericht die Grundlagen für die zu erarbeitende Bereichsentwicklungsplanung zusammengefasst, wonach für den Bereich Darßer Straße eine Mischnutzung aus Wohnen und hohem, nichtstörenden Gewerbeanteil bevorzugt wurde. Außerdem sollte der Standort auf seine Eignung als Schulstandort geprüft werden, um das bestehende Schuldefizit abzubauen.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 114/92 vom 16.06.1992 wurde für das Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes XXII – 2 verabschiedet. Mit dem Bebauungsplan sollten Flächen für Gewerbe, Gemeinbedarf, Wohnungsbau und Grünanlagen ausgewiesen und sinnvoll voneinander abgegrenzt werden. Für die Erschließung des Gewerbegebietes wurde eine bereits vorhandene Zufahrt an der Darßer Straße (Stichstraße) aufgenommen, in östliche Richtung bis zur Höhe Perler Straße und anschließend senkrecht auf die Darßer Straße als „Einhänger“ mit einem Querschnitt von 18 m geführt. Neben der Sicherung einer Fläche für ein Schuldorf sollten die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzt werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitstudie wurde 1993 geprüft, ob eine Entwicklung des Gewerbestandortes einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen südlich der Darßer Straße mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ nach Maßgabe des 23. Rahmenplanes für den Zeitraum 1994 bis 1997 (1998) (GA-Mittel) möglich ist.

Für eine Förderung waren mehrere Voraussetzungen erforderlich:

- Die Grundstücke müssen sich überwiegend in Landeseigentum befinden.
- Die Flächen sind für eine Ansiedlung von verarbeitendem und produzierendem Gewerbe geeignet.
- Angrenzend oder in unmittelbarer Nähe existiert ein Anschluss an eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist Bestandteil des ehemaligen Industrieflächensicherungskonzeptes (ISK), das zum aktuellen Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) weiter entwickelt wurde. Nachdem festgestellt wurde, dass das Plangebiet die relevanten Anforderungen erfüllt, wurden ab 1995 die Fördermittel für die Entwicklung des Gewerbegebietes bewilligt. Mit den Fördermitteln wurde die Erschließung vorbereitet, um vor allem produzierende und verarbeitende Betriebe anzusiedeln.

II.2 Intention des Planes

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, brachliegende Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen sowie vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen planungsrechtlich zu sichern. Die brachliegenden Flächen westlich der Gemeinbedarfsflächen werden als Gewerbegebiet zur überwiegenden Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe festgesetzt. Es ergibt sich dadurch die Möglichkeit, die Defizite an Einrichtungen für gewerbliche Zwecke gegenüber der überdimensionierten Funktion „Wohnen“ im Bezirk Hohenschönhausen teilweise abzubauen. Kleingewerbebetriebe wie z.B. im Bereich der Wohn- und Mischgebiete an der Konrad-Wolf-Straße, die aufgrund ihrer Struktur langfristig verlagert werden müssen, könnten im Bebauungsplangebiet einen neuen Standort erhalten.

Die vorhandenen Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Schule und Behindertenpflegeheim) haben eine große Bedeutung für die soziale Versorgung hauptsächlich im angrenzenden Wohngebiet 2 der Großsiedlung. Zur Sicherung dieser Gemeinbedarfseinrichtungen und aus den unter Punkt I.1 der Begründung genannten Erfordernissen sollen im Bebauungsplan die Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Da sich das Bebauungsplangebiet im Übergang vom Innen- zum Außenbereich befindet, wird eine Durchgrünung der Bauflächen angestrebt. Zur südlich angrenzenden Wohnbebauung ist eine grüne Pufferzone vorgesehen, die auch für die Anlage eines Fuß- und Radweges genutzt werden soll. Zugeschüttete Abschnitte des Grabens sollen wieder geöffnet werden, wobei der vorhandene Baumbestand in die Planung der Grünzone einzubeziehen ist.

Die Gesamtschule wurde durch Baurecht gemäß § 34 BauGB verwirklicht. Im Bebauungsplan wird der Standort in seiner genehmigten Fassung gesichert. Im Zusammenhang mit den geplanten Sportflächen und der angestrebten Doppelnutzung durch Vereine wurde an der südlichen Grenze des Schulgrundstückes eine 4 m hohe, bepflanzte Lärmschutzwand erforderlich, um die Einfamilienhausbebauung vor übermäßiger Lärmbelastung zu schützen. Sie ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

Durch das geplante Gewerbegebiet ist eine kostengünstige Bereitstellung von Gewerbeflächen für klein- und mittelständige Unternehmen vorgesehen, deren bisherige Standorte durch bestehende Planungen, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen, steigende Mietpreise o.ä. gefährdet sind.

II.3 Wesentlicher Planinhalt

Ausgehend von dem Planungsziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes produzierendes und verarbeitendes Gewerbe anzusiedeln, werden die Flächen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze als Gewerbegebiet festgesetzt. Als Übergangsbereich zu den östlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen, insbesondere zum Behindertenpflegeheim, das in seiner Sensibilität einem Krankenhaus gleichzusetzen ist, werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, die vom zulässigen Störgrad her einem Mischgebiet entsprechen.

Entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung wird die Fläche westlich der Darßer Straße (Stich) als Gemeinbedarfsfläche BEHINDERTENPFLEGEHEIM festgesetzt. Östlich der Darßer Straße (Stich) wird die vorhandene Gemeinbedarfsfläche (ehemalige Behindertentagesstätte) als MISCHGEBIET festgesetzt. Die ursprüngliche Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ist nicht mehr relevant, da hierfür kein Bedarf mehr gegeben ist. Östlich an diese Fläche anschließend befindet sich eine Gesamtschule, die als Gemeinbedarfsfläche SCHULE im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete und die eingeschränkten Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Baukörper sollen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Gebäude (OK 69,5 m ü NHN) in ihrer Höhe begrenzt werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche SCHULE wird die entsprechend Bauantrag genehmigte Grundstücksausnutzung von GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt. Auf den Gemeinbedarfsflächen sind bauliche Anlagen mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Das Behindertenpflegeheim mit 8 Vollgeschossen hat Bestandsschutz; die bauliche Ausnutzung der Fläche wird über die erweiterte Baukörperausweisung definiert. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 bei einer maximalen Geschosshöhe von 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Neben den Baugebieten werden im östlichen und südlichen Geltungsbereich die öffentlichen Grünflächen als Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die verschiedenen Maßnahmen auf den Grünflächen werden durch die textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

Das Gewerbegebiet wird durch eine „Stichstraße“ von der Darßer Straße aus erschlossen, die im Bebauungsplan durch eine Straßenverkehrsfläche in ihrer Lage und Breite festgesetzt wird. Die vorhandene Darßer Straße (Stichstraße) wird durch Festsetzung als Straßenverkehrsfläche in ihrer Nutzung gesichert. Die Teilflächen der Darßer Straße werden ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, wobei zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der Darßer Straße (Stich) ein zukünftiger 4-spuriger Ausbau der Darßer Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße durch die vorgesehene Breite der Festgesetzten Straßenverkehrsfläche berücksichtigt wird.

Die quer durch das Plangebiet verlaufende 110-kV-Freileitung wird in Ihrem Bestand gesichert und der Freileitungsbereich (Abstimmung mit der BEWAG bei Baumaßnahmen erforderlich) im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Teil des Plangebietes, bei dem der Bodenaushub als Ergebnis der vertiefenden Altlastenuntersuchung möglicherweise nicht wieder eingebaut werden sollte, wird im Bebauungsplan vorsorglich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über

- Einschränkungen sowie Ausschlüsse von Einzelhandels-Nutzungen für die geplanten Gewerbegebiete,

- Zulässige Nutzung von Gemeinbedarfsflächen für außerschulische Zwecke,
- Die Höhe der baulichen Anlagen,
- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten sind,
- die Art der Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten,
- die Flächen zum Anpflanzen,
- die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Fassadenbegrünung der Gebäude,
- Bepflanzung der Stellplätze,
- Die Art der anzulegenden öffentlichen Grünflächen.

II.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Vom 24.05. - 24.06.1994 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung. Zwei Planungsvarianten wurden den Bürgern vorgestellt:

1. Ausweisung von Gewerbegebieten im westlichen Plangebiet und westlich angrenzend an die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen, Ausweisung von öffentlichen Parkanlagen zwischen den Gewerbegebieten und im südlichen Plangebiet, keine Verlängerung der Perler Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße bis zur Darßer Straße (Ausweisung als öffentliche Parkanlage), Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Schule, Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im östlichen Plangebiet, Ausweisung des „Schwarzen Weges“ als Anliegerstraße.
2. Ausweisung von Mischgebieten im westlichen Plangebiet und westlich angrenzend an die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen, Ausweisung von öffentlichen Parkanlagen zwischen den Mischgebieten und im südlichen Plangebiet, Verlängerung der Perler Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße bis zur Darßer Straße, Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Schule, Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im östlichen Plangebiet, Ausweisung des „Schwarzen Weges“ als Anliegerstraße.

Beide Varianten sahen den „Schwarzen Weg“ für eine Festsetzung als Anliegerstraße vor. Die zweite Planungsvariante entsprach dem im Juli 1994 beschlossenen Flächennutzungsplan. Die erste Planungsvariante wies folgende Unterschiede zur Darstellung im Flächennutzungsplan auf:

- Die Perler Straße wird bis zur Darßer Straße verlängert und als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- Statt der Gewerblichen Baufläche ist eine Gemischte Baufläche M 2 dargestellt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken richteten sich vor allem gegen die geplante Verlängerung der Perler Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

Diese Verkehrsvariante war Bestandteil des im Juli 1994 beschlossenen Flächennutzungsplans.

Gleichzeitig mit dem Beschluss des Flächennutzungsplans wurden bereits Prüfaufträge zur Änderung erteilt, die für das Plangebiet eine Umwandlung von Gemischter Baufläche M 2 in Gewerbliche Baufläche vorsah und auf eine Verlängerung der Perler Straße sowie Ausbau als übergeordnete Hauptverkehrsstraße verzichtete. Daher wurde die erste Planungsvariante für die weitere Bearbeitung vorgesehen. Inzwischen ist die Änderung des FNP rechtskräftig und die geäußerten Bedenken in dieser Richtung hinfällig. Ein weiterer Grund für die erste Planungsvariante ist, dass GA-Mittel vorrangig für die Entwicklung von Gewerbegebieten genutzt werden sollen.

Weitere Bedenken wurden gegen den Bau einer Anliegerstraße nördlich der Grundstücke Bitburger Straße geäußert.

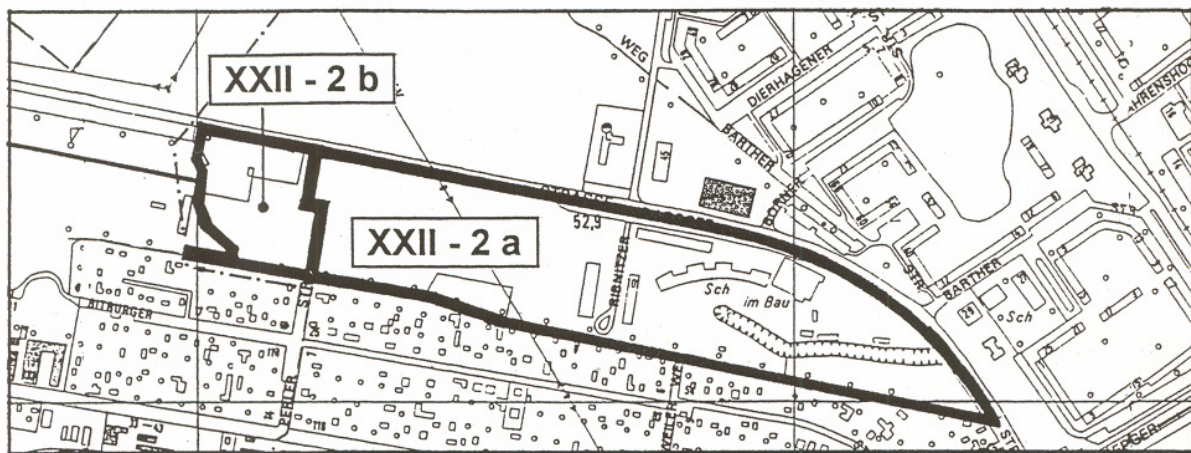
Die erste Auswertung der Anregungen und Bedenken ging davon aus, dass die langen Grundstücke nördlich der Bitburger Straße geteilt werden könnten und eine Erschließung von Norden über den „Schwarzen Weg“ als Anliegerstraße mit minimalen Querschnitt erforderlich wäre. Das anschließend in Auftrag gegebene „Landschaftsplanerische Sachverständigengutachten“ wies jedoch auf die große Bedeutung des „Schwarzen Weges“ als Wanderungsweg für Amphibien hin. Da alle Grundstücke an die Bitburger Straße angeschlossen sind und nach bisherigem Kenntnisstand bis auf wenige Ausnahmen keine der vorhandenen Zufahrten von Norden her eine rechtliche Relevanz hat wurde mit BA-Beschluss vom 02.07.1996 (Beschluss-Nr. 119/III) die Planung einer Anliegerstraße in diesem Bereich nicht weiter verfolgt. Die Flächen

werden als „naturnahe Parkanlage mit Uferschutzstreifen“ festgesetzt, in der die Anlage eines Fuß- und Radweges möglich ist. Die geäußerten Bedenken sind mit dem BA-Beschluss hinfällig.

Im „Landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten“ wurde weiterhin empfohlen, die ursprünglich für Wohnungsbau vorgesehene Teilfläche im Osten des Geltungsbereiches aufgrund ihrer vorhandenen Potentiale sowie wegen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches verlief in der Vorentwurfsphase zwischen der Bitburger Straße 16 und der Darßer Straße entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Begrenzung des Parkplatzes Piesporter Straße 58 A und deren gedachter Verlängerung zur Darßer Straße. Im Zusammenhang mit der geplanten Bezirksgrenzenänderung zwischen Weißensee und Hohenschönhausen sollte die westliche Geltungsbereichsgrenze an die zukünftige Bezirksgrenze angepasst werden. Die BVV von Weißensee und Hohenschönhausen hatten dem neuen Grenzverlauf zugestimmt und beim Senat von Berlin den Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung gemäß § 1 Abs. 2 BezVG beantragt. Der genaue Zeitpunkt für den Erlass der Rechtsverordnung und damit für eine definierbare Geltungsbereichsgrenze war jedoch nicht bekannt. Nachfolgend gab es neue Planungen zu einer Reduzierung der vorhandenen Bezirke, so dass ein Erlass dieser Rechtsverordnung wieder grundsätzlich in Frage zustellen war. Außerdem ist eine Erschließung der westlichen Gewerbefläche nur unter Nutzung einer bereits existierenden Zufahrt sinnvoll. Diese Zufahrt liegt jedoch im Bezirk Weißensee und erfordert daher zeitaufwendige Abstimmungen mit dem Bezirk Weißensee zur Erschließungsproblematik. Da die GA-Mittel zeitlich befristet sind, wurde der Bebauungsplan mit o.g. Beschluss vom 02.07.1996 in zwei Geltungsbereiche (Teilbereich a und b) geteilt. Die weiteren Planungsschritte (ab Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) wurden vorerst nur für den Teilbereich „a“ durchgeführt. (siehe Abb. 1)

Abb. 1: Teilbereiche XXII-2a und XXII-2b



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 22.07.1996 wurde der Bebauungsplan-Entwurf den Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme innerhalb von 6 Wochen zugesandt.

Zusammenfassend wurden folgende Stellungnahmen von den verschiedenen Trägern öffentlicher Belange im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt:

- In der Begründung wurde unter Pkt. II.4.5 ergänzt: „Die Wasserversorgungsanlagen sowie die Entwässerungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeiten zur Verfügung.“

- Auf der geplanten Gewerbefläche und auf dem Grundstück des Behindertenpflegeheims wurden die geforderten Leitungsrechte in die Planzeichnung eingetragen.
- Da der tiefste Punkt der Schutzraumbegrenzung unter der vorhandenen 110-kV-Freileitung bei 72 m ü NHN liegt, wurde die geplante Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten auf 69,5 m ü NHN begrenzt.
- Die bisher vorgesehene Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen entfällt im weiteren Bebauungsplanverfahren, da selbst eine beabsichtigte Einschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung durch die nach Art. 14 Abs. 1 und 2 GG auszulegenden Ermächtigungsnormen der Landesbauordnung nicht gedeckt sind.
- Die Flächen für Maßnahmen werden zusätzlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen als textliche Festsetzungen aufgenommen.
- Die Pflanzdichte für die Flächen zum Anpflanzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf ein angemessenes Maß reduziert, da ansonsten die Gefahr bestanden hätte, dass sich die Pflanzen gegenseitig behindern.
- Auf eine Festsetzung der Bauweise wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren verzichtet, da eine eindeutige „abweichende“ Bauweise nicht definiert werden konnte und auch die vorgeschlagene „Zeilenbauweise“ die geplante Bauweise nicht eindeutig kennzeichnete.
- Da an den vorhandenen Gräben je 10 m Uferstreifen freigehalten werden sollen, wurden die öffentlichen Grünflächen „naturnahe Parkanlage“ bzw. „Ruderalfläche“ durch den Zusatz „... mit Uferschutzstreifen“ ergänzt.
- Die Grundflächenzahl wurde von 0,6 auf 0,5 reduziert, da auch mit einer GRZ von 0,5 noch eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks erreicht werden kann und ein größerer Grundstücksanteil unversiegelt bleibt.
- Da der durch den geplanten Ausbau der Darßer Straße zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann, wurde durch das Grünflächenamt eine Fläche (Gemarkung Wartenberg, Flur 1, Flurstück 54 und 69) bestimmt, die sich im Landeseigentum befindet und zum gegebenen Zeitpunkt durch den Eingriffsverursacher mit Feldgehölzen bepflanzt werden soll.
- Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße an die Darßer Straße wurden Eckabschrägungen (Sichtdreiecke) vorgesehen.
- Die Fassadenbegrünung von Gewerbebauten wurde auf die Wandflächen, die an die Flächen zum Anpflanzen angrenzen, beschränkt, da in den Randbereichen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich sein können.
- Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden, soweit bekannt, in die Begründung eingearbeitet.
- Es wurden Bedenken gegen die geplante Erschließungsstraße nördlich des Behindertenpflegeheims geäußert. Daraufhin wurde die Erschließung des Gewerbegebietes von einem „Einhänger“ zwischen Darßer Straße und Behindertenpflegeheim in eine „Stichstraße“ geändert, die von der Darßer Straße in das Gewerbegebiet führt und ca. 50 m westlich des Behindertenpflegeheims mit einer Wendeanlage endet. Mit der Veränderung der Erschließungsstraße wurde die Erschließung des Gewerbegebietes auf das erforderliche Maß reduziert, gleichzeitig konnte die Verkehrslärmbelastung am Behindertenpflegeheim und an der Schule weiter reduziert werden.

Im Abwägungsmaterial existieren zwei Stellungnahmen der Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, da zum Zeitpunkt der ersten Stellungnahme das „Landschaftsplanerische Sachverständigengutachten“ nur in der Vorabfassung vorhanden und eine abschließende Prüfung erst nach Vorlage des vollständigen Gutachtens möglich war.

Nachfolgend wird der vollständige Inhalt der vom Bezirksamt Hohenschönhausen beschlossenen Abwägung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf XXII – 2 a aufgeführt.

Der Bebauungsplan-Entwurf XXII – 2 a wurde folgenden Trägern öffentlicher Belange zugeschickt:

1. Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit,
2. Der Polizeipräsident in Berlin,
3. Berliner Feuerwehr,
4. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG),
5. Berliner Wasserbetriebe,
6. Berliner Gaswerke (GASAG),
7. Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR -,
8. Berliner Kraft- und Licht AG - BEWAG -,
9. Deutsche Post AG, Direktion Berlin,
10. Deutsche Telekom AG, Direktion Berlin,
11. Industrie- und Handelskammer zu Berlin,
12. Handwerkskammer Berlin,
13. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg,
14. Senatsverwaltung für Finanzen,
15. Landesschulamt,
16. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II,
17. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII C,
18. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, Abt. IV B,
19. Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt. VI B,
20. Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. IX B,
21. Bezirksamt Weißensee, Stadtplanungsamt,
22. Bezirksamt Lichtenberg, Stadtplanungsamt,
23. Bezirksamt Marzahn, Stadtplanungsamt,
24. Amt Ahrensfelde / Blumberg,
25. BA Hohenschönhausen, Gesundheitsamt,
26. BA Hohenschönhausen, Plan- und Leitstelle Gesundheit,
27. BA Hohenschönhausen, Grundstücksamt,
28. BA Hohenschönhausen, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege,
29. BA Hohenschönhausen, Amt für Umweltschutz,
30. BA Hohenschönhausen, Tiefbauamt,
31. BA Hohenschönhausen, Vermessungsamt,
32. BA Hohenschönhausen, Schulamt,
33. BA Hohenschönhausen, Soz. Einrichtungen,
34. BA Hohenschönhausen, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt,
35. BA Hohenschönhausen, Wirtschaftsberatung,
36. BA Hohenschönhausen, Haushaltsamt,
37. Oberfinanzdirektion Berlin, Besitz- und Verkehrssteuerabteilung,
38. Landesverwaltungsamt Berlin,
39. Investitionsbank Berlin - IBB -.

Folgende 3 Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht zum Bebauungsplan-Entwurf:

9. Deutsche Post AG, Direktion Berlin,
24. Amt Ahrensfelde / Blumberg,
39. Investitionsbank Berlin - IBB.

Mehrere Träger öffentlicher Belange äußerten keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf:

1. Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit,
4. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG),
7. Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR -,
10. Deutsche Telekom AG, Direktion Berlin,
12. Handelskammer Berlin,
14. Senatsverwaltung für Finanzen,

21. BA Weißensee, Stadtplanungsamt,
22. BA Lichtenberg, Stadtplanungsamt,
23. BA Marzahn, Stadtplanungsamt,
27. BA Hohenschönhausen, Grundstücksamt,
30. BA Hohenschönhausen, Tiefbauamt,
31. BA Hohenschönhausen, Vermessungsamt,
33. BA Hohenschönhausen, Soz. Einrichtungen,
34. BA Hohenschönhausen, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt,
37. Oberfinanzdirektion Berlin,
38. Landesverwaltungsamt Berlin.

Nachfolgend sind die Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan XXII - 2 a sowie ihre Abwägung zusammengefasst dargestellt (die Nummerierung entspricht der Auflistung auf den Seiten 30/31):

2. Der Polizeipräsident in Berlin

Stellungnahme:

- keine Bedenken

Hinweis: Auf den Grundstücken sind genügend Parkplätze vorzusehen.

Auswertung:

Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant.

Für Gewerbegebiete gibt es keine Stellplatzpflicht. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der Bauherr bei Nichtwohngebäuden im eigenen Interesse auch ohne öffentlich-rechtliche Forderung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen herstellt (siehe AV zu § 48 BauO Bln, Abs. 1 v. 08. Mai 1995).

3. Berliner Feuerwehr

Stellungnahme:

- keine Bedenken

Hinweis: Gemäß § 5 Abs. 4 BauO Bln ist evtl. eine Feuerwehrezufahrt von Süden erforderlich. Die Ausführungsvorschriften über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (AVFwFI) sind zu beachten. Die Versorgung mit Löschwasser ist sicherzustellen.

Auswertung:

Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant.

Die Anforderungen z.B. aus dem Bauordnungsrecht werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Die Einhaltung der Anforderungen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

5. Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

1. „Die Wasserversorgungsanlagen sowie die Entwässerungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeiten zur Verfügung.“ - Ergänzung unter Punkt II.4.5 - Technische Infrastruktur in der Begründung zum B-Plan
2. Leitungsrecht: Die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegenden Anlagen der BWB sind durch ein Leitungsrecht zu sichern. Die Flächen dürfen nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen oder Bäumen bepflanzt werden. Die vorhandenen Armaturen im Wasserversorgungsnetz und Abwasserdruckrohrnetz sowie die Schächte im Entwässerungsnetz müssen jederzeit mit Betriebsfahrzeugen bis 260 kN zugänglich sein. Wir bitten, die geforderten Leitungsrechte auch im öffentlichen Grün aufzunehmen, da Leitungsrechte für die BWB von elementarer Wichtigkeit sind.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Der Satz wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.
2. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
Die Eintragung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist nicht erforderlich, da der öffentliche Eigentümer bereit ist, eine zum Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme in geeigneter Form zu ermöglichen. Der Leitungsverlauf innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist dem Bezirksamt bekannt. Bei einer Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen berücksichtigt bzw. mit den zuständigen Leitungsverwaltungen vorher abgestimmt werden. Auf der geplanten Gewerbefläche und auf dem Grundstück des Behindertenpflegeheimes werden die erforderlichen Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Berliner Gaswerke (GASAG)

Stellungnahme:

- keine Bedenken,

Hinweis: Im öffentlichen Straßenland sind neue Mitteldruckgasleitungen zu verlegen. Ecke verlängerte Perler Straße ist eine Regelanlage (Schrank) zu errichten.

Auswertung:

Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant.

Die Leitungen werden im öffentlichen Straßenland verlegt. Für die Regelanlage ist keine Flächenvorhaltung erforderlich, da sich alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Landes Berlin befinden. Bei einem evtl. Grundstücksverkauf wird die Fläche für eine Regelanlage berücksichtigt.

8. Berliner Kraft- und Licht AG (BEWAG)

Stellungnahme:

- keine Bedenken,

Hinweis: Die Gebäudehöhe für geplante Gebäude unter dem Schutzraum der Freileitung sollte auf 69,5 m ü NHN begrenzt werden, da der tiefste Punkt der Schutzraumbegrenzung bei 72 m ü NHN liegt.

Auswertung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Gebäudehöhe für geplante Gebäude wird auf 69,5 m ü NHN begrenzt.

11. Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Stellungnahme:

1. Einer weiteren Nutzungsbeschränkung durch die Bepflanzungsbindungen der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 können wir nicht zustimmen, da nicht angemessen und begründet. Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als „Wiesen mit Gehölzgruppen“ schränkt die Nutzung von Gewerbegrundstücken unzulässig ein. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen in Gewerbegebieten in der Regel betrieblichen Zwecken, z.B. als Lager- und Abstellflächen.
2. Die Verpflichtung zum Anpflanzen nach Nr. 10 muss auf die südlichen und östlichen Gewerbegebiete beschränkt werden, da nur dort die Heckenpflanzung eine Abschirmfunktion gegenüber schutzwürdigen Nutzungen erfüllt. Entlang der Darßer Straße hat die Hecke keine Schutzfunktion, dort sollte nur die übliche Vorgartenbepflanzung festgesetzt werden.

3. Die Begrünung von Außenwänden (Festsetzung Nr. 12) sollte aus hygienischen Gründen nur auf Flächen ohne Fenster beschränkt werden.
4. Die Beschränkung von Werbemöglichkeiten (Festsetzung Nr. 9) halten wir für unverhältnismäßig, weil Werbeanlagen in einer Größe, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, genehmigungsbedürftig sind. Für den Schutz der Landschaft reicht deshalb der Genehmigungsvorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Die gewerbliche Nutzung wird durch die o.g. Festsetzungen nicht in Frage gestellt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 beinhaltet eine Randeingrünung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen ist eine Nutzung als Lager- und Abstellfläche nicht zulässig.
Die textliche Festsetzung Nr. 11 bezieht sich auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, 25% der jeweiligen Gewerbestandstücke. Nach der festgesetzten GRZ von 0,5 dürfen 50 % des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden. Lager- und Abstellflächen sind bauliche Anlagen und müssen daher innerhalb der 50 % angerechnet werden. Weiterhin besteht eine 50%-ige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ für Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen, d.h. lediglich 25 % des Baugrundstücks sind für eine Bepflanzung entsprechend der Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 vorgesehen. Eine Nutzung des Grundstücks wird durch diese Festsetzungen nicht unverhältnismäßig erschwert.
2. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen dienen der Gliederung des Gebietes und bewirken zusätzlich eine visuelle und psychologische Abschirmung und damit harmonischen Einbindung der geplanten Baugebiete in den umgebenden Landschaftsraum. Die weiter entstehenden linearen Strukturen zur Gliederung der einzelnen Nutzungsbereiche decken sich auch mit den Aussagen des landschaftsplanerischen Sachverständigengutachtens. Daher wurden die Flächen zum Anpflanzen für alle Randbereiche des geplanten Gewerbegebietes festgesetzt.
3. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
Eine Beschränkung der Fassadenbegrünung auf fensterlose Flächen erfolgt nicht, da die Festsetzung zur Fassadenbegrünung eine Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild darstellt. Dies ist vor allem an den äußeren Grenzen des Gewerbegebietes erlebbar. Daher ist dort eine Fassadenbegrünung wichtig, auch wenn die Fassade in diesen Bereichen Fenster aufweisen sollte. Die Fenster- und Torflächen sind von einer Fassadenbegrünung ausgenommen. Durch den Zusatz: „Soweit keine anderen rechtlichen Bestimmungen oder betriebliche Notwendigkeiten entgegenstehen,.....“ sind hygienische Gründe in ausreichendem Maße berücksichtigt.
4. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Die Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen entfällt, da selbst eine beabsichtigte Einschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung durch die nach Art. 14 Abs. 1 und 2 GG auszulegenden Ermächtigungsnormen der Landesbauordnung nicht gedeckt sind (VGH BW, U. v. 29.04.1982 - 5 S 1909/80 -, BRS 38 Nr. 147)

13. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Stellungnahme:

- keine Bedenken

Hinweis: Werden durch den Bebauungsplan unter Natur- und Landschaftsschutz stehende Bereiche bzw. bundes- oder landesrechtlich geschützte Biotope berührt, können die Planungsvorhaben nur verwirklicht werden, wenn die zuständige Naturschutzbehörde im weiteren Betei-

ligungsverfahren die Übereinstimmung mit naturschutzrechtlichen Normen festgestellt oder die Ausnahme oder Befreiung erteilt hat.

Auswertung:

Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Durch den Bebauungsplan werden keine unter Naturschutz- und Landschaftsschutz stehende Bereiche bzw. bundes- oder landesrechtlich geschützte Biotope berührt.

15. Landesschulamt

Stellungnahme:

- prinzipielle Zustimmung,

Hinweis: Auf der geplanten Fläche für gewerbliche Nutzung sollte nur nichtstörendes Gewerbe angesiedelt werden.

Auswertung:

Der Hinweis ist bereits teilweise berücksichtigt worden.

Um das geplante Gewerbegebiet entsprechend seinem Störgrad zu gliedern, soll westlich angrenzend an das Behindertenpflegeheim und an die Gesamtschule ca. auf der Hälfte der Gesamtfläche ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden. Erst westlich daran schließt sich ein Gewerbegebiet ohne Einschränkungen an. Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ sind gemäß Festsetzung nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Störgrad entspricht dem eines Mischgebietes. Das Gewerbegebiet ohne Einschränkungen weist einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen auf bzw. ist durch öffentliche Grünflächen von ihnen abgegrenzt. Durch das geänderte Erschließungssystem (von „Einhänger“ zu „Stichstraße“) sowie durch Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln auf den gewerblichen Bauflächen wird der berechtigte Schutzanspruch angemessen berücksichtigt.

16. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (26.08.1996)

Stellungnahme:

1. Die eingeleitete Änderung des FNP entspricht den Planungszielen des B-Plans. Die Festsetzung des B-Plans ist erst nach Abschluss der FNP-Änderungen möglich. Sollte vorab ein Beschluss über die Zulässigkeit von Vorhaben erforderlich sein, ist umgehend ein Antrag auf „FNP-Planreife“ an unsere Abt. II A zu richten.
2. Es besteht keine Notwendigkeit, die Ausgleichsmaßnahmen auf 40% des Eingriffs zu begrenzen. Der Geltungsbereich könnte Richtung Norden erweitert und intensive Landwirtschaftsfläche in Wiesenfläche / Parkanlage als sinnvolle Ausgleichsmaßnahme umgewandelt werden.
3. Die „Fläche für Maßnahmen“ ist zusätzlich als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Die auf der Fläche durchzuführenden Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen zu formulieren.
4. Entlang der Perler Straße ist entsprechend LaPro und FNP eine Grünverbindung vorzusehen.
5. Die Ausgleichsmaßnahmen sind den einzelnen Bauflächen bzw. den Straßen zuzuordnen.
6. Die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 sehen eine so hohe Pflanzendichte vor, bei der zu befürchten ist, dass sich die Pflanzen gegenseitig behindern und nicht voll entwickeln können.
7. Die „abweichende Bauweise“ ist in der PlanzV 90 unter 3.3 nicht mit dem Symbol „a“ dargestellt. Das „Handbuch Verbindliche Bauleitplanung“ sieht unter „abweichender Bauweise“ bei langen Baukörpern (über 50 m Länge) den Begriff „Zeilenbauweise“ vor.

8. Zum zulässigen Umfang des ruhenden Verkehrs sowie zur Art der Unterbringung sind Festlegungen zu treffen.
9. An den beiden Gräben sind entsprechend der örtlichen Bedingungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung Uferfreistreifen in einer Breite von mindestens 10 m vorzusehen und von baulichen Anlagen und Gebäuden freizuhalten.
10. Die geplante Lärmschutzwand im Bereich der Schule ist außerhalb des Uferbereiches zu errichten.
11. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung in und an oberirdischen Gewässern bedürfen einer wasserbehördlichen Genehmigung.
12. Nördliche Zufahrten zu den Grundstücken Bitburger Straße über den Bitburger Graben sind grundsätzlich zum Schutz des Gewässers zu vermeiden.
13. Zunächst hat eine Beseitigung bzw. Sanierung / Sicherung der vorhandenen Altlasten zu erfolgen.
14. Im Zusammenhang mit der Planung der Regenentwässerung ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den einzelnen Grundstücken über die belebte Bodenzone oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Das umzusetzende Entwässerungskonzept ist mit Abt. IV abzustimmen und durch textliche Festsetzung im B-Plan abzusichern.
15. Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen, Niederschlagswasser ist im Randbereich zur Versickerung zu bringen.
16. Die Flächenversiegelung sollte so gering wie möglich gehalten werden.
17. Fußwege sind mit nicht auswasch- und auslaugbaren, aber flüssigkeits-durchlässigen Materialien zu befestigen.
18. Das „Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzebenen...“ v. 26.11.1993 ist zu beachten und einzuhalten.
19. Es sollte eine enge Abstimmung zwischen dem Umweltamt HSH und dem Referat IV E zu den Ergebnissen der Altlastenuntersuchungen erfolgen.
20. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel sollen so festgesetzt sein, dass an den Baugrenzen der nächstgelegenen Immissionsorte die Immissionsrichtwerte nach der VDI 2058 Blatt 1 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) nicht überschritten werden.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Es wird zum erforderlichen Zeitpunkt ein Antrag auf FNP-„Planreife“ gestellt.
2. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt
Gemäß Rundschreiben vom 01.02.1995 „Leitsätze der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zur Anwendung des § 8 a BNatSchG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens“ besteht keine Pflicht zum sog. „100 %-Ausgleich“, sondern um die im planungsrechtlichen Sinne geringstmögliche Hintansetzung von Belangen. Innerhalb der bauplanerischen Abwägung verbleibt dem Plangeber planerischer Gestaltungsfreiraum. Die landschaftsplanerischen Belange sind durch die beabsichtigten Maßnahmen auf den Baugrundstücken und im weiteren Geltungsbereich bereits in angemessenem Verhältnis zu den anderen Be-

langen berücksichtigt worden. Neben den landschaftsplanerischen Belangen sind auch die Belange der Wirtschaft bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Durch die Schaffung von Planungsrecht sollen klein- und mittelständige Unternehmen im Gebiet angesiedelt werden. Eine Vielzahl an Pflanzfestsetzungen erschweren die kostengünstige Inanspruchnahme von Baugrundstücken.

Für die nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Flächen wird ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind für die beabsichtigte Bebauung ebenfalls Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Mit einer Geltungsbereichserweiterung Richtung Norden würde die Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik nur verschoben werden.

Auch die Flächen, westlich an den vorhandenen Geltungsbereich anschließend, sind bereits als Ausgleichsflächen für den Teilbereich B-Plan XXII - 2 b vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. angrenzend an den Bereich stehen für eine Aufwertung als Ausgleichsfläche keine weiteren Flächen zur Verfügung.

3. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Flächen für Maßnahmen werden zusätzlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen als textliche Festsetzungen aufgenommen.

4. Die Stellungnahme ist im Bereich XXII - 2 b bereits berücksichtigt worden.

Aufgrund des derzeit laufenden Änderungsverfahrens zum FNP (Weiterführung der Perler Straße oder Ausbau der Darßer Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße) und der zeitlichen Befristung der GA-Mittel für die Entwicklung des Gewerbegebietes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche geteilt. Die im FNP dargestellte Grünverbindung wird in einer Breite von ca. 90 m im Bebauungsplan XXII - 2 b vorgesehen.

5. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu den Baugrundstücken ist erforderlich, wenn die auf den Bau- und Erschließungsgrundstücken zu erwartenden Eingriffe unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes durch stadökologische Festsetzungen auf den Eingriffsgrundstücken nicht oder nur teilweise ausgeglichen werden können und daher weitere Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig sind und sich diese Ausgleichsflächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers oder des Eigentümers befinden. Die Festsetzungen im sonstigen Geltungsbereich sind grundsätzlich von den Gemeinden auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer dieser Grundstücksflächen durchzuführen. Die Zuordnung ist Voraussetzung für die Gemeinde, um an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer der Grundstücke die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführen zu können.

Im vorliegenden Fall ist der Plangeber sowohl Eigentümer der Baugrundstücke als auch Eigentümer der Sammel-Ausgleichsflächen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich der Plangeber rechtskonform verhalten wird und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich entweder bereits vor dem Eingriff durchführen oder die Durchführung dieser Maßnahmen bei einem Verkauf der Baugrundstücke auf andere Weise vertraglich sichern wird. Bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vor dem Eingriff können die entstehenden Kosten bei einem Grundstücksverkauf in den Verkaufspreis einfließen. Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

6. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Pflanzdichte wird auf ein angemessenes Maß reduziert. Für die Flächen zum Anpflanzen sind je angefangener 100 m² mindestens 1 standortgerechter, heimischer Baum und je angefangener 5 m² mindestens 1 standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangener 100 m² mindestens 1

standortgerechter, heimischer Laubbaum und je 20 m² mindestens 1 mittelhochwachsender Strauch zu pflanzen.

7. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im weiteren Bebauungsplanverfahren verzichtet. Da auch Gebäudelängen über 50 m mit Grenzabstand ermöglicht werden sollen, trifft weder eine offene noch eine geschlossene Bauweise zu. Auch eine eindeutig „abweichende“ Bauweise lässt sich wegen der unterschiedlichen Bauformen nicht festsetzen. Wenn die Festsetzung einer Bauweise hinderlich oder unzweckmäßig ist, sollte sie gemäß Kommentar zum § 22 BauNVO (Rn 2) von Fickert/Fiesler (8. Auflage) unterbleiben. Die Stellungnahme ist für den Bebauungsplan somit nicht mehr relevant.
8. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Der Stellplatznachweis wird durch die Bestimmungen der BauO Bln geregelt. Zusätzliche Festlegungen im Bebauungsplan widersprechen dem Übermaßgebot im Bebauungsplan, d.h. der Planinhalt muss sich auf das notwendige Maß beschränken.
9. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
Die im Geltungsbereich befindlichen Uferschutzstreifen liegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „naturnahe Parkanlage“ bzw. im Randbereich der Gemeinbedarfsfläche SCHULE. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird die Festsetzung „naturnahe Parkanlage“ durch den Zusatz: „...mit Uferschutzstreifen“ ergänzt. Teilweise liegt der nördliche Uferschutzstreifen bereits auf der Gemeinbedarfsfläche SCHULE und wird dementsprechend nicht von der Festsetzung „...mit Uferschutzstreifen“ eingeschlossen. Weitergehende Festsetzungen sind jedoch nicht erforderlich, da sich die Gräben bzw. die angrenzenden Grünflächen im Fachvermögen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie bzw. des Amtes für Naturschutz und Landschaftspflege befinden und entsprechend fachgerecht gepflegt werden.
10. Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant.
Bei der Lärmschutzwand handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB. Im Zusammenhang mit der Genehmigung der Schule gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wurde aus Immissionsgründen die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der öffentliche Bauherr Uferbereiche von baulichen Anlagen freihält.
11. Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant.
Bauliche Maßnahmen in und an oberirdischen Gewässern unterliegen dem Wasserhaltungsgesetz.
12. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt worden.
Da die Grundstücke südlich des Bitburger Grabens von der Bitburger Straße aus erschlossen sind und der „Schwarze Weg“ im Bebauungsplan nicht als Verkehrsfläche, sondern als „naturnahe Parkanlage mit Uferschutzstreifen“ festgesetzt wird, besteht in Zukunft planungsrechtlich keine Voraussetzung mehr, Zufahrten über den Bitburger Graben anzulegen. Darüber hinaus gehört das Herstellen von Stellplätzen (mit zugehörigen Zufahrten) gemäß § 55 BauO Bln zu den genehmigungsbedürftigen Vorhaben.
13. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben Belastungen, die die standortorientierten Gefahrenwerte gemäß Berliner Liste 1996 in Teilbereichen überschreiten, jedoch der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet nicht widersprechen. Nach § 6 (3) des Berliner Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG) vom 10.10.1995 und § 23 a (3) Berliner Wassergesetz (BWG) besteht eine Meldepflicht für diese festgestellten Bodenverunreinigungen bei der zuständigen Behörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. IV E). Die Untersuchungen wurden unter fachlicher Begleitung des Amtes für

Umweltschutz Hohenschönhausen durchgeführt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie über die Ergebnisse informiert. Mit Schreiben vom 16.01.1997 teilte Abt. IV E von SenSUT mit, dass die Erkundungsmaßnahmen nur geringfügige Bodenbelastungen ergeben haben. Die durchgeführten Untersuchungen werden für ausreichend gehalten. Eine Grundwassergefährdung ist nicht erkennbar. Die oberste Bodenschicht der im Bebauungsplan markierten Flächen ist bei anfallenden Baumaßnahmen entsorgungspflichtig.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche im westlichen Geltungsbereich wird folgender Hinweis anschließend an die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, sollte der anfallende Bodenaushub generell analytisch untersucht werden. Die oberste Bodenschicht, die nicht ausgehoben wird, sollte durch eine dichtwachsende Bepflanzung abgedeckt werden.

Die Beseitigung der Altlasten erfolgt im Bereich der Erschließungsstraße durch den Erschließungsträger, im Bereich der geplanten Baugrundstücke im Zuge der Baumaßnahmen durch den zukünftigen Grundstückseigentümer.

Die Zuständigkeit für Gesundheitsgefährdungen, die sich inhalativ, oral und/oder cutan ausbreiten, liegt beim bezirklichen Gesundheitsamt. Das Gesundheitsamt hat bis jetzt keinen akuten Handlungsbedarf mitgeteilt.

14. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Ein in Auftrag gegebenes Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung kommt zu folgendem Ergebnis: Die geringe Mächtigkeit und Durchlässigkeit der Versickerungsschicht sowie der teilweise geringe Grundwasserflurabstand ergaben, dass eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht praktikabel ist. Es wurde eine Regenwasserrückhaltung als Kombination aus Dachbegrünung, Mulden-Rigolen-Versickerung und abgedichteten Mulden-Rigolensystemen (einschließlich Filter-Retentionsbecken mit Überlauf in den Bitburger Graben) erarbeitet.

Diese Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der Behandlung des Eingriffs in den Naturhaushalt in die Abwägung eingestellt. Die Dachbegrünung wird, wie vorgeschlagen, im Bebauungsplan festgesetzt (und später wieder entfernt, s. Pkt.), um die anfallende Niederschlagsmenge zu reduzieren. Aus dem gleichen Grund wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,5 reduziert.

Die übrigen Maßnahmen werden aus folgenden Gründen nicht im Bebauungsplan festgesetzt:

- Bei der Mulden-Rigolenversickerung kann aus der Sicht des Gewässerschutzes / Grundwasserschutzes ein Ausspülen der festgestellten gesundheitsgefährdenden Stoffe im Boden nicht ausgeschlossen werden. Ein grundsätzlich denkbarer Abtrag des belasteten Aushubs und der Einbau von geeignetem Boden ist sehr aufwendig.
- Die abgedichteten Mulden-Rigolensysteme haben keine Vorteile für die Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen maximal zulässigen Einleitmenge in den Bitburger Graben (0,5 l/s-ha) sind zwei Retentions- und ein Speicherbecken zur Abflussdrosselung erforderlich.
- Die Berliner Wasserbetriebe teilten in ihrem Schreiben vom 18.12.1996 mit, dass aufgrund der Leistungsfähigkeit des Vorflutsystems des vorhandenen Regenwassernetzes in der Ribnitzer Straße keine Einleitbeschränkungen ausgesprochen werden müssen. Auch die Abt. IV B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie schrieb am 10.12.1996, dass eine Einleitung in den vorhandenen R-Kanal (DN 1.000) nicht versagt werden sollte. Mit Schreiben vom 31.10.1996 wurde von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mitgeteilt, dass eine „Versickerungspflicht für Niederschlagswasser“ durch die in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählten Möglichkeiten nicht gedeckt ist. Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes ist es möglich, die Versickerungsregelung in die Abwägung einzustellen und ggf. gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch die festgesetzte Dachbegrü-

nung bereits reduziert. Die verbleibende Wassermenge wird aufgrund planungsrechtlicher und versickerungstechnischer Probleme in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

15. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kfz außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Die textliche Festsetzung Nr. 8 beinhaltet die Befestigung von Wegen, *Stellplätzen* und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau. Die Festsetzung wurde als Kompensationsmaßnahme getroffen. Es ist bezirklicher Wille, durch diese Festsetzung die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Stellplätze bereits reduziert. Die verbleibende Wassermenge auf diesen Flächen wird aufgrund planungsrechtlicher und versickerungstechnischer Probleme in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

16. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Mit einer festgesetzten GRZ von 0,5 dürfen maximal 50% des Grundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden. Gemäß § 19, Abs. 4 BauGB sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen mitzurechnen. Die zulässige GRZ von 0,5 darf durch diese Anlagen um 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,75. Dies bedeutet, dass mindestens 25% der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben muss. Mit der festgesetzten GRZ wird eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht und ein mindestens 25%-iger unversiegelter Grundstücksanteil gewährleistet.

17. Die Stellungnahme ist teilweise bereits berücksichtigt worden.

- siehe Festsetzung Nr. 8 (*Wege*, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind wasser- und luftdurchlässig anzulegen.)

Eine Festsetzung zu Fußwegen auf öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nicht, da dies eine normative Selbstbindung des Plangebers darstellen würde.

18. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Entsprechend Nr. II.2 des „Gemeinsamen Rundschreibens zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen...“ vom 26.11.1993 scheidet aus geologischen Gründen eine Versickerung aus. Sofern aus geologischen Gründen eine Versickerung des Regenwassers ausscheidet, sind Muldensysteme anzulegen, die ggf. mit einer zeitlichen Verzögerung über eine Filterstrecke in ein Oberflächengewässer entwässert werden können. Im Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung wurde nach ATV (1995) die Versickerungseignung von Niederschlagswasser bewertet. Für Hofflächen und Straßen in sonstigen Gewerbegebieten wird eine Versickerung ausgeschlossen und eine Einleitung in die Kanalisation empfohlen.

Im Rundschreiben wird ausgeführt, dass die Ableitung von Niederschlagswasser mit Nachteilen verbunden ist, wie der Verringerung der Grundwasserneubildung und den hohen Kosten für die Regenwasserableitung und -behandlung. Diese Nachteile treten jedoch im Geltungsbereich nicht auf, da mit einem abgedichteten Mulden-Rigolensystem die Grundwasserneubildungsrate als sehr gering einzuschätzen ist. Weiterhin entsprechen die Kosten für die konventionelle Ableitung des Regenwassers im Wesentlichen der Retention. Eine Versickerung oder verzögerte Ableitung des Regenwassers ist aufgrund der o.g. Ausführungen nicht vorgesehen.

Darüber hinaus ist die Einteilung des Straßenlandes nicht bebauungsplanrelevant.

19. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Altlastenuntersuchung wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz erarbeitet. Die Arbeitsergebnisse wurden an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. IV E übermittelt und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

20. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt worden

Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind in der städtebaulichen Planung Orientierungswerte für einen angemessenen Schallschutz zu berücksichtigen. Aufgrund einer Immissionsprognose wurden in einem Lärmschutzgutachten für das geplante Gewerbegebiet flächenbezogene Schalleistungspegel berechnet. Bei deren Einhaltung werden die angegebenen Orientierungswerte in den angrenzenden Baugebieten nicht überschritten (Nach Aussage des Lärmschutzgutachters entsprechen die Orientierungswerte in der DIN 18005 den Immissionsrichtwerten der VDI 2058).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (16.01.1997)

Stellungnahme:

1. Bei einer GRZ von 0,5 und einer 50 %-Überschreitung für Nebenanlagen kommt es maximal zu einer GRZ von 0,75, d.h. zu einer 75 %-Versiegelung der Flächen des **Plangebietes**.
2. In der Begründung zum B-Plan wird auf die in ihrer Aufnahmefähigkeit begrenzten Regen- und Schmutzwasserkanäle in der Ribnitzer Straße hingewiesen.
3. Die Vorgabe eines max. Flächenabflusses von 0,5 l/s-ha bezieht sich auf größere Abflussflächen als die mit dem B-Plan betrachtete Fläche. Kleinere Flächen weisen üblicherweise aufgrund ihres geringeren Speichervermögens höhere Abflußspenden auf.
4. In der angrenzenden Siedlung treten temporär Gebäudevernässungen durch hohe Schichtenwasserstände auf. Die bisher unbebaute, freie Fläche hat eine gewisse Ausgleichwirkung. Mit dem Regenwasserkonzept muss eine Verschlechterung bezüglich der Ableitung von Schichtenwasser ausgeschlossen werden.
5. Das vorgeschlagene Mulden-Rigolensystem könnte sich wegen des Nebeneffektes der Drainagewirkung positiv auswirken.
6. Es muss davon ausgegangen werden, dass die vorgeschlagene Entwässerungskonzeption (Mulden-Rigolensysteme) nicht realisiert wird. Die Niederschlagswasserthematik ist für das Plangebiet in diesem Fall als nicht gelöst anzusehen und befindet sich im Widerspruch zu § 40 Abs. 1 BO Bln (Errichtung von baulichen Anlagen nur bei dauernder Sicherung einer einwandfreien Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswasser). Mit einer Verschärfung der Schichtenwasserproblematik im angrenzenden Siedlungsbereich wäre zu rechnen.
7. Das Abwägungsergebnis im Pkt. 19, S. 8 steht im Widerspruch zum „Gemeinsamen Rundschreiben....“ vom 26.11.1993. Es ist eine dem o.g. Rundschreiben gemäße Lösung zu wählen.
8. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wurden auf S. 12 der Begründung als „wichtigste Ausgleichsmaßnahme“ bezeichnet. Eine Zustimmung erfolgt erst, wenn eine Festsetzung der für das Plangebiet notwendigen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung gemäß dem Rundschreiben von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II D 2 vom 31.10.1996 auf der Grundlage des BNatSchG getroffen wird.
9. Aus der Sicht des Ref. IV E bestehen keine Bedenken. Während des Bodenaushubs ist die Bodenbelastung zu überwachen und der kontaminierte Boden der Sonderabfallentsorgung anzudienen.
10. Es bestehen weiterhin Bedenken gegen die nicht vorhandene planerische Bewältigung des Eingriffs durch die Erweiterung der Darßer Straße. Die Behandlung der Eingriffsregelung im B-Plan ist abschließend. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei Umset-

zung der Planung „irgendwie“ ein Ausgleich erfolgen wird. Wir empfehlen, eine Erweiterung des Geltungsbereiches entsprechend unserer Stellungnahme vom 26.8.96 zu prüfen.

11. Unzureichend ist die Darstellung, in welchem Umfang die festgesetzten Maßnahmen geeignet sind, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Bilanzierung des landschaftsplanerischen Gutachtens ist an den neuen, überarbeiteten Planungsstand anzupassen. Nur festgesetzte Maßnahmen können in die Bilanzierung einbezogen werden.
12. Die Zurückhaltung des Niederschlagswassers über ein Mulden-Rigolensystem stellt eine wichtige Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs dar. Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 31.10.1996 ist eine entsprechende Festsetzung im B-Plan zulässig, sofern sie zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Es handelt sich um kein stehendes oder fließendes Gewässer gemäß § 41 Abs. 2 Berliner Wassergesetz.
13. Die im B-Plan darüber hinaus aufgeführten, aber bisher nicht zur Festsetzung vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sollten überprüft werden, ob ihre Festsetzung sinnvoll bzw. erforderlich ist.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Es wurde in der Auswertung der TÖB-Stellungnahme erläutert, dass mit der festgesetzten GRZ von 0,5 50 % der Baugrundstücksflächen von baulichen Anlagen überdeckt werden kann. Weiterhin besteht die Möglichkeit, diese GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen zu überschreiten. Das bedeutet, dass die Versiegelung durch bauliche Anlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen auf den Baugrundstücksflächen maximal 75 % betragen kann. Es kann nicht von einer 75%-Versiegelung der Flächen des **Plangebietes** gesprochen werden.

2. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

In der Begründung zum B-Plan wurde geschrieben, „dass die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Netz **in der Regel** beschränkt ist“. Nach letzten Informationen der Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 18.12.1996) wurde mitgeteilt, dass „aufgrund der Leistungsfähigkeit des Vorflutsystems des vorhandenen Regenwassernetzes in der Ribnitzer Straße Einleitbeschränkungen von den Berliner Wasserbetrieben, vorbehaltlich der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, **nicht** ausgesprochen werden müssen“. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. IV B wurde mit Schreiben vom 10.12.1996 mitgeteilt, dass aufgrund der anstehenden Boden- und Schichtenwasserproblematik im angrenzenden Siedlungsgebiet Versickerungen nicht bzw. nur bedingt möglich sind und daher eine Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen R-Kanal (DN 1.000) in der Ribnitzer Straße nicht versagt werden sollte.

3. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 01.07.1997 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie mit, „dass für den Bitburger Graben eine maximale Einleitmenge von 0,5 l/s-ha Bruttofläche zulässig ist. Für diese Einleitmenge, die dem natürlichen Zufluss zum Gewässer entspricht, ist ein Ausbau des Gewässers nicht erforderlich“. Der maximale Flächenabfluss von 0,5 l/s-ha ist eine feststehende Größe (Volumen pro Zeiteinheit und Fläche). Da sich diese Angabe auf eine Hektarfläche bezieht, kann nicht behauptet werden, dass sich dieser Wert nur auf größere Abflussflächen als die mit dem B-Plan betrachteten Flächen bezieht. Ansonsten würde sich die Angabe *je Hektar* erübrigen.

4. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Sowohl in den Aufschüttungsbereichen (Decksande) als auch im Geschiebelehm/ -mergel ist witterungsabhängig Schichtwasser anzutreffen. Die innerhalb des Geltungsbereiches anstehenden Böden sind nur sehr oberflächennah durchlässig.

Die Grabensohle des Bitburger Grabens liegt bei ca. 52,5 m ü NHN. Die Flächen des geplanten Gewerbegebietes befinden sich in einer Höhe zwischen 54 - 57,5 m ü NHN, so dass das oberflächennah auftretende Schichtwasser überwiegend nach Süden in den Entwässerungsgraben abfließen wird.

Das südlich angrenzende Siedlungsgebiet liegt bei ca. 54 m ü NHN. Das zeitweise auftretende Schichtwasser im oberen Bodenbereich fließt ebenfalls in den Bitburger Graben. Es ist aufgrund der Tiefe des Grabens ausgeschlossen, dass der Schichtwasserleiter der nördlich liegenden Baufelder die Schichtwasserleiter im südlich angrenzenden Siedlungsgebiet beeinflusst. Das sich auf der bisher unbebauten Fläche Regenwasser gesammelt hat und geringfügig verdunstet ist, verhinderte nicht, dass es bei einer Überstauung des Bitburger Grabens bereits heute zu einem Rückstau innerhalb der Schichtwasserleiter im südlich angrenzenden Siedlungsgebiet kommt.

Um die vorhandene Situation der temporären Gebäudevernässung im südlich angrenzenden Siedlungsgebiet zu verbessern, wird das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser in den Regenwasserkanal der Ribnitzer Straße geleitet. Die Schichtwasserbildung im Geltungsbereich wird verringert.

5. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Da im Gutachten aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ein **abgedichtetes** Mulden-Rigolensystem vorgeschlagen wurde, ist lediglich bei einem Starkregenereignis eine Überstauung der Mulde und damit ein geringer Eintrag von Regenwasser in die oberen Bodenschichten möglich. Von einer Drainagewirkung kann bei diesem System allerdings nicht gesprochen werden.

6. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Gemäß § 40 Abs. 1 BauO Bln dürfen bauliche Anlagen nur dann errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung der Niederschlagswasser dauernd gesichert ist. Gemäß § 40 Abs. 2 BauO Bln sollte das Niederschlagswasser **nach Möglichkeit** versickert werden. Entsprechend der Auswertung zu 2. wird das Niederschlagswasser aufgrund der anstehenden Boden- und Schichtenwasserproblematik in das vorhandene Leitungssystem (DN 1.000) in der Ribnitzer Straße eingeleitet. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist somit geklärt, und auch die Schichtenwasserproblematik wird durch die Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation nicht verschärft.

7. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Im Rundschreiben wird erläutert, dass das auf Verkehrs- und Stellflächen anfallende Regenwasser versickert werden soll. Eine Versickerung ist im Geltungsbereich aufgrund der anstehenden Boden- und Schichtwasserhältnisse nicht möglich.

Sofern aus geologischen Gründen eine Versickerung des Regenwassers ausscheidet, sind Muldensysteme anzulegen, die ggf. mit einer zeitlichen Verzögerung über eine Filterstrecke in ein Oberflächengewässer entwässert werden können. Im Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung wurde nach ATV (1995) die Versickerungseignung von Niederschlagswasser bewertet. Für Hofflächen und Straßen in sonstigen Gewerbegebieten wird eine Versickerung ausgeschlossen und eine Einleitung in die Kanalisation empfohlen.

Im Rundschreiben wird ausgeführt, dass die Ableitung von Niederschlagswasser mit Nachteilen verbunden ist, wie der Verringerung der Grundwasserneubildung und den hohen Kosten für die Regenwasserableitung und -behandlung. Diese Nachteile treten jedoch im Geltungsbereich nicht auf, da mit einem abgedichteten Mulden-Rigolensystem die Grundwasserneubildungsrate als sehr gering einzuschätzen ist. Weiterhin entsprechen die Kosten für die konventionelle Ableitung des Regenwassers im Wesentlichen der Retention.

8. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Im landschaftsplanerischen Gutachten werden die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung als „wichtige Ausgleichsmaßnahme“ bezeichnet.

Zu den Maßnahmen gehört die Festsetzung einer Dachbegrünung auf 40% der Dachflächen, eine Mulden-Rigolenversickerung auf ca. 4.000 m² geplanter Gewerbefläche, abgedichtete Mulden-Rigolensysteme für die übrigen Gewerbeflächen, zwei Retentions-Filterbecken und ein naturnahes Speicherbecken. Diese Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der Behandlung des Eingriffs in den Naturhaushalt in die Abwägung eingestellt. Die Dachbegrünung wird, wie vorgeschlagen, im Bebauungsplan festgesetzt, um die anfallende Niederschlagsmenge zu reduzieren. Aus dem gleichen Grund wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,5 reduziert.

Die übrigen Maßnahmen werden aus folgenden Gründen nicht im Bebauungsplan festgesetzt:

- Bei der Mulden-Rigolenversickerung kann aus der Sicht des Gewässerschutzes / Grundwasserschutzes ein Ausspülen der festgestellten gesundheitsgefährdenden Stoffe im Boden nicht ausgeschlossen werden. Ein grundsätzlich denkbarer Abtrag des belasteten Aushubs und der Einbau von geeignetem Boden ist sehr aufwendig.
- Die abgedichteten Mulden-Rigolensysteme haben keine Vorteile für die Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen maximal zulässigen Einleitmenge in den Bitburger Graben (0,5 l/s·ha) sind zwei Retentions- und ein Speicherbecken zur Abflussdrosselung erforderlich.
- Die Berliner Wasserbetriebe teilten in ihrem Schreiben vom 18.12.1996 mit, dass aufgrund der Leistungsfähigkeit des Vorflutsystems des vorhandenen Regenwassernetzes in der Ribnitzer Straße keine Einleitbeschränkungen ausgesprochen werden müssen.
- Auch die Abt. IV B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie schrieb am 10.12.1996, dass eine Einleitung in den vorhandenen R-Kanal (DN 1.000) nicht versagt werden sollte.

9. Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant.

Die Hinweise zur Behandlung des Bodenaushubs betreffen die Baudurchführung.

10. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Behandlung der Eingriffsregelung für die Verbreiterung der Darßer Straße bzw. die Erweiterung des Geltungsbereiches wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

11. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Bilanzierung des landschaftsplanerischen Gutachtens wird im weiteren Bebauungsplanverfahren an den neuen, überarbeiteten Planungsstand angepasst.

12. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

- siehe Auswertung zur 8. Stellungnahme

13. Die Stellungnahme wurde bereits größtenteils berücksichtigt.

Als eine Minimierungsmaßnahme zur Verbesserung der Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft wurde der Ausschluss von Reklame- und Werbeanlagen im geplanten Gewerbegebiet im landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten dargestellt. Ein Ausschluss von Werbeanlagen wird nicht festgesetzt, da selbst eine Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung durch die nach Art. 14 Abs. 1 und 2 Grundgesetz auszulegenden Ermächtigungsnormen der Landesbauordnungen nicht gedeckt sind.

Um die Amphibienwanderung entlang des Bitburger Grabens zu verbessern, soll das vorhandene Durchflussrohr an der Querung Perler Straße durch ein Durchlassbauwerk mit größerem Querschnitt ersetzt werden. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da diese Maßnahme im Rahmen der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche durchgeführt werden kann und die Selbstbindungspflicht des Plangebers auf das erforderliche Maß beschränkt bleiben soll. Aus dem gleichen Grund wird auch der Rückbau der illegal angelegten rückwärtigen Erschließungen der Grundstücke Bitburger Straße über den Bitburger Graben nicht festge-

setzt. Zur Sicherung und Entwicklung der Lebensräume der in Berlin stark gefährdeten Wechselkröte auf den bestehenden Ruderalflächen würden zur Strukturanreicherung Steinhäufen, Steinriegel und Einzelsteine vorgeschlagen. Eine Festsetzung ist jedoch planungsrechtlich nicht erforderlich, da diese Maßnahmen im Zusammenhang mit der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche durchgeführt werden können.

Um die Beeinträchtigung der Luftleitbahnen durch die Gewerbebauten zu mindern, sollte die Aufteilung der Baugrundstücke derart erfolgen, dass in Nord-Süd-Richtung durchgängig unbebaute Korridore erhalten bleiben. Da eine Aufteilung der Baugrundstücke im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß dieser Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, so dass zwischen den einzelnen Baugrundstücken der Luftaustausch stattfinden kann.

Zur Aufwertung des Gebietes als Amphibienlebensraum ist naturnahes, strukturreiches Kleingewässer anzulegen. Diese Maßnahme gehört zur vorgeschlagenen verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers und wird entsprechend der Auswertung zur 8. Stellungnahme nicht festgesetzt. Der „Schwarze Weg“ ist auf einer Länge von ca. 35 m als naturnaher Fuß- und Radweg wieder herzustellen, um die Qualität für die Naherholung zu verbessern. Eine Festsetzung ist nicht zwingend erforderlich, da diese Maßnahme im Rahmen der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche durchgeführt werden kann. Die Reduzierung der festgesetzten GRZ von 0,6 auf 0,5 wurde bereits berücksichtigt. Eine Erweiterung des vorhandenen Geltungsbereiches in Richtung Norden und die Aufwertung der Ackerflächen wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

17. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII

Stellungnahme:

- keine Bedenken

Hinweis: Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße an die Darßer Straße sind ebenfalls Eckabschrägungen vorzusehen.

Auswertung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Eckabschrägungen werden auch für den Einmündungsbereich Erschließungsstraße an die Darßer Straße vorgesehen.

18. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe

Stellungnahme:

1. Folgende textliche Festsetzung ist aufzunehmen: „In den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen in Gebäudeteilen, die nicht im Zusammenhang und betrieblicher Abhängigkeit von den Gewerbebetrieben gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO stehen, nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sind auszuschließen. Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind auszuschließen.“
2. Die textliche Festsetzung Nr. 12 (Fassadenbegrünung) erscheint unverhältnismäßig. Eine nahezu komplette Begrünung ist eine große Belastung. In Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 9 (Ausschluss von Werbeanlagen) sind werbende Hinweise am Gebäude kaum noch möglich. Die „Wandbegrünungspflicht“ sollte auf z.B. den öffentlichen Straßenräumen zugewandten Flächen begrenzt und werbende Hinweise dennoch zulassen werden.
3. Die textliche Festsetzung Nr. 11 sollte wie folgt ergänzt werden: „Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (ausgenommen der Flächen zum Anpflanzen) so gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dass der Eindruck von Wiesenflächen mit Gehölzgruppen entsteht, soweit die gewerbliche Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.“

4. Wir bitten um Informationen, welchen Kostenrahmen in DM/m² Grundstücksfläche die künftigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben werden. Es muss sichergestellt sein, dass der Aufwand für die Erschließung und für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in sachgerechter Relation zu dem künftigen Bodenwert für erschlossenes Bauland stehen muss.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Es ist bezirklicher Wille, dass das geplante Gewerbegebiet nicht ausschließlich für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgehalten wird. Durch eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der verschiedenen Nutzungsarten im Gewerbegebiet kann auf unterschiedliche Marktansprüche reagiert werden. Das Land Berlin ist Plangeber und Grundstückseigentümer der geplanten Gewerbeflächen und hat zunächst Einfluss auf die zukünftigen Eigentümer hinsichtlich der beabsichtigten Gewerbenutzung. Bei einem Ausschluss der vorgeschlagenen Nutzungsarten muss befürchtet werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht mehr gewahrt bleibt.

2. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 wird wie folgt geändert:

Soweit keine anderen rechtlichen Bestimmungen oder betriebliche Notwendigkeiten entgegenstehen, sind die Außenwandflächen von Gewerbebauten ab einer Größe von 50 m², die an die Flächen zum Anpflanzen angrenzen, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Von der Fassadenbegrünung sind Fenster- und andere Öffnungsflächen ausgenommen.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen entfällt, da selbst eine beabsichtigte Einschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung durch die nach Art. 14 Abs. 1 und 2 GG auszulegenden Ermächtigungsnormen der Landesbauordnung nicht gedeckt sind (VGH BW, U. v. 29.04.1982 - 5 S 1909/80 -, BRS 38 Nr. 147)

3. Die Ergänzung der Festsetzung wird nicht berücksichtigt.

Aufgrund der festgesetzten GRZ zuzüglich zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten stehen nur noch geringe Grundstücksanteile für eine Bepflanzung in der festgesetzten Form zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass eine Bepflanzung dieser Flächen in keinem Falle unzumutbar und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Grundstücksbewirtschaftung durchführbar ist. Dies wird auch durch § 8 Abs. (1) u. (2) BauOBln auf nicht überbauten Grundstücksflächen gesetzlich geregelt.

4. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und für eine mögliche Beseitigung der Altlasten werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Der Erschließungsaufwand wurde auf das zur Erschließung erforderliche Maß reduziert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden neben anderen Belangen nach § 1 Abs. 5 BauGB in die Abwägung eingestellt und angemessen berücksichtigt.

19. Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales

Stellungnahme:

1. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne sicherzustellen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse von Behinderten) Rechnung getragen wird. Diese Vorschriften sind im Bebauungsplan-Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt worden.
2. Pflegeheime sind Sonderbauten und in hohem Maße schutzbedürftig. Diese wird durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht entsprechend gewürdigt. Schädliche Umwelteinwirkungen wie Geruchsimmissionen und Erschütterungen finden keine ausreichende Berücksichtigung.

tigung. Die im Einwirkungsbereich der Immissionen liegende schutzbedürftige Pflegeheimnutzung wird nachhaltig beeinträchtigt.

3. Durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr im geplanten Gewerbegebiet wird durch die Bauleitplanung ein bereits vorbelasteter Standort zu einem Konfliktbereich mit hohem Gefährdungspotential verdichtet.
4. Die Planung eines umfangreichen Gewerbegebietes auf zwei Seiten an ein achtstöckiges bestehendes Behindertenheim mit Schwerbehinderten ist schwer nachvollziehbar. Die im Schallschutzgutachten angegebenen Werte würden unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundbelastung durch die Darßer Straße einen Bebauungsplan für ein so schützenswertes Objekt wie ein Behindertenheim nicht zulassen.
5. Es sollten grundsätzliche Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen werden, um die Schutzbelange der Schwerbehinderten besonders hinsichtlich der Nachtruhe zu berücksichtigen. Sollte ein befriedigender Interessenausgleich zwischen dem Schutzbedarf der Behinderten und den wirtschaftlichen Erfordernissen des Gewerbegebietes nicht möglich sein, müsste eine Verlegung der Behinderteneinrichtung in Erwägung gezogen werden.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt worden.

Neben § 1 Abs. 5 BauGB gibt es weitere Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, unter anderem nach § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Alle öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind folgende Maßnahmen zur Festsetzung vorgesehen:

- eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen Behindertenpflegeheim und Gewerbegebiet, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (entspricht der Kategorie eines Mischgebietes),
 - flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Gewerbeflächen mit dem Ziel, dass in den angrenzenden Gebieten die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten werden,
 - Überarbeitung des Erschließungssystems mit dem Ziel, den Verkehr des Gewerbegebietes nicht unmittelbar an Behindertenpflegeheim und Schule vorbeizuführen.
- #### **2. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

Ein Pflegeheim ist eine Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke und im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Da es nach Sinn und Zweck einem Langzeitkrankenhaus gleichkommt und an die Stelle selbstbestimmter Häuslichkeit die krankenhausaufwärtige Betreuung und Pflege tritt, können diese Pflegeheime nicht mehr als „Wohn“gebäude eingestuft werden und sind daher im reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Auch als sonstiges Sondergebiet kann das Behindertenpflegeheim nicht bezeichnet werden, da eine Voraussetzung für eine Festsetzung eine wesentliche Unterscheidung von den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO ist. Außerdem haben Sondergebiete im allgemeinen eine gewisse Größenordnung und sind ein aufeinander bezogener, voneinander abhängiger Anlagenkomplex (z.B. Klinikgebiet, Hochschulgebiet). Dies ist jedoch im Plangebiet nicht der Fall. Daher gelten für die Beurteilung des Gebietes die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts. Diese Werte sind für den Gewerbelärm und bis auf zwei Ausnahmen (Nachtwert) auch für den Verkehrslärm eingehalten worden.

Da jedoch die Schutzwürdigkeit des Behindertenpflegeheims erkannt wurde, fand eine Prüfung statt, ob mit vertretbarem Aufwand die Verkehrslärmbelastung weiter reduziert werden kann. Daraufhin wurde das Erschließungssystem überarbeitet, wonach der Verkehrslärm tags bei max. 43 dB(A) und nachts bei max. 35 dB(A) am Behindertenpflegeheim liegt und

somit auch die Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, einhält.

Für Geruchsimmissionen und Erschütterungen ist eine Vorsorgeplanung im Bebauungsplan sehr schwierig, da die späteren Nutzer der Gewerbeflächen nicht bekannt sind. Die Verwaltungsvorschrift TA-Luft ist keine Rechtsnorm und wird anlagenbezogen angewendet. Durch die Gliederung des Gewerbegebietes in eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet können jedoch mittelbar auch Geruchsimmissionen und Erschütterungen verringert werden. Dem Optimierungsgebot nach § 50 BImSchG wird z.B. zureichend Rechnung getragen, wenn zwischen ein Wohngebiet und ein Gewerbegebiet ein Lärmschutzwall gelegt und die daran anschließende Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. (VGH Mannheim, Urt. v. 09.07.1991, UPR 1992, 79). Statt eines Lärmschutzwalles, der aufgrund des 8-geschossigen Behindertenpflegeheims nur für die unteren zwei Geschosse eine Lärmminimierung (ca. 1 - 3 dB(A)) bringen würde, wurden für das Gewerbegebiet unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Weiterhin besteht gemäß § 15 BauNVO als Instrument der Feinsteuerung im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit, im Einzelfall eine Anlage oder Nutzung zu versagen, wenn sich andernfalls ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets ergeben würde oder von den Anlagen unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können.

3. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der durch das bisherige Erschließungssystem prognostizierte Verkehrslärm betrug am Behindertenpflegeheim am Tag max. 55 dB(A) und in der Nacht max. 48 dB(A). Durch eine Änderung des Erschließungskonzeptes wird der LKW-Verkehr unmittelbar am Pflegeheim ausgeschlossen. Die Verkehrslärmwerte konnten am Behindertenpflegeheim am Tag auf max. 43 dB(A) und in der Nacht auf max. 35 dB(A) reduziert werden. Der vorbelastete Standort (Verkehrslärm Darßer Straße) wird weder durch den geplanten Gewerbe- noch Verkehrslärm weiter verschlechtert.

4. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Das Behindertenpflegeheim stellt eine allgemein zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet dar. Daher gelten auch entsprechende Orientierungswerte. Wird der Verkehrslärm der Darßer Straße (Vorbelastung) und der Erschließungsstraße zusammen betrachtet, ergeben sich am Tag ein max. Wert von 66 dB(A) und in der Nacht von 56 dB(A). Diese Werte entsprechen genau den Verkehrslärmwerten, die von der Darßer Straße bereits allein verursacht werden, so dass an diesem Standort von einer Vorbelastung gesprochen werden muss, die durch das geplante Gewerbegebiet und die Erschließungsstraße aufgrund der unterschiedlichen Lärmpegel nicht verändert wird. Ein Bebauungsplan hat die ihm zuzurechnenden Konflikte zu lösen, vorgefundene Immissionsbelastungen sind jedoch nicht von vornherein der Planung zuzurechnen und müssen von ihr auch nicht einer Lösung zugeführt werden.

5. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Es wurden Änderungen hinsichtlich des Erschließungssystems (von „Einhänger“ in „Stichstraße“) vorgenommen, die die Verkehrslärmbelastung durch die Erschließungsstraße erheblich reduziert (um ca. 10 dB(A)). Für den prognostizierten Gewerbelärm trugen bereits die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel dazu bei, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden konnten. Durch eine weitere Reduzierung des Nachtwertes für den ehemaligen Bereich C (südlich der Erschließungsstraße, westlich des Grundstückes des Behindertenpflegeheimes, nördlich der geplanten naturnahen Parkanlage) von 45 dB(A) auf 42,5 dB(A) (jetzt ebenfalls Bereich B) wurden 1 - 2 dB(A) geringere Immissionswerte berechnet.

20. Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport

Stellungnahme:

- keine Bedenken,

Hinweis: Durch Festsetzung der Lärmschutzwand müssen die Anforderungen der 18. BImSchV aus Sicht der zuständigen Fachverwaltung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. V B 15) ausreichend berücksichtigt sein.

Auswertung:

Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant.

Die Lärmschutzwand war eine Forderung der Fachverwaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Bau der Gesamtschule gemäß § 34 BauGB. Die Darstellung in der Planzeichnung hat somit lediglich nachrichtlichen Charakter.

25. BA Hohenschönhausen, Gesundheitsamt (Stellungnahme vom 08.08.1996)

Stellungnahme:

Hinweise:

1. Im schulnahen Verkehr sollte eine Verkehrsberuhigung auf 30 km/h überdacht werden.
2. Vor Schulein- u. -ausgängen in der Nähe von Fahrbahnen ist die straßenverkehrsbehördliche Anordnung von Schutzgittern zur Verkehrssicherheit erforderlich.
3. Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen müssen für Behinderte ohne fremde Hilfe nutzbar sein. Dies umfasst auch behindertengerechte Toiletten.
4. Der Betreiber der Hochspannungsleitungen sollte einen Nachweis über Stromstärke und Reichweite der elektromagnetischen Felder erbringen. Auf dieser Grundlage sollte dann über den Abstand der vorgesehenen Bebauung von der Hochspannungsfreileitung entschieden werden.

Auswertung:

1.-3. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant.

Anforderungen aus anderen Rechtsvorschriften z.B. Bauordnungsrecht, Berliner Straßengesetz, stehen neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind daher nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Einhaltung der Anforderungen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

4. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Beim Transport der elektrischen Energie treten elektrische und magnetische Felder in der Umgebung von Hochspannungsleitungen auf. Es existieren folgende unterschiedliche Grenz-/ Richtwerte zur Sicherheit in elektromagnetischen Feldern:

DIN VDE 0848 (10/89):

- elektrische Feldstärke (Kilovolt pro Meter) < 5 kV/m

- magnetische Flussdichte (Mikrotesla) < 5.000 µT

DIN V VDE 0848 (12/92):

- elektrische Feldstärke (Kilovolt pro Meter) < 5 kV/m

- magnetische Flussdichte (Mikrotesla) < 400 µT

Empfehlung der Strahlenschutzkommission als beratendes Gremium des Bundesumweltministeriums:

- elektrische Feldstärke (Kilovolt pro Meter) < 5 kV/m

- magnetische Flussdichte (Mikrotesla) < 100 µT

Nach Information des Bundesamtes f. Strahlenschutz treten direkt unter 110 kV-Freileitungen eine elektrische Feldstärke von 1 - 2 kV/m und eine magnetische Feldstärke von 5 - 20 µT auf.

Nach Information der BEWAG liegen die Werte für elektrische und magnetische Felder der 380/110 kV-Freileitungen unterhalb der Empfehlungen der Strahlenschutzkommission. Ein direkter kausaler Zusammenhang zwischen den befürchteten gesundheitlichen Auswirkungen und der hier auftretenden Belastung durch elektromagnetische Felder kann nicht nachgewiesen werden.

BA Hohenschönhausen, Gesundheitsamt (Stellungnahme vom 16.09.1996)

Stellungnahme:

1. Kranke und behinderte Menschen reagieren allgemein stärker auf Lärmbelastungen. Bereits bei Mittelungspegeln von 40 dB(A) können Schlafstörungen erwartet werden.
2. Für schutzbedürftige Gebiete (Krankenhäuser, Kurgebiete, Pflege-/Seniorenheime) sollte der für Sondergebiete niedrigste schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts Anwendung finden.
3. Nach 16. BImSchV gelten für den Verkehrslärm für schutzbedürftige Gebiete 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts als Immissionsgrenzwerte.
4. Für das südlich angrenzende Wohngebiet werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts überschritten.
5. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete vermieden werden.
6. Durch das angrenzende Gewerbegebiet wird das Behindertenpflegeheim an den Rand der Gesellschaft gedrängt, fehlende Einbindung und Kommunikationsmöglichkeiten.
7. Die Lärmbelastung durch das Gewerbegebiet gegenüber den angrenzenden Nutzungen kann nicht als unbedenklich bezeichnet werden. Aus Gesundheitsvorsorgegründen sind Teilaufgaben zur Minimierung der Lärmbelastung gegenüber dem Behindertenwohnheim, südlich gelegener Wohnbebauung und Schule erforderlich.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
Aufgrund des geänderten Erschließungssystems konnten die Mittelungspegel auf max. 43 dB(A) am Tag und max. 35 dB(A) in der Nacht reduziert werden. Aus medizinischer Sicht ist die Einhaltung eines Außengeräuschpegels von 35 dB(A) mit der Konsequenz eines Innenpegels von 25 bzw. 20 dB(A) für durchschnittlich Lärmempfindliche nicht erforderlich und nicht vertretbar, da sie dem Bürger, den wirtschaftlichen Unternehmen und vor allem der öffentlichen Hand wegen der dadurch zusätzlichen Schutzmaßnahmen gegen Lärmwirkungen unnötige (Mehr-) Kosten verursacht. Im schlafgünstigen Bereich liegt ein Innenpegel zwischen 30 und 35 dB(A). Im Umkehrschluss ist demnach für die Bewohner des Behindertenpflegeheims ein maximaler Außengeräuschpegel von 35 dB(A) und entsprechend ein Innenpegel von 25 bzw. 20 dB(A) zumutbar.
2. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Ein Pflegeheim ist eine Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke und im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Da es nach Sinn und Zweck einem Langzeitkrankenhaus gleichkommt und an die Stelle selbstbestimmter Häuslichkeit die krankenhaismäßige Betreuung und Pflege tritt, können diese Pflegeheime nicht mehr als „Wohn“gebäude eingestuft werden und sind daher im reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Auch als sonstiges Sondergebiet kann das Behindertenpflegeheim nicht bezeichnet werden, da eine Voraussetzung für eine Festsetzung eine wesentliche Unterscheidung von den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO ist. Außerdem haben Sondergebiete im allgemeinen eine gewisse Größenordnung und sind ein aufeinander bezogener, voneinander abhängiger Anlagenkomplex (z.B. Klinikgebiet, Hochschulgebiet). Dies ist jedoch im Plangebiet nicht der Fall. Daher gelten für die Beurteilung des Gebietes die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts. Diese Werte sind für den

Gewerbelärm und bis auf zwei Ausnahmen (Nachtwert) auch für den Verkehrslärm eingehalten worden.

Da jedoch die Schutzwürdigkeit des Behindertenpflegeheims erkannt wurde, fand eine Prüfung statt, ob mit vertretbarem Aufwand die Verkehrslärmbelastung weiter reduziert werden kann. Daraufhin wurde das Erschließungssystem überarbeitet, wonach der Verkehrslärm tags bei max. 43 dB(A) und nachts bei max. 35 dB(A) am Behindertenpflegeheim liegt und somit auch die Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, einhält.

3. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Immissionswerte für den Verkehrslärm liegen am Behindertenpflegeheim bei 43 dB(A) am Tag und bei 35 dB(A) in der Nacht und somit unter den Immissionsgrenzwerten 57 dB(A) und 47 dB(A).

4. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt..

Für das südlich angrenzende Wohngebiet wurden 10 Immissionsorte (im Lärmschutzgutachten Nr. 1 bis Nr. 10) angenommen und die Immissionswerte ermittelt. Sowohl für den Verkehrslärm durch die Erschließungsstraße, für den Gewerbelärm und auch für den Gesamtlärm (einschl. Darßer Straße) werden die Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nicht überschritten.

5. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete sind gemäß § 50 BImSchG *soweit möglich* zu vermeiden. Es ist geboten, dass immissionsschutzrechtliche Belange in die planerische Abwägung erkennbar eingehen und dort mit dem ihnen zukommenden besonderen Gewicht (dem hier enthaltenen „Optimierungsgebot“) Berücksichtigung finden. Neben der Gliederung des Gewerbegebietes („eingeschränktes Gewerbegebiet“ neben Behindertenpflegeheim) wurden zur Begrenzung der gewerblichen Emissionen flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt und das Erschließungssystem in lärmschutztechnischer Hinsicht optimiert.

6. Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant.

Eine Einbindung des Behindertenpflegeheims, Kommunikationsmöglichkeiten bzw. Gefühle des Ausgegrenztseins sind keine planungsrechtlichen Fragen. Davon abgesehen sind Kommunikationsmöglichkeiten durch die westlich angrenzende Schule, die südlich angrenzende Parkanlage sowie das Einfamilienhausgebiet möglich, jedoch nicht festsetzbar.

7. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Als Lärm wird im allgemeinen eine Schalleinwirkung bezeichnet, die im Bereich der erheblichen Belästigung liegt. Geräusche können störend sein, von einer erheblichen Belästigung durch Geräusche kann im allgemeinen nicht gesprochen werden. Die für ein allgemeines Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) bzw. 45 / 40 dB(A) können als Bereich mit geringfügigen bzw. nicht wesentlichen Störungen bezeichnet werden. (s.a. Dr. Boeddinghaus „Sollten die Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung in der BauNVO geändert werden ?“, UPR Spezial, Bd. 4, 1994). Somit ist der Begriff *nicht unbedenklich* durch das geplante Gewerbegebiet nicht berechtigt.

26. BA Hohenschönhausen, Plan- und Leitstelle Gesundheit

Stellungnahme:

1. Der B-Plan ist in vorliegender Form aus gesundheitlicher Sicht nicht akzeptabel. Es fehlt ein Schutzabstand zur Behinderteneinrichtung und zur Schule. Die Behinderteneinrichtung ist eine herausgehobene schutzwürdige Einrichtung, der wie bei einem Krankenhaus maximale Rücksichtnahme eingeräumt werden muss.

2. In der Behinderteneinrichtung muss die Möglichkeit bestehen, auch tagsüber zu schlafen. Dies ist bei einer Belastung von 55 dB(A) (Bereich A) oder 57,5 dB(A) (ehemaliger Bereich B und C) nicht möglich. Die DIN 18005 schlägt für Krankenhäuser und Pflegeheime 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts vor.
3. Das wegen des Gewerbegebietes zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Darßer Straße und auf der Erschließungsstraße ist nicht berücksichtigt. Die Erschließungsstraße führt, vor allem durch LKWs zu einer verstärkten Lärmbelastung.
4. Die Schadstoffemissionen der ehemaligen Bereiche A bis C (nördlich und westlich des Behindertenpflegeheimes), die nach aufgeführter Liste möglich erscheinen, können gesundheitsgefährdend sein. Bei der Hauptwindrichtung von Nord-West sind auch gesundheitsgefährdende Emissionen von den ehemaligen Bereichen D und E (westliches Plangebiet) zu erwarten. Auf die möglichen Schadstoffemissionen geht die Begründung des B-Plans nicht ein.
5. Durch die Hochspannungsleitung ist mit einer verstärkten Belastung mit elektromagnetischen Feldern zu rechnen. Die gesundheitlichen Folgen, wie Kopfschmerzen, Tumore sind nicht ausschließbar.
6. Die Behinderteneinrichtung ist nach der Planung in Zukunft von Emittenten (Schule mit Sportanlage, Darßer Straße, Ribnitzer Straße, Erschließungsstraße, Gewerbegebiet) umzingelt.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Gemäß Kommentar zur BauNVO ist ein Pflegeheim als Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Da es nach Sinn und Zweck einem Langzeitkrankenhaus gleichkommt und an die Stelle selbstbestimmter Häuslichkeit die krankenhausmäßige Betreuung und Pflege tritt, können diese Pflegeheime nicht mehr als „Wohn“gebäude eingestuft werden und sind daher im reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Auch als sonstiges Sondergebiet kann das Behindertenpflegeheim nicht bezeichnet werden, da eine Voraussetzung für eine Festsetzung eine wesentliche Unterscheidung von den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO ist. Außerdem haben Sondergebiete im allgemeinen eine gewisse Größenordnung und sind ein aufeinander bezogener, voneinander abhängiger Anlagenkomplex (z.B. Klinikgebiet, Hochschulgebiet). Dies ist jedoch im Plangebiet nicht der Fall. Daher gelten für die Beurteilung des Gebietes die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts. Diese Werte wurden bisher für den Gewerbelärm und bis auf zwei Ausnahmen (Nachtwert) auch für den Verkehrslärm eingehalten.
Da jedoch die Schutzwürdigkeit des Behindertenpflegeheims erkannt wurde, fand eine Prüfung statt, ob mit vertretbarem Aufwand die Verkehrslärmbelastung weiter reduziert werden kann. Daraufhin wurde das Erschließungssystem überarbeitet, wonach der Verkehrslärm tags bei max. 43 dB(A) und nachts bei max. 35 dB(A) am Behindertenpflegeheim liegt und somit auch die Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, einhält.
Ein Schutzabstand zwischen Gewerbegebiet und Behindertenpflegeheim bzw. Schule kann nicht zwingend gefordert werden, wenn der Schutz der angrenzenden Bereiche auch durch andere Festsetzungen erreicht werden kann, wie das Bundesverwaltungsgericht in verschiedenen Entscheidungen bestätigt hat.
2. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Die für das Gewerbegebiet festgesetzten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) (Bereich A) bzw. 57,5 dB(A) (ehemaliger Bereich B und C) beschränken die max. Immissionswerte für das angrenzende Behindertenpflegeheim auf 53 dB(A) am Tag und 36 dB(A) in der Nacht (s. Lärmschutzgutachten).

Die unter 1.1 des Beiblattes zur DIN 18005 Teil 1 aufgeführten Orientierungswerte gelten für Bauflächen, Baugebiete, Sondergebiete und sonstige Flächen entsprechend dem BauGB und der BauNVO. Ein Pflegeheim ist eine Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke und im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Da es nach Sinn und Zweck einem Langzeitkrankenhaus gleichkommt und an die Stelle selbstbestimmter Häuslichkeit die krankenhausmäßige Betreuung und Pflege tritt, können diese Pflegeheime nicht mehr als „Wohn“gebäude eingestuft werden und sind daher im reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Auch als sonstiges Sondergebiet kann das Behindertenpflegeheim nicht bezeichnet werden, da eine Voraussetzung für eine Festsetzung eine wesentliche Unterscheidung von den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO ist. Außerdem haben Sondergebiete im allgemeinen eine gewisse Größenordnung und sind ein aufeinander bezogener, voneinander abhängiger Anlagenkomplex (z.B. Klinikgebiet, Hochschulgebiet).

Dies ist jedoch im Plangebiet nicht der Fall. Daher gelten für die Beurteilung des Gebietes die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts. Diese Werte wurden bisher für den Gewerbelärm und bis auf zwei Ausnahmen (Nachtwert) auch für den Verkehrslärm eingehalten.

Da jedoch die Schutzwürdigkeit des Behindertenpflegeheims erkannt wurde, fand eine Prüfung statt, ob mit vertretbarem Aufwand die Verkehrslärmbelastung weiter reduziert werden kann. Daraufhin wurde das Erschließungssystem überarbeitet, wonach der Verkehrslärm tags bei max. 43 dB(A) und nachts bei max. 35 dB(A) am Behindertenpflegeheim liegt und somit auch die Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, einhält.

3. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Durch das bisherige Erschließungssystem („Einhänger“) war eine Verkehrslärmbelastung von 55 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts ermittelt worden. Durch die Änderung des Erschließungssystems kann die Verkehrslärmbelastung um ca. 10 dB(A) reduziert werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (ca. 600 Kfz/Tag) durch das geplante Gewerbegebiet auf der Darßer Straße kann bei einer derzeitigen Belastung von 8.000 Kfz/Tag vernachlässigt werden, da erst eine Verdoppelung der Verkehrsstärke unter sonst gleichen Bedingungen eine Erhöhung des Mittelungspegels um 3 dB(A) bewirkt.

4. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die im Lärmschutzgutachten angegebene Tabelle für mögliche Betriebsarten entsprechend der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel und in Abhängigkeit von ihrer Betriebsfläche ist nur beispielhaft, nicht abschließend und soll dem Bauaufsichtsamt im Baugenehmigungsverfahren Anhaltspunkte für eine Zuordnung der Betriebe zu den einzelnen Flächen liefern. Die Zulässigkeit der einzelnen Betriebe wird konkret im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Da durch einen Bebauungsplan nur flächenbezogene Nutzungen festgesetzt werden können, ist eine Vorsorgeplanung zur Begrenzung von Schadstoffemissionen nur begrenzt realisierbar. Rechtlich verbindliche Maßnahmen zum Schutz vor Luftverunreinigungen und in bezug auf Grenzwerte zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Lärmbelästigungen gibt es nicht, da die Voraussetzung dafür ist, dass zuverlässige Kenntnisse über vorhandene oder zu erwartende Schadstoffbelastungen bestehen. Dies ist in der Regel nicht der Fall.

5. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Beim Transport der elektrischen Energie treten elektrische und magnetische Felder in der Umgebung von Hochspannungsleitungen auf. Es existieren folgende unterschiedliche Grenz-/ Richtwerte zur Sicherheit in elektromagnetischen Feldern:

DIN VDE 0848 (10/89):

- elektrische Feldstärke (Kilovolt pro Meter) < **5 kV/m**
- magnetische Flussdichte (Mikrotesla) < **5.000 µT**

DIN VDE 0848 (12/92):

- elektrische Feldstärke (Kilovolt pro Meter) < **5 kV/m**
- magnetische Flussdichte (Mikrotesla) < **400 µT**

Empfehlung der Strahlenschutzkommission als beratendes Gremium des Bundesumweltministeriums:

- elektrische Feldstärke (Kilovolt pro Meter) < 5 kV/m
- magnetische Flussdichte (Mikrotesla) < 100 μ T

Nach Information des Bundesamtes f. Strahlenschutz treten direkt unter 110 kV-Freileitungen eine elektrische Feldstärke von 1 - 2 kV/m und eine magnetische Feldstärke von 5 - 20 μ T auf. Nach Information der BEWAG liegen die Werte für elektrische und magnetische Felder der 380/110 kV-Freileitungen unterhalb der Empfehlungen der Strahlenschutzkommission. Ein direkter kausaler Zusammenhang zwischen den befürchteten gesundheitlichen Auswirkungen und der hier auftretenden Belastung durch elektromagnetische Felder kann nicht nachgewiesen werden.

6. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Folgende Emittenten sind bereits heute vorhanden: Schule mit Sportanlage, Ribnitzer Straße, Darßer Straße, wobei die Darßer Straße den größten Emittenten darstellt. Mit dem erarbeiteten Lärmschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass durch das geplante Gewerbegebiet und durch die geänderte Erschließungsstraße die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Das Gebot der Konfliktbewältigung muss aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch die Darßer Straße relativiert werden. Es gilt zwar nach wie vor das Gebot der Rücksichtnahme, d.h. dass zwar durch die Planung im Sinne einer Vorsorge möglichst Beeinträchtigungen durch Immissionen zu vermeiden sind, ein B-Plan aber nur die ihm zuzurechnenden Konflikte zu lösen hat. Vorgefundene Immissionsbelastungen sind nicht von vornherein der Planung zuzurechnen und müssen daher von ihr auch nicht einer Lösung zugeführt werden. Durch die Planung des Gewerbegebietes mit zugehöriger Erschließungsstraße wird die vorhandene Lärmbelastung nicht weiter verschlechtert.

28. BA Hohenschönhausen, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege

Stellungnahme:

1. Für auf den Gewerbeflächen nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen werden weitere kompensatorische Festsetzungen gesammelt, sowohl auf öffentlichen Grünflächen als auch auf Flächen für Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und den Baugrundstücken mit Kostentragungsfolge zugeordnet.
2. Die öffentlichen Grünflächen sollen entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Gehölzschuttpflanzung“, „Ruderalfläche“ und „naturnahe Parkanlage“ festgesetzt werden.
3. Die für die Retentionsfilteranlagen vorgesehene Fläche soll als Fläche für Maßnahmen festgesetzt werden, da auf öffentlichen Grünflächen eine Festsetzung von Retentionsanlagen aufgrund ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung und der daraus sich ergebenden Unterhaltungspflicht nicht vorgenommen werden kann.
4. Eine weitreichende Kompensation (80 %) der Eingriffe durch Gewerbe und Erschließungsstraße wird nur erreicht, wenn alle nachfolgenden Festsetzungsvorschläge zur Festsetzung kommen.
5. Für den Ausbau der Darßer Straße ist für eine vollständige Kompensation des Eingriffs eine zusätzliche Fläche von ca. 12.000 m² außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.
6. Es verbleibt ein Kompensationsrest von 22.000 m² für Eingriffe durch Gewerbe und 12.000 m² für Eingriffe durch den Ausbau der Darßer Straße. Der Geltungsbereich sollte in nördliche Richtung um weitere Kompensationsflächen erweitert werden.
7. Ergänzung zu Festsetzungsvorschlag Nr. 10: „Die Muldenflächen entsprechend Festsetzung Nr. 15 sind mit standortgerechter Rasensaatmischung zu begrünen.“

8. Festsetzungsvorschlag Nr. 15: Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet, mit Ausnahme des Gewerbebereiches A, sind die anfallenden Niederschlagswasser durch Retentions-Mulden-Rigolen-Systeme auf den Flächen zum Anpflanzen in die Flächen für Maßnahmen einzuleiten. Die Mulden sind in einer Breite von 2 m und einer Tiefe von 5 cm, die seitlich und nach unten abgedichteten Rigolen in einer Breite von 1 m und einer Tiefe von 50 cm anzulegen und entsprechend der Festsetzung Nr. 10 zu begrünen. Die Retentionssysteme sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Gewerbe, die betriebsbedingt mit wassergefährdenden Stoffen hantieren. Die Anlage von Retentions-Mulden-Rigolen-Systemen auf den Flächen zum Anpflanzen werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den Baugrundstücken entsprechend ihres prozentualen Flächenanteils an der Gesamtgewerbefläche abzüglich des Gewerbebereiches A zugeordnet.
9. Festsetzungsvorschlag Nr. 16: Im Gewerbebereich A sind die anfallenden Niederschlagswasser mittels Mulden-Rigolen-Systemen auf den Flächen zum Anpflanzen zur Versickerung zu bringen. Die Mulden sind in einer Breite von 1 m und einer Tiefe von 5 cm, die Rigolen in einer Breite von 0,5 m anzulegen und entsprechend der Festsetzung Nr. 10 zu begrünen. Die Mulden-Rigolen-Systeme sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Gewerbe, die betriebsbedingt mit wassergefährdenden Stoffen hantieren. Die Anlage des Mulden-Rigolen-Systems wird als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den Baugrundstücken entsprechend ihres prozentualen Anteils an der Gesamtfläche des Gewerbebereiches zugeordnet.
10. Festsetzungsvorschlag Nr. 17: Die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung „Gehölzschutzpflanzung“ sind in einer Weise zu bepflanzen, dass ein zusammenhängender, lockerer, mehrstufiger Gehölzsaum entsteht. Je angefangene 100 m² ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten.
11. Festsetzungsvorschlag Nr. 18: Die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sind in einer Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer siedlungsbegleitenden Grünverbindung mit Wiesen, Gehölzgruppen und Aufenthaltsräumen entsteht. Vorhandene Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
12. Festsetzungsvorschlag Nr. 19: Auf der Fläche für Maßnahmen ist eine Wasserrückhaltung zur verzögerten Ableitung der aus den Gewerbeflächen anfallenden Niederschlagswasser in den Bitburger Graben durch die Anlage von Retentions-Filterbecken in Verbindung mit naturnahen Speicherbecken herbeizuführen. Die Retentionsanlagen sind zu erhalten.
13. Festsetzungsvorschlag Nr. 20: Die Maßnahmen der Festsetzungen Nr. 17, 18 und 19 werden als Sammel-Kompensationsmaßnahmen den Baugrundstücken des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes entsprechend ihres prozentualen Flächenanteils an der Gesamt-Gewerbefläche zugeordnet.
14. Festsetzungsvorschlag Nr. 21: Während der Baumaßnahmen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die in temporär entstehenden Wasserflächen befindlichen Amphibien in die Feuchtbiotope der Flächen für Maßnahmen durch Sachverständige umsetzen zu lassen.
15. Die Arten der Pflanzliste 1 und 2 sollten in einer Pflanzliste empfohlen werden.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
Eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu den Baugrundstücken ist erforderlich, wenn die auf den Bau- und Erschließungsgrundstücken zu erwartenden Eingriffe unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes durch stadttökologische Festsetzungen auf den Eingriffsgrundstücken nicht

oder nur teilweise ausgeglichen werden können und daher weitere Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig sind und sich diese Ausgleichsflächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers oder des Eigentümers befinden. Die Festsetzungen im sonstigen Geltungsbereich sind nach § 8 a BNatSchG grundsätzlich von den Gemeinden auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer dieser Grundstücksflächen durchzuführen. Die Zuordnung ist Voraussetzung für die Gemeinde, um an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer der Grundstücke die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführen zu können.

Im vorliegenden Fall ist der Plangeber sowohl Eigentümer der Baugrundstücke als auch Eigentümer der Sammel-Ausgleichsflächen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich der Plangeber rechtskonform verhalten wird und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich entweder bereits vor dem Eingriff durchführen oder die Durchführung dieser Maßnahmen bei einem Verkauf der Baugrundstücke auf andere Weise vertraglich sichern wird. Bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vor dem Eingriff können die entstehenden Kosten bei einem Grundstücksverkauf in den Verkaufspreis einfließen. Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

2. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Festsetzung „naturnahe Parkanlage“ wird um den Zusatz: „...mit Uferschutzstreifen“ ergänzt. (s.a. Stellungnahme zu Nr. 16)

3. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Ein in Auftrag gegebenes Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung kommt zu folgendem Ergebnis: Die geringe Mächtigkeit und Durchlässigkeit der Versickerungsschicht sowie der teilweise geringe Grundwasserflurabstand ergaben, dass eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht praktikabel ist. Es wurde eine Regenwasserrückhaltung als Kombination aus Dachbegrünung, Mulden-Rigolen-Versickerung und abgedichteten Mulden-Rigolensystemen (einschließlich Filter-Retentionsbecken mit Überlauf in den Bitburger Graben) erarbeitet.

Diese Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der Behandlung des Eingriffs in den Naturhaushalt in die Abwägung eingestellt. Die Dachbegrünung wird, wie vorgeschlagen, im Bebauungsplan festgesetzt, um die anfallende Niederschlagsmenge zu reduzieren. Aus dem gleichen Grund wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,5 reduziert.

Die übrigen Maßnahmen werden aus folgenden Gründen nicht im Bebauungsplan festgesetzt:

- Bei der Mulden-Rigolenversickerung kann aus der Sicht des Gewässerschutzes / Grundwasserschutzes ein Ausspülen der festgestellten gesundheitsgefährdenden Stoffe im Boden nicht ausgeschlossen werden. Ein grundsätzlich denkbarer Abtrag des belasteten Aushubs und der Einbau von geeignetem Boden ist sehr aufwendig.
- Die abgedichteten Mulden-Rigolensysteme haben keine Vorteile für die Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen maximal zulässigen Einleitmenge in den Bitburger Graben (0,5 l/s·ha) sind zwei Retentions- und ein Speicherbecken zur Abflussdrosselung erforderlich.
- Die Berliner Wasserbetriebe teilten in ihrem Schreiben vom 18.12.1996 mit, dass aufgrund der Leistungsfähigkeit des Vorflutsystems des vorhandenen Regenwassernetzes in der Ribnitzer Straße keine Einleitbeschränkungen ausgesprochen werden müssen. Auch die Abt. IV B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie schrieb am 10.12.1996, dass eine Einleitung in den vorhandenen R-Kanal (DN 1.000) nicht versagt werden sollte.

Die Stellungnahme bezüglich der Retentionsfilteranlagen wird somit hinfällig.

4. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nicht alle nachfolgenden Festsetzungsvorschläge haben eine Rechtsgrundlage im § 9 BauGB. In diesen Fällen ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Weitere Festsetzungen unterliegen der planerischen Abwägung.

5. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
Grundsätzlich kann dem Plangeber eine auf 100%-ige Kompensation ausgerichtete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht zwingend vorgegeben werden. Die im landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten geforderten Ausgleichsflächen im Verhältnis von 2:1 zu den Eingriffsflächen ist planungsrechtlich nicht nachvollziehbar bzw. nicht ausreichend begründet. In welchem Umfang bzw. in welchem Bereich ein Ausgleich für die Verbreiterung der Darßer Straße erfolgt, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.
6. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Gemäß Rundschreiben vom 01.02.1995 „Leitsätze der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zur Anwendung des § 8 a BNatSchG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens“ besteht keine Pflicht zum sog. „100 %-Ausgleich“, sondern um die im planungsrechtlichen Sinne geringstmögliche Hintansetzung von Belangen. Innerhalb der bauplanerischen Abwägung verbleibt dem Plangeber planerischer Gestaltungsfreiraum. Die landschaftsplanerischen Belange sind durch die beabsichtigten Maßnahmen auf den Baugrundstücken und im weiteren Geltungsbereich bereits in angemessenem Verhältnis zu den anderen Belangen berücksichtigt worden. Neben den landschaftsplanerischen Belangen sind auch die Belange der Wirtschaft bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Durch die Schaffung von Planungsrecht sollen klein- und mittelständige Unternehmen im Gebiet angesiedelt werden. Eine Vielzahl an Pflanzfestsetzungen erschweren die einfache und kostengünstige Inanspruchnahme von Baugrundstücken.
Für die nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Flächen wird ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind für die beabsichtigte Bebauung ebenfalls Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Mit einer Geltungsbereichserweiterung Richtung Norden würde die Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik nur verschoben werden.
Auch die Flächen, westlich an den vorhandenen Geltungsbereich anschließend, sind bereits als Ausgleichsflächen für den Teilbereich B-Plan XXII - 2 b vorgesehen.
Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. angrenzend an den Bereich stehen für eine Aufwertung als Ausgleichsfläche keine weiteren Flächen zur Verfügung.
7. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Der Satz bezieht sich auf die Mulden-Rigolensysteme, deren Festsetzung entfällt.
- siehe Auswertung zur 3. Stellungnahme
8. Der Festsetzungsvorschlag wird nicht berücksichtigt.
- siehe Auswertung zur 3. Stellungnahme
9. Der Festsetzungsvorschlag wird nicht berücksichtigt.
- siehe Auswertung zur 3. Stellungnahme
10. Der Festsetzungsvorschlag wird, ausgenommen der letzte Satz, berücksichtigt.
Für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen ist das Amt für Naturschutz und Landschaftspflege zuständig. Es ist davon auszugehen, dass die Unterhaltung fachgerecht erfolgt. Ein Übermaßgebot soll vermieden werden.
11. Der Festsetzungsvorschlag wird, ausgenommen der letzte Satz, berücksichtigt und ergänzt.
Für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen ist das Amt für Naturschutz und Landschaftspflege zuständig. Es ist davon auszugehen, dass die Unterhaltung fachgerecht erfolgt. Ein Übermaßgebot soll vermieden werden.
Die öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ wird durch den Zusatz „...mit Uferschutzstreifen“ ergänzt (s.a. Stellungnahme zu Nr. 16).
12. Der Festsetzungsvorschlag wird nicht berücksichtigt.

- siehe Auswertung zur 3. Stellungnahme

13. Der Festsetzungsvorschlag wird nicht berücksichtigt, da kein zwingender Regelungsbedarf besteht.

- siehe Auswertung zur 1. Stellungnahme

14. Der Festsetzungsvorschlag wird nicht berücksichtigt.

Eine Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft ist erforderlich, wenn die Eingriffe gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG „nachhaltig“ oder „erheblich“ sind. Gemäß Kommentar zum § 8 BNatSchG ist ein Eingriff „nachhaltig“, wenn er nicht nur vorübergehende Wirkungen auslöst. Die Baumaßnahmen an sich bewirken in der Regel nur einen zeitlich begrenzten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Erst die Ergebnisse der Baumaßnahmen (bauliche Anlagen, Straßen, befestigte Flächen) stellen die zu kompensierenden, erheblichen und nachhaltigen Eingriffe dar. Weiterhin müssen Festsetzungen im Bebauungsplan immer bodenrechtlichen Bezug haben. Es kann für den vorliegenden Fall nicht geschlussfolgert werden, dass ein Umsetzen der Amphibien von Fläche A nach Fläche B bodenrechtlichen Bezug hat.

15. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Pflanzliste ist bereits als Empfehlung in die Begründung eingearbeitet worden.

29. BA Hohenschönhausen, Amt für Umweltschutz, AG Bodenschutz, Altlastenerkundung

Stellungnahme:

- keine Bedenken

Hinweise:

1. Im nordwestlichen Gewerbegebiet wurden Bodenbelastungen ermittelt, die eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt von Grundwasserschäden begründet. Zu einer abgesicherten Gefährdungsabschätzung sollte der mobile Anteil von Schadstoffen im Boden mittels Eluat ermittelt werden.
2. Innerhalb der rot schraffierten Fläche sind die Z 1.2 - Werte für den Wiedereinbau der Böden überschritten. Anfallender Bodenaushub darf nicht wieder eingebaut werden und muss ordnungsgemäß entsorgt werden.
3. In den Bereichen, in denen die Z 1.1 - Werte überschritten sind, kann der Bodenaushub wieder eingebaut werden, jedoch ist er bei der Bauabfallbehörde zu dokumentieren.
4. Wenn der belastete Boden nicht entfernt wird, sollte die oberste Bodenschicht abgedeckt (Versiegelung, Wiese, dichtwachsende Büsche) werden.
5. Durch Erweiterung des Beprobungsrasters sollte eine Abgrenzung des belasteten Bodenbereiches erfolgen oder es ist sicherzustellen, dass im rot schraffierten Bereich der Bodenaushub generell analytisch untersucht wird.
6. Weitergehende Untersuchungen sollten insbesondere in den Aufschüttungsbereichen erfolgen, in denen eine Versickerung von Regenwasser erfolgen soll.
7. Das geplante Mulden-Rigolensystem mit nachgeordneten Speicher- und Retentionsfilterbecken schneidet im nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes den Bereich mit den hohen Bodenbelastungen. Hier sollte die Methode der Entwässerung unter dem Aspekt des Gewässerschutzes von der zuständigen Behörde nochmals geprüft werden.

Auswertung:

1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben Belastungen, die die standortorientierten Gefahrenwerte gemäß Berliner Liste 1996 in Teilbereichen überschreiten, jedoch der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet nicht widersprechen. Nach § 6 (3) des Berliner Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG) vom 10.10.1995 und § 23 a (3) Berliner Wassergesetz (BWG) besteht eine Meldepflicht für diese festgestellten Bodenverunreinigungen bei der zuständigen Behörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. IV E). Die Untersuchungen wurden unter fachlicher Begleitung des Amtes für Umweltschutz Hohenschönhausen durchgeführt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie über die Ergebnisse informiert. Mit Schreiben vom 16.01.1997 teilte Abt. IV E von SenSUT mit, dass die Erkundungsmaßnahmen nur geringfügige Bodenbelastungen ergeben haben. Die durchgeführten Untersuchungen werden für ausreichend gehalten. *Eine Grundwassergefährdung ist nicht erkennbar.* Die oberste Bodenschicht der im Bebauungsplan markierten Flächen ist bei anfallenden Baumaßnahmen entsorgungspflichtig.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche im westlichen Geltungsbereich wird folgender Hinweis anschließend an die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, sollte der anfallende Bodenaushub generell analytisch untersucht werden. Die oberste Bodenschicht, die nicht ausgehoben wird, sollte mit dichtwachsender Bepflanzung abgedeckt werden.

Die Beseitigung der Altlasten erfolgt im Bereich der Erschließungsstraße durch den Erschließungsträger, im Bereich der geplanten Baugrundstücke im Zuge der Baumaßnahmen durch den zukünftigen Grundstückseigentümer.

2./3. Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Flächen, bei denen die Z 1.1 - und Z 1.2 - Werte überschritten sind, werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche im westlichen Geltungsbereich wird folgender Hinweis anschließend an die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, sollte der anfallende Bodenaushub generell analytisch untersucht werden. Die oberste Bodenschicht, die nicht ausgehoben wird, sollte mit dichtwachsender Bepflanzung abgedeckt werden.

4. Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant.

Eine evtl. Abdeckung der obersten Bodenschicht muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

5. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Bodenaushub innerhalb der gekennzeichneten Flächen soll generell untersucht werden, ein entsprechender Hinweis erfolgt im Anschluss an die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Durch die zuständigen Fachbehörden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. IV E und Gesundheitsamt) wurde kein akuter Handlungsbedarf für sofortige Sanierungsmaßnahmen mitgeteilt.

6./7. Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Weitergehende Untersuchungen auf der Ebene der Bauleitplanung entfallen, da die Mulden-Rigolensysteme aufgrund planungsrechtlicher und Vollzugsprobleme nicht zur Festsetzung kommen und somit die Gefahr eines Schadstoffeintrages durch die Versickerung des Niederschlagswassers nicht mehr besteht.

29. Amt für Umweltschutz, AG Technischer Lärmschutz

Stellungnahme:

- keine Bedenken, wenn die im schalltechnischen Gutachten vorgegebenen Emissionspegel berücksichtigt werden.

Hinweis: Die differenzierten FlächenSchalleistungspegel sind im Bebauungsplan aufzunehmen.

Auswertung:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.

32. Schulamt

Stellungnahme:

- keine Bedenken

Hinweis: Durch den Böschungsverlauf auf dem Schulgrundstück ist eine Versetzung der Einfriedung um ca. 2 m Tiefe und ca. 90 m Länge notwendig.

Auswertung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Schulgrundstück wird entsprechend Böschungsverlauf abgegrenzt.

35. Wirtschaftsberatung

Stellungnahme:

1. Die im Lärmschutzgutachten vorgegebenen Orientierungswerte sind einzuhalten, jedoch darf keine Betriebsart von vorn herein ausgeschlossen werden. Es ist im Wege der Einzelfallprüfung zu entscheiden.
2. Der Aufbau der Zufahrten muss auch für LKW-Verkehr geeignet sein.
3. Die Festsetzung Nr. 9 zum Ausschluss von Werbeanlagen ist vollständig zu streichen, da sie dem Ziel der Gebietsentwicklung widerspricht.
4. Die unter Abschnitt II.4.7 gestellten Forderungen sind im Abwägungsprozess soweit zu beschränken, dass die Belastungen die künftigen Grundstücksnutzungen nicht behindern.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt worden.
Für das geplante Gewerbegebiet wurde eine Gliederung in „eingeschränktes Gewerbegebiet“ und „Gewerbegebiet“ vorgenommen. Weiterhin wurden 5 Bereiche mit maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für Tag/Nacht festgesetzt. Durch diese Festsetzungen ist keine Betriebsart von vorn herein ausgeschlossen. Es ist im Baugenehmigungsverfahren durch die einzelnen Gewerbebetriebe der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Schalleistungspegel für den jeweiligen Bereich nicht überschritten werden.
2. Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant.
Die Regelung des technischen Aufbaus der LKW-Zufahrten im öffentlichen Straßenraum stellt eine überflüssige normative Selbstbindung des Plangebers dar. Unabhängig davon müssen sie dem anerkannten Stand der Technik entsprechen. Die Zufahrten zu Stellplätzen auf den Baugrundstücken sollen gemäß Festsetzung wasserdurchlässig befestigt werden. Diese Festsetzung schließt jedoch nicht aus, dass der Aufbau dieser Zufahrten für LKW-Verkehr geeignet sein muss.
3. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Die Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen entfällt, da selbst eine Einschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung im Gewerbegebiet durch die nach Art. 14 Abs. 1 und 2 GG auszulegenden Ermächtigungsnormen der Landesbauordnung nicht gedeckt sind (VGH BW, U. v. 29.04. 1982 - 5 S 1909/80 -, BRS 38 Nr. 147).
4. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Die festgesetzten Grünflächen und Bepflanzungen der Baugrundstücke sind Ergebnisse des landschaftsplanerischen Sachverständigengutachtens, die in den Abwägungsprozess eingestellt wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke möglich sind. Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird modifiziert. Die Bepflanzung der Baugrundstücke stellt keine wesentliche Belastung für den zukünftigen Grundstückseigentümer dar und ist unter Berücksichtigung aller Belange angemessen. Dies wird auch durch § 8 Abs. (1) u. (2) BauOBl n auf nicht überbauten Grundstücksflächen gesetzlich geregelt. Ein bestimmtes Abwägungsergebnis, wie in der Stellungnahme gefordert, kann dem Plangeber nicht zwingend vorgegeben werden.

36. Haushaltsamt

Stellungnahme:

1. Maßnahmen, die zu finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin führen, sind erst umsetzbar, wenn entsprechende Mittel zur Verfügung stehen.
2. Die im Rahmen der GA-Maßnahme im Planungsgebiet festgesetzten Maßnahmen müssen finanzierbar sein, da im gegenteiligen Fall die gesamte GA-Maßnahme gefährdet ist.
3. Die juristischen Folgen des Umstandes, dass die Eigentümerschaft des Landes Berlin noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, sind nicht absehbar. Es sollte das Grundstücksamt befragt werden.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant.
Die Umsetzung bzw. der Zeitpunkt der Umsetzung von Maßnahmen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Mit den zukünftigen Erwerbern der Baugrundstücke sind ggf. vertragliche Bindungen erforderlich.
2. Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant.
Die Verhältnismäßigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird im Verfahren geprüft. Die Finanzierbarkeit von festgesetzten Maßnahmen hat jedoch keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.
3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Aktualisierung der Grundbücher ist keine städtebauliche oder planungsrechtliche Aufgabe.

Abwägung der Ergebnisse des landschaftsplanerischen Sachverständigengutachtens

Mit dem Bebauungsplan XXII – 2 a soll die Entwicklung eines Gewerbegebietes ermöglicht werden. Den Belangen der Wirtschaft und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nach § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB wird besonders Rechnung getragen. Im Gegensatz dazu steht die Aufgabe der Bauleitplanung, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben dem Vermeidungsgebot und der Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu folgen.

Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der im landschaftsplanerischen Gutachten festgestellten notwendigen Maßnahmen Rechnung getragen, soweit nicht andere abwägungsrelevante Belange überwiegen.

Die wichtigste Minimierungsmaßnahme stellt die Verbesserung der Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft dar. Erreicht wird dies durch die Anlage einer Fassadenbegrünung, einer extensiven Dachbegrünung und vor allem von durchgängigen Gehölzpflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen an den Außengrenzen des Gewerbegebietes.

Eine Maßnahme zur Verhinderung einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sollte der Ausschluss von Reklame- und Werbeanlagen im geplanten Gewerbegebiet darstellen. Ein Ausschluss von Werbeanlagen kann jedoch nicht festgesetzt werden, da selbst eine Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung durch die nach Art. 14 Abs. 1 und 2 Grundgesetz auszulegenden Ermächtigungsnormen der Landesbauordnungen nicht gedeckt sind.

Um die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu mindern, sind Befestigungen von Grundstücksfreiflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorzunehmen. Diesem Ziel wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung Rechnung getragen.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt gehört die durch das Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung vorgeschlagene Versickerung des Regenwassers für den Teilbereich A sowie die verzögerte Ableitung des Regenwassers in die Vorflut für die übrigen Teilbereiche, in Verbindung mit einer Dachbegrünung auf 40 % der Dachflächen. Die Dachbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt, um die anfallende Niederschlagsmenge zu reduzieren (30 % weniger anfallendes Regenwasser). Da eine Versickerungsregelung gemäß landschaftsplanerischen Gutachten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, wurde diese Problematik in die Abwägung eingestellt. Bei der Mulden-Rigolenversickerung kann aus der Sicht des Gewässerschutzes / Grundwasserschutzes ein Ausspülen der festgestellten gesundheitsgefährdenden Stoffe im Boden nicht ausgeschlossen werden. Die abgedichteten Mulden-Rigolensysteme haben keine Vorteile für die Grundwasserneubildung. Daher werden die Mulden-Rigolensysteme im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Da die im Gutachten vorgeschlagenen Filter-Retentionsbecken mit den Mulden-Rigolensystemen im Zusammenhang stehen und diese aus o.g. Gründen nicht festgesetzt werden, entfällt die Festsetzung der Filter-Retentionsbecken ebenfalls. Im landschaftsplanerischen Gutachten wurden für die öffentlichen Grünflächen Initialpflanzungen mit standortgerechten Seggen, Binsen und Wildstauden vorgeschlagen. Eine naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wurde jedoch auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan im Rahmen der konkreten Gestaltung der Flächen möglich.

Über die Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken hinaus sind kompensatorische Festsetzungen auf weiteren Ausgleichsflächen erforderlich. Die dafür zur Verfügung stehenden öffentlichen Grünflächen sind bereits als relativ hochwertig einzustufen und stehen für Aufwertungen nur noch begrenzt zur Verfügung. Alle öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Die erforderlichen Maßnahmen für die Gestaltung (z.B. Gehölzschutzpflanzung, Naturnahe Parkanlage mit Uferstreifen) werden durch textliche Festsetzungen bestimmt.

Weiterhin wird zur Verbesserung der Amphibienwanderung entlang des Bitburger Grabens vorgeschlagen, das vorhandene Durchflussrohr an der Querung Perler Straße durch ein Durchlassbauwerk mit größerem Querschnitt zu ersetzen. Eine Festsetzung wird jedoch nicht vorgenommen, da diese Maßnahme auch unabhängig davon im Rahmen der Gestaltung der festgesetzten „naturnahen Parkanlage mit Uferschutzstreifen“ durchgeführt werden kann. Die Selbstbindungspflicht des Plangebers ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die gleiche Begründung gilt auch für den im landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten geforderten Rückbau der illegal angelegten rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Bitburger Straße über den Bitburger Graben.

Eine Ergänzung der Windschutzpflanzung aus Hybrid-Pappeln nördlich des Schwarzen Weges besitzt als Landlebensraum für Amphibien besondere Bedeutung und wird innerhalb der „naturnahen Parkanlage mit Uferschutzstreifen“ textlich festgesetzt. Entlang der Darßer Straße (östlich des Schulgrundstückes) und nördlich des geplanten Fuß- und Radweges zwischen der Er-

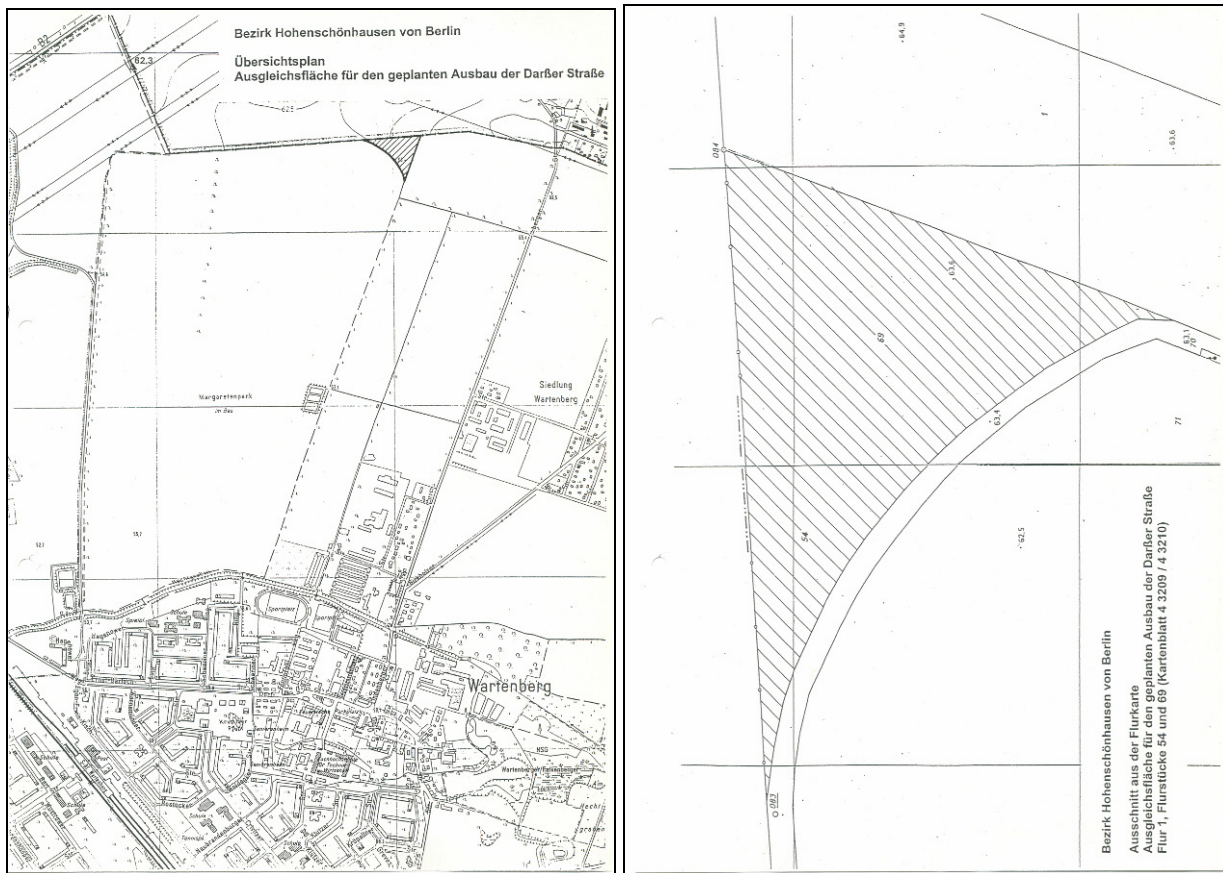
schließungsstraße und der Darßer Straße (Stichstraße) wird eine Gehölzschutzpflanzung festgesetzt, um die öffentlichen Grünflächen gegen akustische und visuelle Beeinträchtigungen durch die Darßer Straße und das geplante Gewerbegebiet soweit wie möglich abzuschirmen und in ihrer Funktion als eigenständigen städtischen Freiraum erkennbar zu machen.

Gemäß landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten ist zur Sicherung und Entwicklung der Lebensräume der in Berlin stark gefährdeten Wechselkröte auf den bestehenden Ruderalflächen ein Mosaik von vegetationsfreien Flächen und Bereichen mit einer dichteren Gras- und Krautvegetation anzustreben. Zur Strukturanreicherung werden Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Steinriegel und Einzelsteine vorgeschlagen. Da es bei dieser Maßnahme weitestgehend um den Erhalt des gegenwärtigen Zustandes geht und die Kleinstrukturen im Rahmen der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche angelegt werden können, ist eine Festsetzung planungsrechtlich nicht erforderlich.

Eine Maßnahme zur weiteren Reduzierung des Eingriffs in den Bodenhaushalt ist die Verringerung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,5. Mit der Reduzierung ist die Sicherung eines mindestens 25 %-igen Anteils der Baugrundstücke als unversiegelte, zu bepflanzende Freifläche verbunden.

Durch die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können ca. 61 % der zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen werden. Von einer Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden wird abgesehen, da durch die bislang vorgesehenen Maßnahmen die landschaftsplanerischen Belange bereits in hohem Maße berücksichtigt wurden. Weitere Maßnahmen stehen nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zur geplanten Bebauung. Bei der Anwendung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geht es nicht um die Pflicht zum „100 %-Ausgleich“, sondern um die Einbeziehung aller planungsrelevanten Belange.

Für den geplanten langfristigen Ausbau der Darßer Straße ist der Eingriff gemäß landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgleichbar. Daher wird im Gutachten vorgeschlagen, die nördlich an die Darßer Straße angrenzende Ackerfläche durch die Anlage einer 10 m breiten Gehölzpflanzung im Verbund mit einem 10 m breiten Saumbiotop aufzuwerten. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches wird jedoch nicht vorgenommen, da für die nördlich der Darßer Straße angrenzenden Flächen ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Im Rahmen dieses Verfahrens sind für die beabsichtigte Bebauung ebenfalls Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Mit einer Geltungsbereichserweiterung Richtung Norden würde die Eingriffs-/Ausgleichsproblematik nur verschoben werden. Daher wurde in Absprache mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt eine Fläche von ca. 1,15 ha in der Gemarkung Wartenberg (Flur 1, Flurstück 54 und 69) vorgeschlagen, die im Falle eines Ausbaus der Darßer Straße durch den Straßenbaulastträger als Ausgleich mit Feldgehölzen bepflanzt werden soll. Die beiden Flurstücke befinden sich im Landeseigentum, so dass im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung die Bepflanzung dieser Flurstücke gesichert werden kann. Eine Festsetzung dieser Fläche für den Ausgleich als zweiten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der o.g. Ausführungen und unter dem Aspekt der planerischen Zurückbehaltung nicht erforderlich.



Mit Schreiben vom 20.05.1998 hat das Naturschutz- und Grünflächenamt eine Aktualisierung der Eingriffs-Bilanzierung zum Landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten vom August 1995 vorgenommen, die die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen betrachtet und bewertet. Das Naturschutz- und Grünflächenamt kam zu folgenden Ergebnissen:

Für die überarbeitete Bilanzierung wurde das Modell Auhagen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Ansatz gebracht, mit Ausnahme der Erweiterungsflächen für den Ausbau der Darßer Straße.

Dazu wurde

- eine Reduzierung der Bestandsbewertung der Fläche TF 2 um die Darßer Straße
- eine neue Bestandsbewertung der Fläche TF 3, Stand 1997, nach Auhagen
- eine überarbeitete Bewertung des Eingriffes auf gewerblichen Bauflächen und Erschließungsflächen
- eine Bewertung der Kompensationsmaßnahmen nach Auhagen anhand der Planung des NGA 1997 vorgenommen und eine abschließende Bilanz erstellt.

Im Vergleich zur Bilanz 1995 kommt es aufgrund der Reduzierung der GRZ zu Punktgewinnen bei dem Bewertungskriterium „Anthropogener Einfluss auf den Boden“. Zu Punktverlusten kommt es durch die Einleitung der Niederschlagswasser in den vorhandenen R-Kanal. Die Bewertungskriterien „Rückhaltevermögen von Niederschlägen“ und „Grundwasserneubildungsrate“ mussten abgewertet werden. Auf den Kompensationsflächen konnten Bewertungskriterien des Landschaftsbildes und der biotischen Schutzgüter aufgewertet werden.

Der Eingriff in „Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete“ sowie in „stadtklimatische Funktionsbereiche“ kann nicht ausgeglichen werden. Auch für die biotischen Schutzgüter gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine weiteren Ausgleichsmöglichkeiten. Zur Methodik

des Modells Auhagen gehört, dass Grünplanung und Kompensationsmaßnahmen nicht mit den Risikofaktoren „Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaften“ und „Dauer der Wiederherstellung abiotischer Standortfaktoren“, bewertet werden. Eine weitgehende Kompensation von Eingriffen in wertvolle Biotope kann daher entweder nicht oder durch Aufwertung zusätzlicher weniger wertvoller Flächen erreicht werden. Die Möglichkeiten dafür sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-2a ausgeschöpft worden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-2a werden Eingriffe auf gewerblichen Bau- und Erschließungsflächen (ohne Erweiterung der Darßer Straße) zu 61% kompensiert. (aus: Schreiben des Naturschutz- und Grünflächenamt an das Stadtplanungsamt HSH vom 20.05.1998)

Abwägung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

In der Zeit vom 11.08. - 11.09.1998 wurde der Bebauungsplan-Entwurf XXII- 2a öffentlich ausgelegt. 25 Bürger haben sich im Stadtplanungsamt über die beabsichtigte Planung informiert. Auch die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.1998 über die öffentliche Auslegung informiert.

Zusammenfassend wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Es sollte geprüft werden, ob die 4 m hohe Lärmschutzwand am Schulstandort einen ausreichenden Schutz der Wohnbevölkerung vor Sportlärm darstellt. Da die Lärmschutzwand Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens der Gesamtschule nach § 34 BauGB war, hat sie im Bebauungsplan lediglich nachrichtlichen Charakter.
- Die für die geplanten Gewerbegebiete zulässigen Nutzungen sollten, bis auf wenige Ausnahmen, die überwiegend produzierendes und verarbeitendes Gewerbe eingeschränkt werden. Neben einer Gliederung in eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet und der Festsetzung von unterschiedlichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind keine weiteren städtebaulichen Gründe für darüber hinausgehende Nutzungseinschränkungen erkennbar.
- Für das Behindertenwohnheim sind gemäß VDI – Richtlinie 27 19 folgende Innenschallpegel anzustreben: tags 30 – 35 dB(A), nachts 25 – 30 dB(A). Aufgrund der bereits vorhandenen Lärmbelastung auf der Darßer Straße können diese Werte bereits heute nicht erreicht werden. Durch die schon festgesetzten Maßnahmen wird die bestehende Situation nicht verschlechtert, sondern möglicherweise sogar verbessert.
- Es wird gefordert, die Stichstraße (Darßer Straße) am Behindertenpflegeheim zu entsiegeln und naturnah zu gestalten. Dieser Aufforderung wurde jedoch nicht gefolgt, da eine Aufteilung der Verkehrsfläche regelmäßig nicht Gegenstand der Festsetzung ist.
- Das Gewerbegebiet wurde grundsätzlich abgelehnt. Da jedoch die Entwicklung eines Gewerbegebietes erklärtes Ziel des Bebauungsplanes und auch des Flächennutzungsplanes von Berlin ist, wurde diese Stellungnahme nicht berücksichtigt.

Nachfolgend wird der vollständige Inhalt der vom Bezirksamt Hohenschönhausen beschlossenen Abwägung zu den Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf XXII-2a während der Offenlage aufgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert:

1. Oberfinanzdirektion Berlin, Besitz- und Verkehrssteuerabt. – St 321 -, Zoll- und Verbrauchsteuerabt. – Z 113 -, Bundesvermögensabt. – V 21 -,
2. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit,
3. Der Polizeipräsident in Berlin, Landespolizeiverwaltungsamt, Straßenverkehrsbehörde, PLVA III A,
4. Berliner Feuerwehr, AV B 41,

5. Landesamt für Informationstechnik, Geschäftsbereich IV,
6. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Zentrale Leitungsverwaltung, BI – KE 3 (34200),
7. Berliner Wasserbetriebe, Abt. Netzbau, (TNB-PD),
8. Berliner Gaswerke – GASAG -,
9. Berliner Stadteinigungsbetriebe – BSR -,
10. Berliner Kraft- und Licht AG – BEWAG -, Geschäftsfeld Immobilien,
11. Investitions Bank Berlin – IBB -, Zentral-/Grundsatzangelegenheiten,
12. Deutsche Post AG, Direktion Potsdam, Bau- und Immobiliencenter, PF 9001, 10321 Berlin (Postdienst),
13. Deutsche Postbank AG, Niederlassung Berlin, Hallesches Ufer 60, 10963 Berlin,
14. Regulierungsbehörde für Post und Telekommunikation, Mauerstr. 69-75, 10117 Berlin, VFZ 2, Funkvorsorgeplanung,
15. Industrie- und Handelskammer zu Berlin,
16. Handwerkskammer Berlin,
17. Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, Regionalbereich Berlin, Frankfurter Allee 216, 10365 Berlin, Abt. NRB I, Betriebliche Infrastrukturplanung,
18. Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH – TLG -, NL Bln./Brdbg., Zweigstelle Berlin, Rhinstraße 137 A, 10315 Berlin, Abt. Standortentwicklung,
19. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 8
20. Bezirksamt Weißensee, Stadtplanungsamt
21. Amtsgemeinde Ahrensfelde / Blumberg, Dorfstraße 49, 16356 Ahrensfelde
22. Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. IV,
23. Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, VI B,
24. Senatsverwaltung für Inneres, III A,
25. Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. IX B,
26. Landesschulamt, I C,
27. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II A, III, IV, V, VI,
28. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, Abt. VI A 3,
29. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, IV E 1, XII C,
30. BA Hohenschönhausen, Wirtschaft und Finanzen,
31. BA Hohenschönhausen, Naturschutz- und Grünflächenamt,
32. BA Hohenschönhausen, Umweltamt,
33. BA Hohenschönhausen, Abt. Wohnen und Soziales / Bildung und Sport,
34. BA Hohenschönhausen, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt,
35. BA Hohenschönhausen, Hochbauamt,
36. BA Hohenschönhausen, Tiefbauamt,
37. BA Hohenschönhausen, Vermessungsamt,
38. BA Hohenschönhausen, Schulamt,
39. BA Hohenschönhausen, Wohnungsamt,
40. BA Hohenschönhausen, Abt. Gesundheit,
41. BA Hohenschönhausen, Abt. Jugend und Kultur,
42. Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerke, -Geschäftsstelle-, Königsberger Str. 28 a, 12207 Berlin,

Die Mehrheit der Träger öffentlicher Belange äußerte sich nicht zum Bebauungsplan-Entwurf:

1. Oberfinanzdirektion Berlin, Besitz- und Verkehrssteuerabt. - St 321 -, Zoll- und Verbrauchsteuerabt. - Z 113 -, Bundesvermögensabt. - V 21 -,
2. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit,
3. Der Polizeipräsident in Berlin, Landespolizeiverwaltungsamt, Straßenverkehrsbehörde, LPVA III A,
4. Berliner Feuerwehr, AV B 41,
5. Landesamt für Informationstechnik, Geschäftsbereich IV,
6. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Zentrale Leitungsverwaltung, BI - KE 3 (34200),
8. Berliner Gaswerke - GASAG -,

9. Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR -
10. Berliner Kraft- und Licht AG - BEWAG -, Geschäftsfeld Immobilien,
11. Investitions Bank Berlin - IBB -, Zentral-/ Grundsatzangelegenheiten,
12. Deutsche Post AG, Direktion Potsdam, Bau- und Immobiliencenter, PF 9001, 10321 Berlin (Postdienst),
13. Deutsche Postbank AG, Niederlassung Berlin, Hallesches Ufer 60, 10963 Berlin,
14. Regulierungsbehörde für Post und Telekommunikation, Mauerstr. 69-75, 10117 Berlin, VFZ 2, Funkvorsorgeplanung,
15. Industrie- und Handelskammer zu Berlin,
16. Handwerkskammer Berlin,
18. Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH - TLG -, NL Bln./Brdbg., Zweigstelle Berlin, Rhinstr. 137 A, 10315 Berlin, Abt. Standortentwicklung,
19. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 8,
20. Bezirksamt Weißensee, Stadtplanungsamt
21. Amtsgemeinde Ahrensfelde / Blumberg, Dorfstr. 49, 16356 Ahrensfelde,
22. Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. IV,
23. Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, VI B,
24. Senatsverwaltung für Inneres, III A,
26. Landesschulamt, I C
27. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II A, III, IV, V, VI,
29. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, IV E 1, XII C,
30. BA Hohenschönhausen, Abt. Wirtschaft und Finanzen,
31. BA Hohenschönhausen, Naturschutz- und Grünflächenamt,
32. BA Hohenschönhausen, Umweltamt,
33. BA Hohenschönhausen, Abt. Wohnen und Soziales/ Bildung und Sport
34. BA Hohenschönhausen, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
35. BA Hohenschönhausen, Hochbauamt
36. BA Hohenschönhausen, Tiefbauamt
37. BA Hohenschönhausen, Vermessungsamt
38. BA Hohenschönhausen, Schulamt
39. BA Hohenschönhausen, Wohnungsamt
40. BA Hohenschönhausen, Abt. Jugend und Kultur
41. Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk, Geschäftsstelle, Königsberger Str. 28a, 12207 Berlin

Nachfolgend sind die Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan XXII – 2a sowie ihre Abwägung zusammengefasst dargestellt.

7. Berliner Wasser Betriebe (Stellungnahme vom 19.08.1998)

Stellungnahme:

1. Unsere Stellungnahme vom 16.10.1996 zum o.g. Bebauungsplan ist weiterhin zu berücksichtigen.
2. Für die zu sichernden Flächen werden wir zu gegebener Zeit eine leitungsrechtliche Sicherung durchführen.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird weiterhin berücksichtigt.
(siehe Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Nr. 5 vom April 1997)
2. Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant.
Eine Leitungsrechtliche Sicherung für die zu sichernden Flächen ist eine, dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnete, fachgesetzliche Maßnahme.

**17. Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, NL Ost, Betriebsstandort Berlin
(Stellungnahme vom 28.08.1998)**

Stellungnahme:

1. Aus dem Anschreiben geht hervor, dass keine Eisenbahnbetriebsanlagen betroffen sind.
2. Sollte sich jedoch bei der weiteren Planung herausstellen, dass Liegenschaften der Deutschen Bahn AG betroffen sind, so ist rechtzeitig vor Baubeginn die Entbehrlichkeit für die entsprechenden Flurstücke bei der Deutschen Bahn AG zu beantragen.
3. Wir bitten darum, der Deutschen Bahn AG bei der nächsten Trägerbeteiligung komplette Unterlagen zuzustellen.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme wird, wenn erforderlich, berücksichtigt.
3. Die Stellungnahme wird, wenn erforderlich, berücksichtigt.
Ist bei einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von einer Betroffenheit der Deutschen Bahn AG aufgrund von Grundstücken im oder angrenzend an einen Bebauungsplangeltungsbereich auszugehen, erhält die Deutsche Bahn AG selbstverständlich komplette Unterlagen zugesandt. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs werden die träger öffentlicher Belange über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung sowie die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Stadtplanungsamt informiert, erhalten jedoch keine kompletten Planunterlagen zugeschickt.

**25. Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. IX B (Stellungnahme vom
04.09.1998)**

Stellungnahme:

1. Planungsziel ist die Doppelnutzung des Sportplatzes auf der Gemeinbedarfsfläche SCHULE auch für den außerschulischen Sport unter der Voraussetzung eines ausreichenden Lärmschutzes. Da die Immissionsschutzproblematik im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen ist, halten wir es für richtig, von der zuständigen Senatsdienststelle (SenSUT V B 15) prüfen zu lassen, ob gemäß 18. BImSchV die 4 m hohe Lärmschutzwand einen ausreichenden Schutz der Wohnbevölkerung vor Sportlärm darstellt. Die Lärmschutzwand stellt u.E. einen notwendigen rechtsverbindlichen Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfs selbst dar.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme ist teilweise bereits berücksichtigt worden bzw. teilweise nicht bebauungsplanrelevant.
Dem erklärten Planungsziel einer Doppelnutzung des Sportplatzes wird mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung („Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung SCHULE ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.“) Rechnung getragen. Die Gesamtschule wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage von § 34 BauGB genehmigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde von der Fachverwaltung (SenSUT, Abt. V B 15) ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und die Forderung nach einer 4 m hohen, bepflanzten Lärmschutzwand erhoben. Die Lärmschutzwand ist somit keine Maßnahme für eine, durch den Bebauungsplan erstmalig ermöglichte Bebauung, sondern hat lediglich nachrichtlichen Charakter.

28. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, Abt. IV B (Stellungnahme vom 11.09.1998)

Stellungnahme:

1. Wir bieten als Kompromissvorschlag für die von uns mit Schreiben vom 27.08.1996 vorformulierte textliche Festsetzung an:
"In den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen in Gebäudeteilen, die nicht im Zusammenhang und betrieblicher Abhängigkeit von den Gewerbebetrieben gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO stehen, ausnahmsweise zulässig." Da wir an den Zielen des Berliner Industrie- und Gewerbeflächenprogramms festhalten, halten wir an dem Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, der Schank- und Speisewirtschaften, der Einzelhandelsbetriebe, der gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche Zwecke sowie von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO fest.
2. Die Einschränkungen der Nutzung, die die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht in Frage stellt, sind zwingend erforderlich, weil sich nach Gründung des Grundstücksfonds die Steuerungsmöglichkeiten seitens des Landes verringern. Bei einer zu starken Ansiedlung nicht förderungsfähiger Unternehmen droht dem Bezirk die Rückzahlung der GA-Mittel.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO besteht die Möglichkeit, "dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können." Dafür bedarf es allerdings besonderer städtebauliche Gründe. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Behindertenpflegeheim wurde eine horizontale Gliederung der gewerblichen Bauflächen in "eingeschränkte Gewerbegebiete" und "Gewerbegebiete" vorgenommen. Um am Behindertenpflegeheim die erforderlichen Planungsrichtwerte für die prognostizierte Lärmbelastung gemäß DIN 18005 einzuhalten und zu unterschreiten, wurden den Gewerbegebieten unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet. Weitere städtebauliche Gründe für darüber hinausgehende Nutzungseinschränkungen in den geplanten Gewerbegebieten sind nicht erkennbar.

Das Land Berlin ist Plangeber und Grundstückseigentümer und hat daher auch außerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen Einfluss auf die anzusiedelnden Gewerbebetriebe. Es ist daher nicht erforderlich, entsprechende Nutzungsbeschränkungen im B-Plan festzusetzen.

Es ist weiterhin bezirklicher Wille, das geplante Gewerbegebiet nicht ausschließlich für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorzuhalten. Mit größtmöglicher Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsarten kann auf unterschiedliche Marktansprüche reagiert werden. Gemäß den Vorgaben aus dem Bewilligungsbescheid für die Förderung der Infrastruktur in diesem Gebiet sind überwiegend produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe anzusiedeln, nicht ausschließlich. Im Rahmen der "Feinsteuerung" des Bebauungsplanes auf der Vollzugsebene kann die Baugenehmigungsbehörde bestimmte Vorhaben unter Anwendung des § 15 BauNVO untersagen, wenn sie nach ihrer Anzahl oder nach ihrem Umfang der Anlagen der Eigenart des Gebietes widersprechen.

Eine einseitige Entwicklung z.B. zu einem Gebiet mit Einzelhandelsbetrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden kann im Baugenehmigungsverfahren durch Nutzung des § 15 BauNVO verhindert werden.

2. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

"Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben." Zu den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gehören z.B. Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder auch gewerbliche Garagenanlagen. Eine derartige Einschränkung der Nutzung, dass nur produzierende und verarbeitende Betriebe (mit GA-Mitteln förderfähig) zulässig sind, könnte mit einem nachweislichen Bedarf begründet werden. Da dieser nicht erkennbar ist, stellt die Förderfähigkeit bestimmter Gewerbebetriebe keine ausreichende städtebauliche Begründung dar. Ein befürchteter Verlust der Einflussnahme des Landes Berlin auf die anzusiedelnden Gewerbebetriebe hat keine Rechtfertigungsgrundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan.

40. Bezirksamt Hohenschönhausen, Gesundheitsamt (Stellungnahme vom 10.09. 1998)

Stellungnahme:

1. Durch das vorgesehene Gewerbegebiet und die weitere Zunahme des Verkehrs wird die Lärm- und Abgasbelastung weiter ansteigen. Im Verkehrslärmkataster Bezirk Hohenschönhausen lagen die Beurteilungspegel auf der Darßer Straße bei tags: 59,6 - 59,9 dB(A) und nachts: 49,8 - 50,0 dB(A). Gemäß VDI-Richtlinie 2719 sind für Behindertenwohnheime folgende Innenschallpegel anzustreben: tags mit 30 - 35 dB(A) und nachts mit 25 - 30 dB(A). Bei Nichtgewährleistung dieser Orientierungswerte sollten aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und abgesichert werden.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme ist bereits teilweise berücksichtigt worden.
Ein Behindertenpflegeheim ist eine Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke und im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Für die Beurteilung des Gebietes sind die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts heranzuziehen. Aufgrund einer Überarbeitung des ursprünglich geplanten Erschließungssystems für das Gewerbegebiet und einer Gliederung des geplanten Gewerbegebietes wurden für den Gewerbelärm tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) sowie für den Verkehrslärm tags 43 dB(A) und nachts 35 dB(A) ermittelt. Wegen der bereits erwähnten vorhandenen Lärmbelastung auf der Darßer Straße von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) wird die Gesamtlärmbelastung aufgrund der unterschiedlichen Lärmpegel nicht weiter erhöht. Ein Bebauungsplan hat die ihm zuzurechnenden Konflikte zu lösen, vorgefundene Immissionsbelastungen sind zu berücksichtigen und, wenn möglich, zu reduzieren. Aufgrund der acht Geschosse des Behindertenpflegeheims sind die Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen eingeschränkt. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Gewerbegebiet zwischen Darßer Straße und Behindertenpflegeheim für die unteren zwei Geschosse des Behindertenpflegeheims eine Reduzierung der Lärmbelastung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation erreicht wird.

Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Berlin e.V. (Stellungnahme vom 07.09.1998)

Stellungnahme:

1. Zur Entwicklung bzw. Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil (Behindertenpflegeheim, Gesamtschule) sind die Festsetzungen zu unterstützen.
2. Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die vorhandene gebietstypische Bepflanzung zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang zu ersetzen.
3. Es wird gefordert, die Stichstraße (Darßer Straße) am Behindertenpflegeheim zu entsiegeln und naturnah zu gestalten, ohne die Behinderten in ihrer Bewegungsfreiheit zu beeinträchtigen.

4. Die öffentlichen Grünflächen (Gehölzschutzpflanzung, naturnahe Parkanlage mit Uferschutzstreifen) stellen eine wichtige Grünverbindung zwischen der Einfamilienhausbebauung im Süden und dem Außenbereich im Norden dar. Es hat sich ein wertvollen Baumbestand mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz entwickeln könne. Mit der Festsetzung der Maßnahmen (14,15) wird die Sicherung und Entwicklung eines stabilen Ökosystems mit hoher Biotopvielfalt nicht zu erreichen sein, ohne dass die beiden Gräben und Teiche mit einbezogen werden. Die Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für im und am Gewässer lebende Pflanzen und Tiere sollte erhöht werden. Durch die naturnahe Entwicklung der Gräben und Teiche sowie des Fußweges kann die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt gesteigert werden, ohne die erholungsbezogenen Funktionen einzuschränken.
5. Das Gewerbegebiet wird grundsätzlich abgelehnt. Es sind damit erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Die Versiegelung von Flächen und die geplante Höhe der Bebauung bringen erhebliche klimatische Veränderungen mit sich. Durch die Umsetzung der Bebauung gehen wertvolle Biotope verloren und die ökologische Situation wird sich verschlechtern. Bei der Anlieferung bzw. Nutzung des geplanten Gewerbegebietes und der zugehörigen Stellplatzanlagen sowie der Erschließungsstraße entstehen erhebliche Lärmemissionen und Luftverschmutzung.

Auswertung:

1. Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, jedoch ohne diesbezügliche Festsetzung.
Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung sind im Bebauungsplan nur die Tatbestände zu regeln, für die der Bebauungsplan das richtige Instrument darstellt und nicht nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben können. Eine Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und deren Erhalt stellt eine für alle Baugrundstücke geltende bauordnungsrechtliche Forderung dar und muss daher nicht im Bebauungsplan geregelt werden.
3. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Die Stichstraße (Darßer Straße) ist eine Verkehrsfläche, die entsprechend ihrer vorhandenen Abgrenzung festgesetzt wurde. Eine Aufteilung der Verkehrsfläche sowie der Versiegelungsgrad sind regelmäßig nicht Gegenstand der Festsetzung, da dies eine übermäßige Selbstbindung der öffentlichen Hand wäre. Bei eventuell notwendigen Änderungen der Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung berühren und mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen nicht vereinbar sind, muss der Bebauungsplan geändert werden. Ausnahmen und Befreiungen sind in dem Fall nicht möglich.
4. Die Stellungnahme ist bereits hinreichend berücksichtigt worden.
Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen als Gehölzschutzpflanzung und als naturnahe Parkanlage mit Uferschutzstreifen sowie die textlichen Festsetzungen 14 und 15 sind die Ergebnisse eines landschaftsplanerischen Sachverständigen-gutachtens, die nach erfolgter Abwägung in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Die Sicherung und Entwicklung dieser Flächen zu einem stabilen Ökosystems mit hoher Biotopvielfalt unter Einbeziehung der Gräben und Teiche wird durch die Festsetzungen und Ausweisungen im Bebauungsplan nicht verhindert und war im Rahmen der bereits erfolgten Gestaltung der öffentlichen Grünflächen möglich. Darüber hinausgehende Forderungen haben keine Festsetzungsmöglichkeit im § 9 Abs. 1 BauGB, sondern verpflichten zur Anwendung des fachplanerischen Instruments (z.B. Landschaftsplan). Ein mögliches Erfordernis zur Landschaftsplanung kann nicht in den Bebauungsplan "abgeschoben" werden.
5. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Erklärtes Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bisher brachliegenden Flächen zwischen Darßer Straße und südlich gelegenem Einfamilienhausgebiet für die Ansiedlung von klein- und mittelständigen Unternehmen zu nutzen, da der Bezirk in Bezug auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung den Anteil an gewerblichen Bauflächen erhöhen will. Auch der Flächennutzungsplan (FNP) trug diesem Ziel Rechnung. Die bisher im FNP dargestellte Gemischte Baufläche M 2 wurde mit Bekanntmachung vom 06.06.1997 in Gewerbliche Baufläche geändert.

Sowohl in einem landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten als auch in einem Schallschutzgutachten wurden die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes prognostiziert und ggf. erforderliche Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Im Ergebnis der Abwägung wurden entsprechend dem landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten Dach- und Fassadenbegrünungen und Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung) festgesetzt. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten wurde als wasserdurchlässig festgesetzt und die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Entsprechend den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens wurden die Gewerbegebiete in eingeschränkte Gewerbegebiete und in Gewerbegebiete gegliedert. Weiterhin wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für die Gewerbegebiete festgesetzt, um in den angrenzenden Gebieten die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten und größtenteils zu unterschreiten. Da die Belange der Wirtschaft ebenfalls in der Abwägung berücksichtigt werden müssen und das Gewerbegebiet erklärtes Ziel des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes von Berlin ist, kann auf eine Ausweisung des Gewerbegebietes nicht verzichtet werden.

II.4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sollen im westlichen Teil des Geltungsbereiches Gewerbegebiete festgesetzt werden. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem beabsichtigten Planungsziel des Bebauungsplanes, das in einer Bereitstellung von Gewerbeflächen für klein- und mittelständige Unternehmen besteht, deren bisherige Standorte durch bestehende Planungen, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen gefährdet sind. Zwischen den Gewerbegebieten und dem Behindertenpflegeheim als Gemeinbedarfsfläche wird ein entsprechender Übergangsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur mischgebietsverträgliche Gewerbenutzungen zulässig sind, um besondere Rücksichtnahme auf das Behindertenpflegeheim zu nehmen, dass der Sensibilität eines Krankenhauses entspricht.

- 1. In den Gewerbegebieten GE sind nur Gewerbebetriebe zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung wurde nach der ersten Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung neu aufgenommen, da sich inzwischen die Eigentumsverhältnisse geändert haben und das Land Berlin nicht mehr über diese Flächen und deren Selbstbestimmung verfügt. Die Gewerbeflächen sind Bestandteil des ehemaligen Industrieflächensicherungskonzeptes (ISK 1992) und dessen Weiterentwicklung als Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB 1999), in dem hauptsächlich produzierendes und produktionsorientiertes Gewerbe mit Förderung durch GA-Mittel angesiedelt werden soll. Wegen der unzulässigen Selbstbindung der öffentlichen Hand waren diesbezügliche Festsetzungen über den Bebauungsplan nicht erforderlich. Nunmehr sind die Gewerbeflächen an die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG zur Weiterveräußerung übertragen worden und für die Umsetzung der Ziele des EpB werden entsprechende Festsetzungen auf den privaten Gewerbeflächen erforderlich. Sie dienen aus städtebaulichen Gründen der Flächenvorsorge, die sich nicht nur auf das mengenmäßige Angebot bezieht, sondern auch auf eine ausgewogene räumliche Verteilung in der Stadt. Umfang und räumliche Verteilung der gewerblichen Bauflächen sollen grundsätzlich erhalten und zur Sicherung der industriellen Basis Berlins dem *produzierenden* Gewerbe vorbehalten bleiben. Mit der Weiterentwicklung des Industrieflächensicherungskonzeptes (ISK) sollen wirtschaftlich unerwünschte Nutzungen abgewehrt und der langfristigen technologischen und wirtschaftlichen Stärkung und Qualifizierung von Standorten eine konzeptionelle Grundlage gegeben werden. Zur Inwertsetzung der Flächenprofilierung sind die planungsrechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen. Vorrangiges Ziel bei der Aufstellung bzw. Anpassung von Bebauungsplänen sind der Ausschluss nicht produktionsgeprägter Nutzungen (insbesondere Einzelhandel / Freizeitnutzungen und Büronutzungen).

Läden und Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Wohngebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften sind, um eine zu erwartende Bestandsgefährdung der bestehenden, städtebaulich in die Wohngebiete integrierten Nahversorgungszentren zu verhindern, nicht verträglich. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der angrenzenden Großsiedlung (Zentren: Prerower Platz (Linden-Center), Mühlengrund und Ribnitzer Straße (RIZ)). Es wird befürchtet, dass die Zulässigkeit von Einzelhandel zur Schwächung des Einzelhandels in den v.g. Wohngebietszentren, zu städtebaulich unerwünschten Leerständen und zum Verlust wichtiger Frequenzbringer für die zentralen Lagen führt. Durch den Ausschluss sollen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges, der Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung vermieden werden sowie im Plangebiet das produzierende Gewerbe gestärkt und damit eine standortangemessene Nutzungsstruktur gewährleistet werden.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, weil sie sich aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs und ihres Betriebsablaufes mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr nicht in die Gewerbebebauung einfügen. Zudem entsprechen sie nicht den Zielen des EpB.

Mit dem Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Gewerbegebiet soll einer in den letzten Jahren beobachteten Entwicklung entgegen gewirkt werden, nach der im Besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung in solchen Bereichen auszunutzen, die hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen. Mit den im benachbarten Bebauungsplanentwurf XXII-12 ausgewiesenen Flächen für Sportanlagen, sowie den angrenzenden Sportanlagen der Oskar-Schindler-OS stehen umfangreiche Flächen für sportliche Zwecke zur Verfügung. Entwicklungspotenziale für kulturelle sowie für soziale und gesundheitliche Nutzungen befinden sich entlang der Falkenberger Chaussee. Ziel ist die Stärkung städtebaulich integrierter Standorte mit guter ÖPNV-Erschließung, die eine qualitätsvolle Versorgung der Bevölkerung sichern und die nach Möglichkeit positive Impulse auf benachbarte Stadträume aussenden.

Der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten soll ebenfalls einer Verdrängung der im Gewerbegebiet erwünschten Nutzungen entgegenwirken. Dieser städtebaulichen und arbeitsstrukturellen Zielsetzung widersprechen Diskotheken, Nachtbars, Spielhallen u.ä. Unternehmen.

In den Gewerbegebieten sind nur betriebsabhängige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, um einer Verdrängung produzierender Gewerbebetriebe auch im Interesse einer möglichst großen Nutzungsvielfalt innerhalb des Geltungsbereiches entgegen zu wirken. Der Ausschluss dient zusätzlich der Vermeidung von Störungen der benachbarten Wohnnutzung durch Schwerlastverkehr.

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(ehemalige Festsetzung Nr. 1)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2, 5, 6, 8 und 9 BauNVO

Begründung:

Die geplanten Gewerbegebiete schließen unmittelbar an die Gemeinbedarfsflächen „Behindertenpflegeheim“, und „Schule“ an. Aus Immissionsschutzgründen insbesondere in Bezug auf das Behindertenpflegeheim ist es erforderlich, durch eine horizontale Gliederung der einzelnen Baugebiete harmonische Übergänge herzustellen. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe entsprechen dem Störgrad eines Mischgebietes (Im Unterschied zum Mischgebiet ist das Wohnen nicht zulässig.) und ermöglichen einen verträglichen Anschluss an die angrenzenden Gemeinbedarfsflächen „Behindertenpflegeheim“, und „Schule“. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes bleibt gewahrt, da die Hauptnutzung für Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierenden Regelung unterworfen wird. In dem hier geschaffenen eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Wohnnutzung nicht vorgesehen; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter entsprechen demgegenüber gerade dem Charakter eines Gewerbegebietes (Beschluss des BVerwG vom 15.04.1987 – 4B71.87). Für die Zulässigkeit und den Ausschluss von Nutzungen gilt entsprechend die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr.1.

3. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung SCHULE ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

(ehemalige Festsetzung Nr. 2)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Begründung:

Neben der bereits fertiggestellten Gesamtschule wurden auf der Gemeinbedarfsfläche eine Sporthalle sowie ein Großspielfeld errichtet. Die Sportanlagen sollen sowohl zu schulischen als auch außerschulischen Zwecken genutzt werden. Die Festsetzung erfolgt gemäß der Bestandsnutzung. Die erhöhte Immissionsbelastung durch die außerschulische Nutzung der Außenanlagen in Bezug auf das Wohngebiet an der Bitburger Straße wird durch eine Lärmschutzwand kompensiert. Die Gesamtschule wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage von § 34 BauGB genehmigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde von der Fachverwaltung (SenSUT, Abt. V B 15) ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und die Forderung nach einer 4 m hohen, bepflanzten Lärmschutzwand erhoben. Die Lärmschutzwand ist somit keine Maßnahme für eine, durch den Bebauungsplan erstmalig ermöglichte Bebauung, sondern hat lediglich nachrichtlichen Charakter. In Bezug auf die geplante Mischgebietsfläche wird davon ausgegangen, dass die Lärmschutz-Grenzwerte analog der ferner gelegenen Wohngrundstücke des Waxweiler Weges 1-4 und der Bitburger Str. 50-52, die nicht durch eine Lärmschutzwand geschützt werden, eingehalten werden und hier das Wohnen ebenfalls möglich machen.

Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche SCHULE und der Sicherung der vorhandenen sozialen Einrichtungen als Gemeinbedarfsflächen wird den Zielen des Rahmenplanes für die Großsiedlung Hohenschönhausen und des Bebauungsplanes XXII-2a Rechnung getragen. Mit dem Schulneubau wurde der Fehlbedarf an Oberschulplätzen weitgehend abgebaut.

Zeichnerische Festsetzung eines Mischgebietes:

Die Festsetzung wurde in **Mischgebietsfläche** geändert (vorher Gemeinbedarf für gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke), da ein Bedarf an Gemeinbedarfsfläche nicht mehr besteht (siehe auch Pkt. II.4.2). Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten einer Mischgebietsfläche vermitteln zwischen den umliegenden Nutzungen Wohnen, Gemeinbedarf und Gewerbe und fügen sich ein. Es sind gemäß § 6 BauNVO sowohl das Wohnen, als auch Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es wird davon ausgegangen, dass die Lärmschutz-Grenzwerte analog der ferner gelegenen Wohngrundstücke eingehalten werden (s. oben). Ein möglicherweise entstehender Bedarf an Kita-Plätzen kann in der näheren Umgebung des Mischgebietes, in der sich 3 Kitas mit 500 Plätzen befinden, laut Aussage der Abt. Jugend, Bildung und Sport – Jugendamt abgedeckt werden.

II.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete berücksichtigt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aufgrund der knappen gewerblich nutzbaren Flächen im Bezirk Hohenschönhausen sollen im Plangebiet möglichst viele Arbeitsplätze geschaffen werden. Eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wird der überwiegend in Gebäuden stattfindenden Produktion oder Verarbeitung gerecht. Jedoch bleibt unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 50 % durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein unversiegelter Grundstücksanteil von 25 % erhalten. Damit wird ein Beitrag zur Minderung des Eingriffs in den Bodenhaushalt geleistet.

Weiterhin wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich für die Gewerbegebiete in Abhängigkeit von der jeweiligen Geländeoberkante unterschiedliche Möglichkeiten für die Anzahl der Vollgeschosse. Die Einhaltung einer absoluten Höhe der baulichen Anlagen wird jedoch gewährleistet.

4. Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE dürfen bauliche Anlagen eine Höhe (Oberkante Gebäude) von 69,5 m über NHN nicht überschreiten. Innerhalb der Fläche 1 - 2 - 3 - 4 gilt diese Festsetzung auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Begründung:

Durch die textliche Festsetzung zur Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude wird aus städtebaulichen Gründen eine übermäßige Höhenentwicklung verhindert. Außerdem verläuft durch das geplanten Gewerbegebiet eine 110-kV-Freileitung, deren vertikaler Teil der Schutzzone in Abhängigkeit von der Entfernung zum Maststandort bei ca. 72 m über NHN beginnt. In der Schutzzone sind Bauwerke, Antennen, Bäume oder sonstige Gegenstände unzulässig (DIN VDE 0210).

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde ursprünglich, ausgehend von der gegenwärtigen Grundstücksnutzung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. In Umsetzung des Lärmschutzgutachtens, dass sich in diesem Bereich auf das Gebäude (nicht die Fläche!) des Behindertenheimes bezog, wird nunmehr eine erweiterte Baukörperausweisung und die Festlegung der Geschosszahl mit 8 Vollgeschossen als Bestandssicherung vorgenommen.

Für die Gemeinbedarfsfläche SCHULE wird das durch Bauantrag genehmigte Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da eine weitergehende Verdichtung der Fläche nicht beabsichtigt ist.

Für das MISCHGEBIET soll analog der baulichen Beschränkung auf den Gewerbeflächen und aufgrund der umgebenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten (Gemeinbedarf und Wohngebiet) eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden. Die Vollgeschosszahl wird mit maximal 4 Vollgeschossen festgelegt und vermittelt zwischen den Baukörperhöhen der Umgebung. Die Geschossflächenzahl soll jedoch das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten von 1,2 nicht überschreiten.

II.4.3 Erschließung

Das im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgestellte Erschließungssystem nahm eine bereits vorhandene Zufahrt an der Darßer Straße (Stichstraße) auf. Parallel zur Darßer Straße wurde die Erschließungsstraße in östliche Richtung bis zur Höhe Perler Straße und anschließend senkrecht auf die Darßer Straße als „Einhänger“ mit einem Querschnitt von 18 m geführt. Der Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße wurde mit den zuständigen Stellen abgestimmt und ist ausreichend dimensioniert, um den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und der geordneten Erschließung des Gewerbegebietes zu genügen.

Von einigen beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken gegen die nördlich des Behindertenpflegeheims geplante Erschließungsstraße sowie gegen die für die Nacht prognostizierten Immissionswerte für das Behindertenpflegeheim geäußert. Daraufhin wurde geprüft, ob eine Änderung des Erschließungssystems eine weitere Reduzierung der Immissionswerte für die angrenzenden Bereich (vor allen Behindertenpflegeheim) bewirkt. Weiterhin wurde der flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nacht auf der westlich an das Behindertenpflegeheim angrenzenden Fläche von 45 dB(A) auf 42,5 dB(A) reduziert und die Auswirkungen geprüft.

Das geänderte Erschließungssystem besteht darin, die Erschließungsstraße, die bisher als „Einhänger“ die Darßer Straße mit dem Stich Darßer Straße verband, als „Stichstraße“ auszu-

bilden. Sie wird von der Darßer Straße aus in das geplante Gewerbegebiet geführt und endet ca. 50 m westlich des Behindertenpflegeheims mit einer Wendeanlage.

Bei einer Gegenüberstellung der prognostizierten Immissionswerte für die beiden Erschließungssysteme „Einhänger“ und „Stich“ ließ sich feststellen, dass beim „Einhänger“ der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet am Tag an einem Immissionsort und in der Nacht an vier Immissionsorten überschritten ist. Beim „Stich“ hingegen bleiben alle prognostizierten Werte unter den Orientierungswerten. Daher wird die „Stichstraße“ als Erschließung für das geplante Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 11 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, da in der Planunterlage die Einteilung der Verkehrsfläche dargestellt ist.

II.4.4 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Das geplante Gewerbegebiet kann ausreichend mit Frischwasser aus Richtung Ribnitzer Straße (DN 1.200 im Malchower Weg) versorgt werden. Die Einspeisung erfolgt von der Ribnitzer Straße /Darßer Straße (Stichstraße) aus, wobei die vorhandene Nennweite auf DN 300 verstärkt werden müsste. Eine Netzverbindung an die Leitungen in der Perler Straße wäre in Abhängigkeit vom Wasserbedarf des Gewerbegebietes zu prüfen. Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeiten zur Verfügung.

Entwässerung

Zur entwässerungstechnischen Erschließung des geplanten Gewerbegebietes stehen die auf der östlichen Seite in der Ribnitzer Straße befindlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Da die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Netz in der Regel beschränkt ist, wurden Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung auf den einzelnen Grundstücken in Abhängigkeit vom hohen Grundwasserstand im Gebiet und einer geplanten kostengünstigen Bereitstellung von Gewerbegrundstücken geprüft. Aus o.g. Gründen ist eine Regenwasserversickerung nicht möglich und auch die verzögerte Ableitung aufgrund der Boden- und Schichtwasserverhältnisse problematisch. Um die anfallende Niederschlagsmenge auf den Baugrundstücken zu reduzieren, soll die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 verringert werden. Die ursprünglich geplante Dachbegrünung musste aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage bzw. fehlerhaften Landesgesetzgebung entfallen.

Die Berliner Wasserbetriebe teilten mit, dass „aufgrund der Leistungsfähigkeit des Vorflutsystems des vorhandenen Regenwassernetzes in der Ribnitzer Straße Einleitbeschränkungen von den Berliner Wasserbetrieben, vorbehaltlich der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, **nicht** ausgesprochen werden müssen“. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. IV B äußerte, dass aufgrund der anstehenden Boden- und Schichtwasserproblematik Versickerungen nicht bzw. nur bedingt möglich sind und daher eine Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen R-Kanal (DN 1.000) in der Ribnitzer Straße nicht versagt werden sollte. Daher wird das anfallende Regenwasser konventionell in die vorhandenen Leitungssysteme abgeführt.

Die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegenden Anlagen der Berliner Wasserbetriebe sind durch ein Leitungsrecht zu sichern. Die Flächen dürfen nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen oder Bäumen bepflanzt werden. Die vorhandenen Armaturen im Wasserversorgungsnetz und

Abwasserdruckrohrnetz sowie die Schächte im Entwässerungsnetz müssen jederzeit mit Betriebsfahrzeugen bis 260 kN zugänglich sein.

6. Die Fläche a (ehemals b) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Mit der Festsetzung des Leitungsrechtes für die Fläche a wird die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme dieser Fläche für technische Erschließungszwecke geschaffen. Eigentümer dieser Fläche war ursprünglich das Land Berlin (Leitungsrechte sind auf öffentlichen Flächen regelmäßig überflüssig). Sie ist inzwischen an die Liegenschaftsfonds GmbH & Co KG übertragen worden. Durch die Leitungsrechte wird der private Grundstückseigentümer auf die Existenz von unterirdischen Leitungen hingewiesen. Die ehemaligen Flächen a und c befinden sich auf den Flächen des Behindertenpflegeheimes, das sich noch im Besitz des Landes Berlin befindet. Die Festsetzung von Leitungsrechten wird hier gestrichen, da Selbstbindungen der öffentlichen Hand regelmäßig überflüssig sind.

7. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche a darf nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Begründung:

Diese Festsetzung dient der näheren Bestimmung der Fläche, die mit einem Leitungsrecht belastet wird. Eine dauerhafte Bepflanzung wird unterbunden, so dass ein technisch gebotener Zugriff jederzeit möglich ist.

Fernwärmeversorgung

Das Gewerbegebiet soll durch eine Heizleitung DN 100 erschlossen werden, die am Schacht vor dem Behindertenpflegeheim beginnt und am Bürogebäude (Bezirk Weißensee) endet. Für die Hausanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze sind Leitungen mit DN 50 ausreichend.

Elektroenergieversorgung

Bei der im Plangebiet vorhandenen 110-kV-Freileitung sind einerseits der Freileitungsbereich und andererseits die Schutzzone zu berücksichtigen. Innerhalb des Freileitungsbereiches (in der Planzeichnung mit 1 – 2 – 3 und 4 abgegrenzt) ist für Baumaßnahmen aus sicherheitstechnischen Gründen das Einverständnis der BEWAG einzuholen. Das Eindringen in die Schutzzone (Gefahrenbereich) der Freileitung mit dem Körper, mit Bauwerken, mit Baumaschinen, mit Arbeitsmitteln, mit Antennen, mit Bäumen oder mit sonstigen Gegenständen ist wegen bestehender Lebensgefahr unzulässig.

Zwischen dem Mast Nr. 11 (Darßer Straße) und dem Mast Nr. 12 in südlicher Richtung (nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches) gelten folgende Parameter für die Schutzzone:

Entfernung vom Mittelpunkt des Mastes Nr. 11 in Richtung Mast Nr. 12 in m	Beginn des vertikalen Teiles der Schutzzone in m über NHN	Ende des horizontalen Teiles der Schutzzone, gemessen rechtwinklig von der Symmetrieachse der Freileitung in m
10	81,6	15,5
20	80,4	16,5
30	79,3	17,3
40	78,2	18,1
50	77,3	18,9
60	76,4	19,6

70	75,6	20,2
80	74,9	20,8
90	74,3	21,4
100	73,7	21,9
110	73,2	22,2
120	72,9	22,6
130	72,6	22,9
140	72,4	23,2
150	72,2	23,3
160	72,2	23,5
170	72,2	23,6
180	72,2	23,6
190	72,3	23,5
200	72,8	23,3
210	73,2	23,3

(aus: Stellungnahme der BEWAG vom 03.11.1995 zur 110-kV-Freileitung zwischen dem UW Malchow und UW Falkenberger Straße)

In der Darßer Straße ist eine 10-kV-Trasse vorhanden, deren Auslastung durch die BEWAG geprüft wird. Die notwendigen Standorte für Trafostationen sowie die Auslastung der vorhandenen Trafostation am Behindertenpflegeheim können erst nach Kenntnis des erforderlichen Energiebedarfs durch das Gewerbegebiet festgelegt werden. Für eine freistehende Trafostation wird eine Fläche von ca. 3 x 5 m benötigt.

II.4.5 Umweltschutz

Obwohl bereits durch die bisher im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 für Gewerbelärm eingehalten wurden, ist im Zusammenhang mit der Änderung des Erschließungssystems der Nachtwert für den Bereich C von 45 dB(A) auf 42,5 dB(A) reduziert worden. Es sind 1 – 2 dB(A) geringere Immissionswerte berechnet worden.

~~7. In den Gewerbegebieten (Bereichen A, B, C und D) werden in Abhängigkeit von ihrem Abstand zu angrenzenden schützenswerten Nutzungen die in der Planzeichnung dargestellten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) festgesetzt.~~

~~Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO~~

Die ehemalige textliche Festsetzung Nr.7 wurde gestrichen, da die im Bebauungsplan vorgenommenen Festlegungen zu den Schalleistungspegeln bereits Festsetzungen sind.

8. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 S. 3 NatSchGBIn

Begründung:

Die Festsetzung zur Einschränkung der zulässigen Befestigung dient in erster Linie der Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort. Gleichzeitig werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt minimiert, da das Regenwasser größtenteils direkt versickern kann. In geringem Umfang bleiben diese Flächen auch der Tier- und Pflanzenwelt erhalten. Durch die Einschränkung der zulässigen Befestigung werden die natürlichen Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge aufrecht erhalten. Die Grundwasserneubildungsrate wird

erhalten und erhöht. Hochwasserabflüsse werden stabilisiert und der Anteil klimatisch wirksamer Ausgleichflächen erweitert.

II.4.6 Grünflächen / Anpflanzungen

- 9. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind derart zu bepflanzen, dass eine zusammenhängende, mehrschichtige Eingrünung der Baugrundstücke erreicht wird. Je angefangener 100 m² ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum und je angefangener 5 m² ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Wege und Zufahrten. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind unzulässig.**

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

Begründung:

Die Flächen zum Anpflanzen dienen einer visuellen und psychologischen Abschirmung und damit harmonischen Einbindung der geplanten Baugebiet in den umgebenden Landschaftsraum. Die entstehenden linearen Strukturen gliedern die einzelnen Nutzungsbereiche. Durch ihre temperatursenkende, windbremsende, staubfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung tragen die Pflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes werden für die Bepflanzungen einheimische Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

- 10. Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen so gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, dass der Eindruck von Wiesenflächen mit Gehölzgruppen entsteht. Je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Fläche ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm und je angefangene 20 m² mindestens 1 mittelhochwachsender Strauch zu pflanzen. Die Bindungen für Anpflanzungen gelten nicht für Zufahrten und Wege.**

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

Begründung:

Zur Sicherung eines Mindestanteils an Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches wird eine entsprechende Mindestbepflanzung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Durch ihre temperatursenkende, windbremsende, staubfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung tragen die Pflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei. Durch die gemischte Verwendung von Bäumen und Sträuchern wird ein hoher Grad horizontaler und vertikaler Schichtung erreicht.

Aus Gründen des Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Artenschutzes werden für die Bepflanzungen einheimische Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

- 11. Außenwandflächen von Gewerbebauten ab einer Größe von 50 m², die an Flächen zum Anpflanzen grenzen, sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Von der Fassadenbegrünung sind Fenster- und andere Öffnungsflächen ausgenommen.**

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

Begründung:

Die Fassadenbegrünung stellt eine Maßnahmen der Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild dar. Die harten Kanten der Gewerbebauten werden durch Fassadenbegrünung gemildert und ein Übergang zum freien Landschaftsraum hergestellt. Durch die Anlage von berankten Fassaden entstehen Lebensräume für Kleintiere. Fassadenbegrünung dient dem Biotop- und Artenschutz und hat durch ihre Pufferwirkung einen positiven Einfluss auf das Raumklima in den Gebäuden. Eine Fassadenbegrünung kann im Rahmen einer ordnungsgemäßen Grundstücksbewirtschaftung vorgenommen werden und benötigt, bei entsprechender Artenauswahl, nicht zwingend konstruktive oder andere bautechnische Vorkehrungen.

Aus Gründen des Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Artenschutzes werden für die Bepflanzungen einheimische Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

~~**12. Soweit keine anderen rechtlichen Bestimmungen oder betriebliche Notwendigkeiten entgegenstehen, sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° zu mindestens 40 % zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.**~~

~~Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB~~

Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 12 wurde gestrichen. Sie war als notwendige Ausgleichsmaßnahme nicht tauglich, da hierfür die Festsetzung einer Dachneigung erforderlich gewesen wäre, um die Dachbegrünung nicht vom jeweiligen Bauwillen des Bauherren abhängig werden zu lassen. Eine gestalterische Festsetzung in Form einer bestimmten Dachneigung oder Flachdächern konnte aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage bzw. fehlerhaften Landesgesetzgebung nicht erfolgen. Der ermittelte Ausgleich reduziert sich durch die Streichung der Dachbegrünung auf einen Gesamtausgleich für den Eingriff auf 49 %. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregung, eine festgesetzte Dachbegrünung könne auch ohne Festsetzungen zur Dachneigung in Fällen greifen, in denen Bauherren eine für eine Begrünung geeignete Dachform wählen würden, wäre eine Festsetzung „für alle Fälle“ ist für die Ermittlung der Ausgleichsbilanz nicht fassbar und damit unbegründet.

12. Ebenerdige Stellplätze sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist 1 hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum mit 16 - 18 cm Stammumfang in einer Pflanzinsel von mindestens 6 m² zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit Nr. 25 a BauGB

Begründung:

Die Festsetzung zur Gliederung der Stellplatzflächen dient der Gebietsdurchgrünung, dem Biotop- und Artenschutz und dem Landschaftsbild. Die Stellplatzflächen fügen sich durch diese Festsetzung besser in die „grüne Umgebung“ ein. Die Laubbäume tragen durch ihre Beschattung dazu bei, ein zu starkes Aufheizen der Fahrzeuge in den Sommermonaten zu verringern. Die Festsetzung eines Mindeststammumfangs garantiert eine relativ kurzfristige Wirksamkeit der Maßnahme. Die Anlage der 6 m² großen Pflanzinseln dient einer Verringerung der Bodenversiegelung im Rahmen der Minimierungsmaßnahmen.

Aus Gründen des Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Artenschutzes werden für die Bepflanzungen einheimische Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

13. Die öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung GEHÖLZSCHUTZFLANZUNG ist als zusammenhängender, lockerer, mehrstufiger Gehölzsaum aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen. Je ange-

fangene 100 m² ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

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

Begründung:

Die Gehölzschutzpflanzung dient der Gliederung einzelner Nutzungsbereiche von Gemeinbedarfsflächen, öffentlichen Grünflächen und Darßer Straße; sie verbessert durch ihre temperatursenkende, windbremsende und staubfilternde Wirkung die klimatische Situation, schafft neue Habitatstrukturen und erfüllt eine natürliche Abschirmfunktion für Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Tierarten, die auf der angrenzenden Ruderalfläche mit Darßer Graben in hohen Populationsstärken nachgewiesen sind.

Auch eine Verbesserung der Freiflächenqualität für die Naherholung und eine Aufwertung des Landschaftsbildes kam in begrenztem Umfang als Ersatz für eingriffsbedingte Funktionsverluste angesehen werden. Ziel ist es, die öffentlichen Grünflächen gegen akustische und visuelle Beeinträchtigungen durch die Darßer Straße und das geplante Gewerbegebiet abzuschirmen und in ihrer Funktion als eigenständiger städtischer Freiraum erkennbar zu machen.

Durch die Abpflanzung zur Darßer Straße mit standortgerechten Laubbäumen sollen die Blickbeziehungen zur nördlich angrenzenden Feldflur (Malchower Felder) nicht vollständig unterbrochen, aber dennoch eine psychologisch wirksame Abschirmung zur Darßer Straße erreicht werden.

Aus Gründen des Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Artenschutzes wurden für die Bepflanzungen einheimische Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

14. Die öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung NATURNAHE PARKANLAGE MIT UFRSCHUTZSTREIFEN ist in einer Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer siedlungsbegleitenden Grünverbindung mit Wiesen, Gehölzgruppen und Aufenthaltsräumen entsteht.

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

Begründung:

Die Anreicherung der öffentlichen Grünfläche mit ergänzenden Landschaftselementen führt zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes im Übergangsbereich zur Einfamilienhaussiedlung mit stark durchgrüntem Charakter. Die bereits vorhandenen, prägenden Landschaftselemente sollen erhalten bleiben und zu einer siedlungsbegleitenden Grünverbindung in den nördlich gelegenen, freien Landschaftsraum entwickelt werden. Dafür war auch die Wiederherstellung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung erforderlich. Die naturnahe Parkanlage erfüllt sowohl die Funktion des Anschlusses der Einfamilienhaussiedlung an den Landschaftsraum als auch eine Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen: Gemeinbedarfsflächen, Gewerbeflächen und Einfamilienhaussiedlung.

Aus Gründen des Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Artenschutzes wurden für die Bepflanzungen einheimische Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

15. Die öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung RUDERALFLÄCHE MIT UFRSCHUTZSTREIFEN ist in der Weise zu erhalten, dass sie der Vegetationsstruktur einer mehrjährigen Hochstaudenflur überlassen bleibt. Der Darßer Graben ist als offenes Gewässer mit natürlichem Uferbewuchs zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 20 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Begründung:

Um Ausgleichslebensräume und Rückzugsgebiete für die durch das Gewerbegebiet verdrängten Tier- und Pflanzenarten zu sichern, ist die Erhaltung der mehrjährigen ruderalen Hochstaudenbestände und der natürliche Uferbewuchs des Grabens, der Grabenaufweitungen und Sohlschwellen erforderlich. Ferner ist es Ziel der Festsetzung, neben intensiv genutzten öffentlichen Grünflächen gleichermaßen eine Brach- bzw. Sukzessionsfläche als stadtypischen Lebensraum im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zu sichern und zu fördern.

Ein Fußweg gewährleistet die Begehbarkeit der öffentlichen Grünfläche und stellt eine Verbindung von der Barther Straße / Darßer Straße zum Schwarzen Weg her.

Hinweise:

- 1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 bis Nr. 15 wird die Verwendung von Arten aus der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.**
- 2. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, sollte der anfallende Bodenaushub generell analytisch untersucht werden. Die oberste Bodenschicht, die nicht ausgehoben wird, sollte abgedeckt werden (z.B. Versiegelung, Wiese, dichtwachsende Büsche).**

Pflanzliste

1. Pflanzliste für nicht überbaute Grundstücksflächen, Flächen zum Anpflanzen und sonstige Bepflanzungen

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	- Eingriffiger Weißdorn
Corylus avellana	- Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
	- Obstgehölze
Prunus spinosa	- Schlehe
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa corymbifera	- Heckenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rhamnus cathartica	- Purgier-Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus laevis	- Flatterulme
Ulmus minor	- Feldulme
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

2. Pflanzliste für Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelierer
Lonicera periclymenum	- Deutsches Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Gewöhnlicher Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	- Kletterwein

Polygonum aubertii	- Schling-Knöterich
Rosa spec.	- Kletterrosen (ungefüllte Formen)
Campsis radicans	- Amerikanische Klettertrompete
Celastrus orbiculatus	- Chinesischer Baumwürger
Celastris scandens	- Gemeiner Baumwürger
Enonymus Fortunei	- Kletternder Spindelstrauch
Humulus lupulus	- Hopfen

(aus: „Landschaftsplanerisches Sachverständigengutachten“, August 1996)

II.5 Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten unterschiedlichen Flächennutzungen umfassen folgende Größen:

Laufende Nummer	Allgemeine Flächennutzung	Spezielle Flächennutzung	ca. m²	ca. % (v.1)
1	Geltungsbereich (Bruttobaugebiet)		152.500	100,0
2	Verkehrsflächen	2.1 Verkehrsfläche vorhanden	16.785	11,0
		2.2 Verkehrsfläche geplant	12.186	8,0
		Summe	28.971	19,0
3	Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	38.210	25,1
4	Nettobauland	4.1 Gemeinbedarf	47.890	31,4
		4.2 Gewerbliche Baufläche	37.429	24,5
		Summe	85.319	55,9

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen keine zu mildernden oder zu vermeidenden Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände, da im Geltungsbereich keine ausgeübte Nutzung eingeschränkt wird. Die bereits ausgeübten Nutzungen (Gemeinbedarf) werden planungsrechtlich gesichert.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Das vorliegende landschaftsplanerische Sachverständigengutachten ermittelte den Umfang und schlägt Maßnahmen zur Reduzierung dieser Eingriffe vor. Unter Berücksichtigung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen können die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe (außer Eingriffe durch geplanten Ausbau der Darßer Straße) zu ca. 49 % ausgeglichen werden. Für den geplanten Ausbau der Darßer Straße wurde in Absprache mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt eine ca. 1,15 ha große Ausgleichsfläche innerhalb der Gemarkung Wartenberg (Flur 1, Flurstücke 54 und 69) ausgewählt, die sich bereits im Landeseigentum befindet und somit keine Kosten für den Grunderwerb verursacht. Diese Ausgleichsfläche soll mit Feldgehölzen bepflanzt werden.

Die zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen befinden sich im Besitz des Landes Berlin. Es entstehen daher keine Kosten für den Grunderwerb.

Wie bereits beschrieben, wird die Entwicklung des Gewerbestandortes einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ durchgeführt. Das bedeutet, dass 90 % des Erschließungsaufwandes einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke durch Fördermittel abgedeckt wird. Die restlichen 10 % der Erschließungskosten und der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in Jahresscheiben aus dem bezirklichen Haushalt bezahlt. Nach derzeitiger Kenntnis der anfallenden Kosten sind vom Bezirk insgesamt ca. 1.550.000 DM (792.502,42 €) zu finanzieren. Durch die Fördermittel kann der umlagefähige Erschließungsaufwand erheblich gesenkt werden und somit vor allem klein- und mittelständigen Unternehmen eine Ansiedlung finanziell möglich gemacht werden.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden diese Flächen auch langfristig von einer Bebauung freigehalten. Zusammen mit den textlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Abwägungsprozesses die notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert.

Durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel und der Gliederung des Gewerbegebietes können die möglicherweise auftretenden Lärmimmissionen in den angrenzenden schützenswerten Bereichen reduziert und nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände verhindert werden.

Im Bereich der ehemaligen Rieselfeldtafeln b.c.d.e.f und g sind aufgrund der durchgeführten Altlastenuntersuchungen ca. 7.307 m³ belasteter Erdaushub sachgerecht zu entsorgen. Je nach Art der Entsorgung ist mit Kosten zwischen 430.000 DM (219.855,51 €) (Deponierung: 33,50 DM/t (17,13 €)) und 4.500.000 DM (2.300.813,47 €) (Bodenwäsche: 350,00 DM/T (178,95 €)) zu rechnen.

IV Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Mit dem BA-Beschluss Nr. 114/92 vom 16.06.1992 wurde für das Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-2 verabschiedet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 31.07.1992 auf Seite 2239 bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 18.06.1992 wurden die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. II) und für Verkehr und Betriebe (Abt. III) über den Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Hohenschönhausen informiert und zu eventuellen Einwänden gegen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefragt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Hohenschönhausen von Berlin wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 12.06.1992 über die Verfahrensleitung informiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.05. – 24.06.1994 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Das Bezirksamt Hohenschönhausen beschloss auf seiner Sitzung am 27.06.1995 (Beschluss Nr.: 361/95) die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (siehe Pkt. II.4).

Von den 2 vorgestellten Planungsvarianten wurde eine Variante für den Bebauungsplan-Entwurf weiterverfolgt: Aufgrund neuer Erkenntnisse aus dem landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten hinsichtlich der Bedeutung des „Schwarzen Weges“ für Amphibien wurde ein BA-Beschluss Nr. 119/III vom 02.07.1996 gefasst, der den „Schwarzen Weg“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche aus dem Bebauungsplan-Entwurf herausnimmt. Mit dem gleichen Beschluss wurde außerdem aufgrund der zeitlichen Befristung der GA-Mittel der Bebauungsplan in zwei Geltungsbereiche (Teilbereiche XXII-2a und XXII-2b) geteilt. Das Verfahren wurde lediglich für den Bebauungsplan XXII-2a weiter geführt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 22.07.1996 wurde der Bebauungsplanentwurf den Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme innerhalb von 6 Wochen zugesandt.

Das Bezirksamt Hohenschönhausen beschloss auf seiner Sitzung am 22.04.1997 (Beschluss Nr. 340/III) das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken (siehe Pkt. II.4).

Antrag auf Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB (in der veralteten Fassung vom 28. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1546)

Mit Schreiben vom 11.07.1997 beantragte das Bezirksamt Hohenschönhausen bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr den vorzeitigen Beginn für folgende Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB.

- Erschließungsstraße („Stich“),
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg).

Am 08.10.1997 wurde der Herstellung der o.g. Erschließungsanlagen unter der Voraussetzung zugestimmt, dass von der BVV ein positives Votum vor Beginn der Straßenbaumaßnahme vorliegt. Das positive Votum der BVV erfolgte auf ihrer Sitzung am 29.10.1997. Die Erschließungsstraße wurde inzwischen fertiggestellt.

Umstellung des Verfahrens auf neues Recht

Gemäß Überleitungsvorschrift § 233 BauGB wurde das Bebauungsplanverfahren mit Vermerk vom 01.01.1998 auf das gültige Recht des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) umgestellt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 10.08. - 10.09.1998 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes XXII-2a in den Räumen des Stadtplanungsamtes öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 31.07.1998 auf Seite 2892 sowie in zwei Tageszeitungen.

Das Bezirksamt Hohenschönhausen beschloss auf Ihrer Sitzung am 28.06.00 (Beschluss-Nr. 1069/IV-H) das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen (siehe Pkt. II.4).

Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 14.03.2001 wurde der Bebauungsplan durch SenStadt I D beanstandet. Die Beanstandungen und Hinweise umfassten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

Fehlender Nachweis, dass durch die Gliederung in GE und GE-eingeschränkt der Gebietscharakter des GE noch gewahrt bleibt.

Auswertung: Ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.... zulässig sind, entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes (Beschluss des BVerwG vom 15.04.1987 – 4B71.87). Die Begründung wurde unter Pkt. II.4.1 ergänzt.

Es ist unklar, warum für den Bereich B die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes in Bezug auf das allgemeine Wohngebiet erforderlich ist, für den Bereich des C des Gewerbegebietes im Hinblick auf das Wohnen jedoch nicht. Keine Rechtfertigung durch Schalleistungspegel gegeben. Aus welchen städtebaulichen Gründen wurde Gliederung des GE vorgenommen?

Auswertung: Bereich B nimmt zusätzlich Schutz auf die sensible, einem Krankenhaus entsprechende Nutzung als Behindertenpflegeheim. Als Bezugspunkt für die Lärmschutzmaßnahmen wurde der Baukörper des Behindertenpflegeheimes benannt. Hierfür wurde das Maß der baulichen Nutzung in eine erweiterte Baukörperausweisung geändert. Die Lage der Knotenlinie ergab sich aus dem Lärmschutzgutachten (siehe auch Pkt. II.4.2)

Die (ehemalige) TF 7 (Schalleistungspegel) ist überflüssig, da die dargestellten Schalleistungspegel bereits Festsetzungen sind.

Auswertung: Die TF 7 wird ersatzlos gestrichen.

Die Ausführungen unter Pkt. I.3 der Begründung zu den möglichen zulassungsfähigen Betrieben erscheint problematisch, weil die angegebenen Betriebsflächen darauf hindeuten, dass nur diese Größenordnungen jeweils zulässig sind.

Auswertung: Die Tabelle ist nur beispielhaft und nicht abschließend. Um Verwirrungen zu vermeiden, werden die Betriebsflächengrößen aus der Tabelle gestrichen.

Die TF 8 (Befestigung von Wegen, Stellplätzen...) enthält unzulässigerweise eine Ausnahmeregelung. Da die TF 8 Ergebnis des Ausgleichsgutachtens ist, müssten theoretisch auch die Folgen bei Eintritt der Ausnahmeregelung berechnet werden sowie die Ausnahmen definiert werden.

Auswertung: Eine Definition aller denkbaren Ausnahmefälle ist nicht möglich. Der letzte Satz der TF 8 wird gestrichen

Die Ausnahmeregelung in der TF 11 (Wandbegrünung) analog TF 8 ist nicht fassbar.

Auswertung: Der erste Teilsatz: „... soweit nicht andere rechtliche Bestimmungen oder betriebliche Notwendigkeiten entgegenstehen...“ wird gestrichen.

Die (ehemalige) TF 12 (Dachbegrünung) ist so nicht möglich, da keine Dachneigung festgesetzt und somit die Dachbegrünung vom jeweiligen Bauwillen des Bauherren abhängig wäre.

Auswertung: Eine gestalterische Festsetzung in Form einer bestimmten Dachneigung oder Flachdächern konnte aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage bzw. fehlerhaften Landesgesetzgebung nicht erfolgen. Die TF 12 musste ersatzlos gestrichen werden (siehe auch Pkt. II.4.6).

Die TF 10 (... nicht überbaute Grundstücksflächen..) ist bereits durch die Bauordnung gedeckt.

Auswertung: Hier liegt ein Schreibfehler vor; richtig muss es heißen: „... nicht überbaubare..“. Die TF 10 wird geändert; im 2. Satz der TF wurde der Flächenbezug ergänzt: „... je 100 m² überbaubarer Fläche..“.

Der (ehemaligen) TF 5 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; jetzt TF 6)) fehlt das Planungserfordernis. Wozu Sicherung auf öffentlichen Flächen? Warum Leitung sichern, die mitten auf dem Grundstück endet? Zusatz Geh- und Fahrrecht wäre überflüssig, wenn nur Leitungsrecht gesichert werden muss.

Auswertung: Die dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Flächen a und c befinden sich ausschließlich auf derzeit öffentlichen Flächen und können zur Vermeidung der Selbstbindung der öffentlichen Hand gestrichen werden. Für die sich auf einem Privatgrundstück befindliche Fläche a (ehemals b) wird lediglich ein Leitungsrecht gesichert (siehe auch Pkt. II.4.2).

Die Bepflanzungsregelung ist bei den Gemeinbedarfsflächen auf die nicht überbaubaren Flächen zu reduzieren, sonst besteht ein Widerspruch zur baulichen Ausnutzung.

Auswertung: Es handelt sich hier um eine fehlerhafte Darstellung. Die dargestellte Flächengrenzung soll keine Pflanzbindung sein, sondern ist die Flächensignatur für Gemeinbedarfsflächen aus der Schwarz-Weiß-Darstellung und muss auf dem Deckblatt entfernt werden.

Die (ehemalige) Festsetzung zur Zweckbestimmung „gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke“ auf der Gemeinbedarfsfläche der ehemaligen Kita muss so hinreichend erläutert sein, dass eine inhaltliche Auseinandersetzung durch die Bürger statt finden kann.

Auswertung: Die Festsetzung wurde in Mischgebietsfläche geändert, da ein Bedarf an Gemeinbedarfsfläche nicht mehr besteht (siehe auch Pkt. II.4.2). Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten einer Mischgebietsfläche vermitteln zwischen den umliegenden Nutzungen Wohnen, Gemeinbedarf und Gewerbe und fügen sich ein. Es sind gemäß § 6 BauNVO sowohl das Wohnen, als auch Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es wird davon ausgegangen, dass die Lärmschutz-Grenzwerte analog der ferner gelegenen Wohngebietsgrundstücke des Waxweiler Weges 1-4 und der Bitburger Str. 50-52, die nicht durch eine Lärmschutzwand vor Sportlärm geschützt werden sollen, eingehalten werden und hier das Wohnen ebenfalls möglich machen.

Die Ruderalfläche mit Uferschutzstreifen wird entgegen der Begründung nicht durch eine TF näher bestimmt.

Auswertung: Eine entsprechende textliche Festsetzung (TF 15) wurde aufgenommen (siehe Pkt. II.4.6)

Den Zweckbestimmungen innerhalb der Grünflächen ist jeweils der Hinweis „öffentlich“ voranzustellen.

Auswertung: Die Zweckbestimmungen werden ergänzt.

Die Zweckbestimmung „Ruderalfläche mit Uferschutzstreifen kann einmal gestrichen werden.“

Auswertung: Die Doppelung wird gestrichen.

Die Hinweise bezüglich der Aktualisierung der Rechtsgrundlagen, Formulierungen, Festsetzungsvermerk etc. sind zu beachten.

Auswertung: Die Begründung ist entsprechend aktualisiert worden.

Durch die vorzunehmenden Änderungen des Bebauungsplanes wurde ein Deckblatt und sowie eine erneute BVV-Beschlussfassung erforderlich, der eine erneute öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 4 BauGB voraus gegangen ist.

Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 4 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXII-2a vom 06.08.1998 mit Deckblatt vom 08.07.2004 wurde in der Zeit vom 9. August bis einschließlich 23. August 2004 gem. § 3 Abs. 3 BauGB in den Räumen des Stadtplanungsamtes Lichtenberg öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Anzeigen in der Tagespresse und Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin (Abl. Nr. 35 v. 30.07.04, S. 3055) fristgerecht und ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger hatten Gelegenheit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Anregungen hierzu abzugeben. Es wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung wurde auf 2 Wochen verkürzt.

Folgende von der Planung berührte Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.4 BauGB mit Schreiben vom 02.08.04 von der Auslegung benachrichtigt:

- Berliner Feuerwehr, SE BG HG
- Berliner Gaswerke -GASAG-, T-BR-RR
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR
- Berliner Verkehrsbetriebe -BVG- Zentrale Leitungsverwaltung, BI-G11 IPLZ 34 200
- Berliner Wasserbetriebe, Abt. Netzbau (TNB-PD) und Thomas.Ogrysek@bwb.de
- BEWAG, Grundstücke, Grundstücksplanung
- Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Berlin, (Postdienst)
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Potsdam, GL 8
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Landesamt für Arbeits-, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit -LAGetSi-, FB 1 (1.2)
- Landesbetrieb für Informationstechnik -LIT-, Geschäftsbereich IV (Netze, Linien, Kabel)
- Polizeipräsident in Berlin, Polizeiverwaltungsamt, LPVA II A
- Senatsverwaltung für Finanzen, I D 15 (Liegenschaften, Bürodienstgebäude)
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz, Abteilung Soziales, (Gesundheits- u. Sozialstandorte, Unterkünfte für Flüchtlinge/ Asylanten usw.)
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport, IV C 2
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B, I E, VII B; VIII D 25,
- Landesdenkmalamt LDA 134
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, III C/C 35 (wirtschaftsbezog. Planung)
- BA Lichtenberg, BzBmin/PersFinKult, Finanzservice
- BA Lichtenberg, Abt. Wilmm, Immobilienservice und Wirtschaftsförderung
- BA Lichtenberg, Abt. JugBilSport
- BA Lichtenberg, Abt. BüDSoz
- BA Lichtenberg, Abt. UmGes, Amt für Umwelt und Natur AI

- BA Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Fachbereiche Vermessung, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, Bauen und Verkehr
- BA Lichtenberg, Ausschuss für Stadtentwicklung
- Liegenschaftsfonds Berlin
- Evangelisches Fürsorgewerk, Lebensraum Darßer Straße

Im Einzelnen gingen schriftliche Stellungnahmen der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN), der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, des bezirklichen Jugendamtes sowie der Abt. BüD Soz und des Nachbarbezirkes Treptow-Köpenick ein. Die Anregungen und Hinweise sind im Folgenden auf ihren wesentlichen Inhalt reduziert und abgewogen worden:

1. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz BLN:

Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung sollte nicht gestrichen und als Ausgleichsmaßnahme beibehalten werden. Sie könne auch ohne Festsetzungen zur Dachneigung in Fällen greifen, in denen Bauherren eine für eine Begrünung geeignete Dachform wählen. Dachbegrünung sei als Ausgleich für Versiegelung und Verlust von Vegetation notwendig und sinnvoll.

- ⇒ Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme ist nur wirksam, wenn eine gestalterische Festsetzung in Form einer bestimmten Dachneigung oder Flachdächern erfolgen würde, die aber aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage bzw. fehlerhaften Landesgesetzgebung laut Aussage der für die Rechtsprüfung zuständigen Senatsverwaltung nicht erfolgen kann. Eine Festsetzung „für alle Fälle“ ist für die Ermittlung der Ausgleichsbilanz nicht fassbar und damit unbegründet. Die Begründung wird unter Pkt. II.4.6 entsprechend ergänzt.

2. Senatsverwaltung für Schule Jugend und Sport IV C 25:

In der Begründung sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Lärmschutzwand mit 4 m Höhe als ausreichend bemessen gilt und dass keinerlei Sportlärmsproblematik durch den außerschulischen Sportbetrieb in Bezug auf das geplante Mischgebiet zu erwarten ist.

- ⇒ Stapl: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt, da diese bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. II.4 auf Seite 69 bzw. Pkt. IV Seite 89 vorhanden sind und wie folgt lauten:

Seite 69: „Dem erklärten Planungsziel einer Doppelnutzung des Sportplatzes wird mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung („Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung SCHULE ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.“) Rechnung getragen. Die Gesamtschule wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage von § 34 BauGB genehmigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde von der Fachverwaltung (SenSUT, Abt. V B 15) ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und die Forderung nach einer 4 m hohen, bepflanzten Lärmschutzwand erhoben. Die Lärmschutzwand ist somit keine Maßnahme für eine, durch den Bebauungsplan erstmalig ermöglichte Bebauung, sondern hat lediglich nachrichtlichen Charakter.“

Seite 89: „Es wird (bezüglich des Mischgebietes – d.R.) davon ausgegangen, dass die Lärmschutz-Grenzwerte analog der ferner gelegenen Wohngebietsgrundstücke des Waxweiler Weges 1-4 und der Bitburger Str. 50-52, die nicht durch eine Lärmschutzwand vor Sportlärm geschützt werden sollen, eingehalten werden und hier das Wohnen ebenfalls möglich machen.“

3. BA Lichtenberg, Abt. Jugend, Bildung und Sport; Jugendamt, Jug 9020

In der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befänden sich 3 Kindertagesstätten mit insgesamt 500 Plätzen. Ein eventuell entstehender Bedarf könne durch diese Kitas abgedeckt werden.

- ⇒ Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung unter Pkt. II.4.1 im Absatz: „Zeichnerische Festsetzung eines Mischgebietes“ wie folgt ergänzt: „Ein möglicherweise entstehender Bedarf an Kita-Plätzen kann in der näheren Umgebung des Mischgebietes, in der sich 3 Kitas mit 500 Plätzen befinden, laut Aussage der Abt. Jugend, Bildung und Sport – Jugendamt abgedeckt werden.“

4. Die Abt. Bürgerdienste und Soziales sowie das Bezirksamt Pankow...

... teilen mit, dass deren Belange nicht berührt seien.

- ⇒ Stapl: Wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in die abschließende Abwägung zum Bebauungsplan XXII-2a eingeflossen. Die Prüfung ergab keinen neuen Sachverhalt, der eine Änderung der Planungsziele und der daraus abgeleiteten Festsetzungen erforderlich gemacht hätte.

Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss auf seiner Sitzung am 23.11.04 (Beschluss-Nr. 5/279/2004) das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, den Bebauungsplan sowie den Entwurf der Rechtsverordnung. Die BVV beschloss den Bebauungsplan am 15.12.04 (DS/1189/V).

Erneute Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 07.03.2005 teilte die zuständige Senatsverwaltung mit, dass die erneute Rechtsprüfung keine Beanstandungen ergeben hat. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen bzw. redaktionell eingearbeitet. Sachliche Änderungen am Bebauungsplan und an der Begründung ergaben sich dadurch nicht.

Festsetzung des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss daher auf seiner Sitzung am 03.05.2005 den Bebauungsplan als Rechtsverordnung. Diese wurde mit Datum vom 03.05.2005 erlassen; die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 16 erfolgte am 14.05.2005. S. 289.

V Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der (**veralteten**) Fassung vom 28. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1546)

Baugesetzbuch (BauGB) in der (**veralteten**) Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850 / 2852)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)** in der (**veralteten**) Fassung vom 21. September 1998 (BGBl I S. 2994).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl I S. 1193)

Landesrecht Berlin

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin - **Berliner Naturschutzgesetz - (NatSchGBIn)** in der (**veralteten**) Fassung vom 10.Juli 1999 (GVBl. S. 390)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBIn**) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der (**veralteten**) Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S.1494), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764) § 12 Abs. 1 i.V.m. § 3 **Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG)** in der Fassung vom 25.Juni 1998 (GVBl. S. 177).

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521)

Quellenverzeichnis

Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner: Städtebaulicher Rahmenplan für die Neubausiedlung Hohenschönhausen, im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin, 1994

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz: Flächennutzungsplan, Berlin, 1994, 1998

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz: Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm, Berlin, 1994

Gruppe F: Landschaftsplanerisches Sachverständigengutachten zum Bebauungsplan XXII-2, Bereich Darßer Straße von Hohenschönhausen, im Auftrag des Bezirksamtes Hohenschönhausen, Stadtplanungsamt, Berlin, August 1996

Kötter Ingenieure: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan XXII-2, Gewerbestättengebiet Darßer Straße in Berlin-Hohenschönhausen, im Auftrag des Bezirksamtes Hohenschönhausen, Amt für Umweltschutz, Berlin, Februar 1996; ergänzende Berechnungen, November 1996

Baugrund Berlin: Geotechnische Spezialleistungen GmbH: Altlastenerkundungsbericht zum Bebauungsplan XXII-2 Darßer Straße in Berlin-Hohenschönhausen, im Auftrag des Bezirksamtes Hohenschönhausen, Amt für Umweltschutz, Berlin, (1. Teil) Februar 1996; (2. Teil) August 1996

WASY Gesellschaft für wasserwirtschaftliche Planung und Systemforschung mbH: Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung im B-Plangebiet XXII-2 Darßer Straße, Bezirk Hohenschönhausen von Berlin, Berlin, August 1996

Naturschutz- und Grünflächenamt: Aktualisierte Eingriffs-Bilanzierung zum Landschaftsplanerischen Sachverständigengutachten vom August 1995

Aufgestellt: Berlin Lichtenberg, den 18.04.2005

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Stadtplanung

gez. Güttler-Lindemann

.....
Güttler-Lindemann
Leiter des Fachbereiches

gez. Lompscher

.....
Lompscher
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

beglaubigt: