

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung  
Amt für Planen und Vermessen  
Fachbereich Stadtplanung



**Begründung**  
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB  
zum

## **Bebauungsplan XXII-37**

**für das Gelände zwischen Bahnhofstraße, Genslerstraße,  
Freienwalder Straße und Große-Leege-Straße  
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen**

Berlin, Juni 2006

## Inhaltsverzeichnis

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....   | <b>4</b>  |
| 1.          | Veranlassung und Erforderlichkeit.....  | 4         |
| 2.          | Plangebiet.....   | 4         |
| 2.1         | Geltungsbereich.....  | 4         |
| 2.2         | Bestand.....  | 4         |
| 2.2.1       | Bebauung/Nutzung.....   | 4         |
| 2.2.2       | Eigentumsverhältnisse.....  | 6         |
| 2.2.3       | Verkehrerschließung.....  | 6         |
| 2.2.4       | Ver- und Entsorgung.....  | 6         |
| 2.2.5       | Altlasten.....  | 7         |
| 2.2.6       | Freiflächen.....  | 8         |
| 3.          | Planerische Ausgangssituation.....  | 8         |
| 3.1         | Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsplan.....  | 8         |
| 3.2         | Flächennutzungsplan Berlin.....   | 8         |
| 3.3         | Landschaftsprogramm.....  | 8         |
| 3.4         | Bereichsentwicklungsplanung/Gemeinbedarfsentwicklungsplanung.....                               | 9         |
| 3.5         | Stadtentwicklungsplan Gewerbe/<br>Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich..... | 10        |
| 3.6         | Sonstiges.....  | 10        |
| <b>II.</b>  | <b>PLANINHALT</b> .....   | <b>10</b> |
| 1.          | Entwicklung der Planungsüberlegungen.....   | 10        |
| 2.          | Intention des Plans.....  | 12        |
| 3.          | Wesentlicher Planinhalt.....  | 13        |
| 3.1         | Begründung der Festsetzungen.....   | 13        |
| 3.1.1       | Art der baulichen Nutzung.....  | 13        |
| 3.1.2       | Maß der baulichen Nutzung.....  | 13        |
| 3.1.3       | Straßenverkehrsfläche.....  | 14        |
| 3.1.4       | Flächen mit Pflanzbindungen.....  | 14        |
| 3.1.5       | Nachrichtliche Übernahmen.....  | 15        |
| 3.2         | Abwägung.....   | 15        |
| 3.2.1       | Private Belange.....  | 16        |
| 3.2.2       | Belange der Wirtschaft.....   | 16        |
| 3.2.3       | Belange des Verkehrs.....   | 16        |
| 3.2.4       | Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....                                      | 17        |
| 3.2.5       | Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....  | 17        |
| 3.2.6       | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....  | 18        |
| 3.2.7       | Öffentliche Auslegung.....  | 20        |
| <b>III.</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....  | <b>22</b> |
| 1.          | Städtebauliche Auswirkungen.....  | 22        |
| 2.          | Verkehrliche Auswirkungen.....  | 22        |
| 3.          | Ökologische Auswirkungen.....   | 22        |
| 4.          | Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzen.....  | 23        |
| <b>IV.</b>  | <b>VERFAHREN</b> .....  | <b>23</b> |
| 1.          | Mitteilung der Planungsabsicht/Aufstellungsbeschluss.....                                       | 23        |
| 2.          | Veränderungssperre.....   | 23        |
| 3.          | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....                                       | 24        |
| 4.          | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.....                                | 24        |
| 5.          | Änderung des Ziels.....   | 24        |
| 6.          | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....   | 24        |
| 7.          | Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB.....                                  | 25        |
| 8.          | Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.....  | 25        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>V. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>              | <b>26</b> |
| <b>Anhang: Textliche Festsetzungen .....</b> | <b>27</b> |

# **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens waren die gegenüber dem damaligen Bezirksamt Hohenschönhausen 1997/1998 bekannt gegebenen Planungs- und Verwertungsabsichten von Grundstückseigentümern bzw. Grundstücksnutzern im Plangebiet, wie z. B. Anfragen zur Zulässigkeit von Einzelhandel.

Die zu diesem Zeitpunkt unterschiedlichsten vorhandenen und geplanten Nutzungen wie öffentliche Verwaltung, Asylbewerberheim, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel in teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sowie die Notwendigkeit, den wachsenden Druck auf das Plangebiet in Bezug auf die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in die vom Bezirk und Senat gewünschte Richtung zu lenken und die gewerbliche Prägung des Blockes zu erhalten sowie eine Konzentration von Einzelhandel an den bereits vorhandenen und integrierten Standorten im Bezirk nicht zu gefährden, erforderten die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Geltungsbereich**

Das vom Bebauungsplanentwurf erfasste Gelände liegt im Bezirk Lichtenberg von Berlin und umfasst im statistischen Gebiet 179 mit dem Block 041 die Grundstücke zwischen Bahnhofstraße, Genslerstraße, Freienwalder Straße und Große-Leege-Straße sowie die Straßenflächen bis jeweils zur Straßenmitte.

Die Größe des Gebietes beträgt insgesamt ca. 4,33 ha. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücksflächen umfassen eine Größenordnung von 36.257 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Bestand**

#### **2.2.1 Bebauung/Nutzung**

Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines gewerblich geprägten Gebietes, das sich östlich der Große-Leege-Straße zwischen Gärtnerstraße und Lichtenauer Straße/Schleizer Straße bis hin zur Ferdinand-Schultze-Straße erstreckt und das bis 1989 zu großen Teilen vom Ministerium für Staatssicherheit (MfS) der DDR beansprucht wurde. Ein Teil des Geländes östlich der Genslerstraße, auf dem sich das Untersuchungsgefängnis des MfS befand, wird heute als Gedenkstätte genutzt.

Im gesamten Gewerbegebiet befanden sich zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens Betriebe, die im Wesentlichen der Baubranche, dem Kfz-Gewerbe sowie dem Einzelhandel zuzuordnen sind. Verarbeitendes Gewerbe war kaum vertreten. Aufgrund der bestehenden Baulichkeiten hatten sich verstärkt Büronutzungen, Dienstleister und öffentliche Verwaltungen angesiedelt.

Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch unterschiedliche Bebauungsdichten und Bauhöhen sowie eine differenzierte Ausnutzung bzw. Belegung aus. Durch teilweise untergenutzte oder nicht genutzte Flächen ergibt sich ein instabiles Nutzungsbild.

Den baulichen Maßstab in der Umgebung bildet insbesondere die westlich und südlich angrenzende geschlossene Bebauung der 4- bis 5-geschossigen Wohnhäuser entlang

der Große-Leege-Straße, der Goeckestraße/Freienwalder Straße sowie der Schöneicher Straße bzw. Bahnhofstraße.

Im Plangebiet selbst befinden sich mehrere Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Der Zuschnitt des Plangebietes ist durch das trapezförmige Straßenraster und den diagonalen Verlauf eines ehemaligen Nebengleises der Industriebahn (Anlage um 1910) vorgegeben. Im Jahr 1908 bekam die "Grunderwerbs- und Baugesellschaft zu Berlin" in Hohenschönhausen die Genehmigung für den Betrieb eines Anschlussgleises zwischen Lichtenberger Weg und Steindamm. Im Bereich der Industriebahn wurden umfangreiche Flächen für Industrieansiedlungen ausgewiesen. Bahnbetrieb findet aber seit langem nicht mehr statt und ist auch aufgrund der Entwidmung der Industriebahntrasse im Bereich nördlich der Bahnhofstraße nicht möglich.

Die konkrete Situation stellt sich im Plangebiet derzeit folgendermaßen dar:

#### Große-Leege-Straße/Freienwalder Straße

Das Grundstück Große-Leege-Straße 97-98/Bahnhofstraße ist straßenbegleitend mit einem Büro- und Fabrikgebäudekomplex sowie einem ehemaligen Wohngebäude unter Einhaltung eines Vorgartens geschlossen bebaut. Die Gebäude befinden sich auf der Denkmalliste und sind in einem guten Zustand. Das Ensemble besteht aus einem 1-geschossigen Klinkergebäude (ehemals 2-geschossig), einem direkt angrenzenden 4-geschossigen Hauptgebäude sowie dem ebenfalls 4-geschossigen Fabrikgebäude. Die Gebäude werden durch Büro- und Dienstleistungsunternehmen und Betriebe des Kleingewerbes genutzt.

Das Grundstück Große-Leege-Straße 96 A ist mit einem zweigeschossigen Gebäude, das an die geschlossene Bebauung des Grundstücks Große-Leege-Straße 97-98 anschließt und teilweise durch einen Getränkemarkt genutzt wird bzw. leer steht, bebaut.

Die Bebauung der Große-Leege-Straße 95-96/Freienwalder Straße 17 besteht aus einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt entlang der Freienwalder Straße, der Grenzabstände einhält. Die ursprünglich auf diesem Grundstück vorhandene unter Denkmalschutz stehende Werkhalle aus dem Jahr 1910 und das dazugehörige eingeschossige Transformatorenhaus mussten aufgrund eines Brandschadens abgerissen werden. Außerdem befindet sich an der Freienwalder Straße das 4-geschossige, unter Denkmalschutz stehende, ehemalige Verwaltungsgebäude der Maschinenfabrik Richard Heike, welches leer steht.

#### Bahnhofstraße

Das Gebäude in der Bahnhofstraße 7-9, ein 1-geschossiger Klinkerbau und ehemalige Werkhalle, steht unter Denkmalschutz. Für das Grundstück bzw. die Lagerhalle wurde 2002 die Nutzungsänderung zu einem Gewerbebetrieb (Gerüstbau) mit Errichtung einer Zaunanlage und die Aufstellung von Containern genehmigt und auch umgesetzt. Derzeit wird das Gebäude saniert.

#### Genslerstraße/Freienwalder Straße

Das Grundstück Genslerstraße 1-6/Freienwalder Straße 15-16 ist entlang der Straßen mit einem drei- bzw. viergeschossigen Gebäude bebaut. Diese Bebauung wurde in den 60er Jahren errichtet und bis 1989 durch das MfS (Ministerium für Staatssicherheit) im Zusammenhang mit den östlich und südlich angrenzenden Blöcken genutzt. Zeitweise waren hier Ämter des damaligen Bezirksamtes Hohenschönhausen untergebracht. Zurzeit stehen die Gebäude leer.

Im rückwärtigen Bereich befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude, darunter ein Lagerhaus, das unter Denkmalschutz steht. Dieser Gebäudekomplex wird teilweise genutzt durch einen Kfz-Service und eine Electronic-Recycling-Firma.

Die Straßenräume der Bahnhofstraße und der Freienwalder Straße sind mit einer Breite von ca. 15,0 m bzw. 17,0 m angelegt. Im Bereich des Plangebietes weist die Große-Leege-Straße eine Breite von ca. 22,0 m auf, in südlicher Richtung weitet sich der Straßenquerschnitt bedingt durch einen begrünten Mittelstreifen auf etwa 30,0 m auf. Die Genslerstraße ist mit ca. 22,0 m ebenfalls eher großzügig bemessen, aber aufgrund der früheren Nutzung durch das MfS ist die klassische Aufteilung des Straßenlandes nicht mehr erkennbar. Die Fahrbahn ist in einem schlechten Zustand. Westlich der Genslerstraße ist im Wesentlichen kein Gehweg vorhanden. Hier werden die Flächen als Parkplätze benutzt und sogar der „Vorgarten“ des anliegenden Grundstücks in diese Nutzung einbezogen. Teilweise wurde der östlich gelegene Gehweg durch den dort anliegenden Nutzer hergestellt.

### **2.2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke Große-Leege-Straße 95-96, 96 A und 97-98 sowie Bahnhofstraße 7-9 befinden sich im Privateigentum.

Für das Grundstück Genslerstraße 1-6/Freienwalder Straße 15-16 ist die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH als Eigentümer eingetragen.

Die Straßenflurstücke 26, 12, 46, 58 und 50 (Verkehrsfläche) gehören laut Liegenschaftskataster dem Land Berlin.

### **2.2.3 Verkehrserschließung**

Die Grundstücke des Plangebietes sind durch die Große-Leege-Straße, die Bahnhofstraße, die Genslerstraße und die Freienwalder Straße erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt überwiegend über die Große-Leege-Straße, die über die Freienwalder Straße, Schöneicher Straße oder Bahnhofstraße eine Verbindung zur Konrad-Wolf-Straße und über die Gärtnerstraße zur Rhinstraße herstellt. Die Genslerstraße führt über die Liebenwalder Straße zur Landsberger Allee.

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahn in der Konrad-Wolf-Straße an das Stadtzentrum und an den Ortsteil Neu-Hohenschönhausen angebunden. Die Entfernung zu den nächst gelegenen Haltestellen beträgt über die Bahnhofstraße, Schöneicher Straße oder Freienwalder Straße etwa 300 m. Über die Große-Leege-Straße verkehrt eine Buslinie, die vom Betriebshof Lichtenberg in der Siegfriedstraße zur Siedlung Wartenberg verläuft und das Plangebiet u. a. mit dem Ortsteilzentrum von Alt-Hohenschönhausen und mit dem besonderen Stadtteilzentrum Prerower Platz im Ortsteil Neu-Hohenschönhausen verbindet. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Kreuzung Große-Leege-Straße/Freienwalder Straße außerhalb des Plangebietes.

### **2.2.4 Ver- und Entsorgung**

Im Gebiet befinden sich Bewag-Kabelanlagen und die Übergabestation Ü 1561 (Privateigentum). Eine Sicherung von Leitungsrechten wird vom Unternehmensträger nicht für erforderlich gehalten.

Im öffentlichen Straßenland befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie Anlagen der GASAG, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

### **2.2.5 Altlasten**

Im März 1999 wurden im Auftrag des ehemaligen Bezirksamtes Hohenschönhausen von Berlin orientierende Bodenuntersuchungen durch die GFE Geologische Forschung und Erkundung Halle GmbH durchgeführt. Ziel war die Untersuchung des Bodens hinsichtlich eines möglichen Schadstoffpotentials sowie eine Einschätzung des Gefährdungspotentials für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser.

Insgesamt wurden auf dem Gelände 24 Rammkernsondierungen (RKS Ø 80mm) niedergebracht. Es wurden durch die Analyseergebnisse der untersuchten Bodenproben punktuelle Belastungen der anthropogenen Aufschüttungen durch Schwermetalle (Arsen, Blei und Kupfer), PAK<sup>1</sup> (EPA) und MKW<sup>2</sup> nachgewiesen. Eine flächenhafte Kontamination ist unter der heterogenen Zusammensetzung der Aufschüttungen nicht anzunehmen. Weitere punktuelle Schadstoffbelastungen sind dagegen nicht auszuschließen.

Da die Oberfläche des untersuchten Standortes zum überwiegenden Teil durch Beton versiegelt ist, wird eine Mobilisierung der Schadstoffe durch versickernde Niederschlagswässer weitgehend behindert. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwassers besteht unter Berücksichtigung einer Geschiebemergeldeckung des Grundwasserleiters von ca. 20,0 m nicht.

Im Bereich der RKS 23 (oberflächennaher Aufschüttungshorizont) wurde eine Kupferbelastung festgestellt, die die Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschreitet. Im Rahmen der Bebauung ist die Bodenbelastung zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

An allen anderen Probenahmepunkten wurden keine Prüfwertüberschreitungen für die gewerbliche Nutzung festgestellt, so dass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht zu erwarten ist und der geplanten Nutzung seitens des zuständigen Fachamtes zugestimmt wurde.

Die festgestellten punktuellen Schadstoffbelastungen überschreiten jedoch an einigen Untersuchungsstellen die Einbauwerte/Zuordnungswerte der LAGA Z. 2. Deshalb unterliegt der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub abfallrechtlichen Bestimmungen. Anfallender Bodenaushub aus den Bereichen um RKS 2, 6, 16, 23 und 24 ist nach einer Deklarationsanalytik als besonders überwachtungsbedürftiger Abfall kostenpflichtig anzudienen (Andienungspflicht). Die Bausonderabfälle müssen zur Beseitigung dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen zugewiesen werden.

#### Zusammenfassung

Von den festgestellten, punktuellen Schadstoffbelastungen geht gegenwärtig keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers aus. Die Kontaminationen wurden ausschließlich im aufgeschütteten Material nachgewiesen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Schadstoffe an die Aufschüttungen gebunden sind. Im gewachsenen Boden wurden keine Belastungen nachgewiesen.

---

<sup>1</sup> polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>2</sup> Mineralölkohlenwasserstoffe

Da der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub den abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegt, ist eine potentielle Gefährdung der Umwelt nicht zu erkennen.

### **2.2.6 Freiflächen**

Die Flächen der Gewerbegrundstücke sind überwiegend versiegelt und ohne nennenswertes Großgrün. Es gibt größtenteils Vorgärten, wo sich teilweise auch Bäume befinden, und auch kleinere unbefestigte Flächen, die durch Spontanvegetation begrünt sind.

Die Stellplatzanlage auf dem Grundstück Große-Leege-Straße 95-96 ist mit Bäumen bepflanzt.

Im Rahmen von Neugestaltungsmaßnahmen des Straßenraumes der Große-Leege-Straße wurden ebenfalls Bäume gepflanzt. Auch in der Freienwalder Straße gibt es Bäume im öffentlichen Straßenland.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsplan**

Entsprechend dem Grundsatz aus § 16 Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm ist für eine ausgewogene Verteilung und räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu sorgen.

Ziel 1.0.1 des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin ist, dass die Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Lt. Ziel 1.0.6 des Landesentwicklungsplanes sind zur Vermeidung von Verkehr die Funktionen des Wohnens und des Arbeitens einander räumlich zuzuordnen und quantitativ ausgewogen zu entwickeln. Der Entmischung der Funktionen ist entgegenzuwirken.

### **3.2 Flächennutzungsplan Berlin**

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit einem Verwaltungsstandort dar.

Als Leitsätze für Gewerbeflächen werden formuliert:

- Der Bestand an gewerblich genutzten Bauflächen soll erhalten bleiben. Vorhandene Nutzungsreserven sind zu erschließen, aufgegebene oder untergenutzte Flächen sollen wieder für eine intensive gewerbliche Nutzung aufbereitet und zur Verfügung gestellt werden (Flächenrecycling).
- Kleinräumliche Mischungen von Wohnen und Gewerbe sollen erhalten und gefördert werden.
- Um die Funktionsmischung in den äußeren Bezirken zu fördern, ist auch dort die Ansiedlung von Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben zu fördern.

### **3.3 Landschaftsprogramm**

Dem Landschaftsprogramm für Berlin 1994 lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Forderungen entnehmen:



## NATURHAUSHALT/ UMWELTSCHUTZ

Im Plangebiet ist "Industrie und Gewerbe" dargestellt. Anforderungen an diese Nutzung ergeben sich u. a. durch:

- Sanierung von Altanlagen,
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweisen,
- bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien, Boden- und Grundwasserschutz.

Bei Nutzungsänderungen ist die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen.

## BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

In der Karte b) ist das Gebiet als "Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung" eingestuft. Im Einzelnen sind für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe und Gräben), u. a. in Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (insbesondere großkronige Parkbäume in Siedlungen),
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

## LANDSCHAFTSBILD

In Anlehnung an die Einteilung der Karte b) ist ein "Städtischer Übergangsbereich" ausgewiesen. Danach sind u. a. folgende Vorgaben zu beachten:

- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

## ERHOLUNG UND FREIRAUMNUTZUNG

Das Plangebiet ist in der Kategorie „Bebaute Bereiche“ als „Sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ dargestellt. Anforderungen aus diesem Belang heraus sind v. a.:

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

Entlang der Bahngleise und der Genslerstraße ist in der Kategorie „Freiräume“ die Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges bzw. die Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen dargestellt.

### **3.4 Bereichsentwicklungsplanung/Gemeinbedarfsentwicklungsplanung**

Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen 2 von 1995 weist das Gebiet entlang der Große-Leege-Straße und teilweise entlang der Freienwalder Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet aus, die angrenzenden Flächen bis zur Genslerstraße als Gewerbegebiet. An der Freienwalder Straße war eine Option für eine Kindertagesstätte dargestellt, die allerdings nach Überarbeitung der Bereichsentwicklungsplanung durch die Gemeinbedarfsentwicklungsplanung 2000 nicht weiter verfolgt wurde.

Die Große-Leege-Straße, die Freienwalder Straße und die Genslerstraße sind als übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen gekennzeichnet. Raumprägende Vegetationsstrukturen in Straße und Platz sind für die Große-Leege-Straße und die Genslerstraße konzipiert.

Derzeit wird die Bereichentwicklungsplanung überarbeitet. Die Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet soll beibehalten werden.

### **3.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbe/Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)**

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe ist im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich - EpB - zu betrachten.

Im StEP Gewerbe ist für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes südlich der Gärtnerstraße zwischen Große-Leege-Straße und Ferdinand-Schultze-Straße von einer Qualifizierung des Bestandes auszugehen. Die Ansiedlung von Baugewerbe u. ä. wird vorgeschlagen. Das Gebiet wird als weitestgehend nutzungsstabil eingeschätzt.

Das EpB wurde 2004 überarbeitet und der Flächenbedarf z.B. aufgrund eines flacher verlaufenden Wachstumspfad des Beschäftigtenzahl insgesamt verringert. Diese Reduzierung schließt den vom EpB betroffenen Bereich des Plangebietes ein. Das Bezirksamt Lichtenberg hat diese Entscheidung befürwortet.

### **3.6 Sonstiges**

Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Eine UVP-Pflicht für das Plangebiet ist nicht gegeben, da kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) planungsrechtlich zulässig sein soll.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiter geführt.

## **II. PLANINHALT**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das Plangebiet befindet sich in Randlage ausgedehnter (ca. 37 ha), gewerblich genutzter Flächen, die sich entlang der ehemaligen Industriebahn in östlicher Richtung erstrecken. Ein Großteil des Geltungsbereiches wurde bis 1989 vom Ministerium für Staatssicherheit (MfS) beansprucht.

Die bestehende Nutzungsstruktur und deren baulich-räumliche Ausprägung sowie die stadt-räumlich günstige Lage des Plangebietes machen die betreffenden Grundstücke zum Gegenstand verschiedenster Interessenlagen.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage musste aufgrund der bestehenden Rechtslage gemäß § 34 Absatz 1 BauGB im Jahr 1998 ein positiver Vorbescheid für das Grundstück Große-Leege-Straße 95-96A/Freienwalder Straße 17 für den Umbau zu einem Dienstleistungszentrum (u. a. großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel, Freizeit) erteilt wer-

den. Geplant war in diesem Zusammenhang die Aufgabe der Einzelhandelsnutzung auf dem heutigen Grundstück Große-Leege-Straße 96 A.

Weitergehende Nutzungsinteressen hinsichtlich Einzelhandel erforderten die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, um die städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorgaben des Bezirkes für das Plangebiet festzuschreiben und die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe zum Schutz und zur Stärkung der vorhandenen Zentren in der Hauptstraße und Konrad-Wolf-Straße zu verhindern bzw. die Ansiedlung örtlich zu steuern.

So wurde aufgrund eines Antrages auf Bauvorbescheid für das Grundstück Bahnhofstraße 7-9, der die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes und die Erweiterung mit dem Ziel der Umnutzung als Lebensmittel- und Getränkemarkt mit Stellplätzen beabsichtigte, die Verordnung über die Veränderungssperre XXII-37/5 am 10.03.1999 durch die Bezirksverordnetenversammlung erlassen (veröffentlicht im GVBl. Nr. 13, S. 108 am 10.04.1999), um die zu diesem Zeitpunkt bestehende Absicht, die Ansiedlung von Einzelhandel nur entlang der Große-Leege-Straße zuzulassen, nicht zu behindern.

Auf dem Grundstück Große-Leege-Straße 95-96A/Freienwalder Straße 17 wurde 1999 auf der Grundlage des erteilten Vorbescheides eine Baugenehmigung für die Errichtung von 150 Kundenstellplätzen erteilt. 2001 folgte die Baugenehmigung für den Umbau des ehemaligen Fabrikgebäudes zur Einzelhandelsnutzung. Aufgrund eines Brandschadens und des genehmigten Abrisses des Gebäudes wurde 2003 die Baugenehmigung für den Neubau eines Supermarktes mit Backshop erteilt.

Auf dem Grundstück Bahnhofstraße 7-9 wurde 2002 die Nutzungsänderung zu einem Gewerbebetrieb (Gerüstbau) mit Errichtung einer Zaunanlage und die Aufstellung von Containern genehmigt.

In der Sitzung des Bezirksamtes am 04.04.2000 wurde eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen, da sich aus den Zielen ein städtebauliches Erfordernis, wie im Aufstellungsbeschluss formuliert, für das Einbeziehen der gesamten Breite der Genslerstraße in diesem Abschnitt nicht herleiten ließ. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend reduziert und umfasst danach das Gelände zwischen Bahnhofstraße, Genslerstraße, Freienwalder Straße und Große-Leege-Straße jeweils bis zur Straßenmitte.

Für das ehemals durch den Lebensmittelmarkt genutzte Gebäude Große-Leege-Straße 96 A musste 2004 die Genehmigung für einen Getränkemarkt erteilt werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hatte die Versagung des Getränkemarktes gefordert. Es gab deshalb Überlegungen, Einzelhandel im geplanten Gewerbegebiet grundsätzlich auszuschließen.

Eine diesbezügliche Anfrage bei der zuständigen Senatsverwaltung ergab, dass der Ausschluss aus städtebaulichen Gründen zulässig ist unter der Voraussetzung, dass in anderen Bereichen auch Gewerbegebiete festgesetzt sind, in denen zur Wahrung des Gebietscharakters alle zulässigen Arten von Betrieben und Anlagen zulässig sind. Hinzu kommt, dass der durch den Bezirk mit diesem Ausschluss geplante Schutz der integrierten Einzelhandelsstandorte nur abwägungsbeachtlich ist, wenn die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an diesen Standorten auch ausdrücklich durch entsprechende Sicherung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen ist. Beide Fälle treffen nicht zu. Es gibt weder festgesetzte Bebauungspläne für Gewerbegebiete in der näheren und weiteren Umgebung. Auch sind derartige Festsetzungen nicht geplant. Für die nächstgelegenen gewerblich genutzten Flächen muss aufgrund ihrer Lage in-

nerhalb der Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich Einzelhandel sogar ausgeschlossen werden. Ebenso sind die bestehenden Versorgungsschwerpunkte in der Konrad-Wolf-Straße und in der Hauptstraße planungsrechtlich nicht verbindlich gesichert.

Das Bezirksamt hat deshalb beschlossen, den Geltungsbereich als Gewerbegebiet zu sichern und dass Einzelhandel (wie vom Gesetzgeber vorgesehen) im gesamten Gewerbegebiet zulässig sein soll. Die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe wird im konkreten Einzelfall dann auf der Grundlage des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung von § 15 BauNVO<sup>3</sup> zu prüfen sein.

Die Planungsüberlegungen sahen auf dem Flurstück 48, dem Verlauf des ehemaligen Nebengleises der Industriebahn im Blockinnenraum, eine Durchquerung des Gebietes durch eine private Verkehrsfläche von Nord nach Süd vor. Diese sollte der inneren Erschließung der einzelnen Grundstücke und der Möglichkeit insbesondere der fußläufigen Durchwegung für die Allgemeinheit dienen. Aus funktionellen und städtebaulichen Gründen schien die Gewährleistung der Durchwegung und der inneren Erschließung für die weitere Entwicklung des Blockes zeitweise sehr wichtig. Durch eine innere Erschließung könnten die großen Grundstücke gegliedert und eine effektivere Nutzung der einzelnen Flächen für kleingewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

Aufgrund der Größe des Blocks, im Hinblick auf die angrenzenden städtebaulichen Strukturen und unter Beachtung der geplanten Wege- und Grünverbindung in der Genslerstraße sowie insbesondere hinsichtlich der Nichtfinanzierbarkeit durch den Bezirkshaushalt wird das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit als städtebaulich nicht mehr erforderlich angesehen. Das Ziel der inneren Erschließung durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche wird in Anbetracht der vorhandenen ausreichenden Erschließungsmöglichkeiten ebenfalls nicht mehr weiter verfolgt.

Die ursprünglich als unzulässig geplanten Nutzungen Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen nunmehr zulässig sein, da eine tragfähige Begründung für den Ausschluss (wie z.B. besondere Ortskern- oder Altstadtsituation) nicht möglich ist und auch kein Nachweis geliefert werden kann, wo die Versorgung mit derartigen Nutzungen sonst gewährleistet werden kann. In den nächstgelegenen Gewerbegebieten zwischen Genslerstraße und Ferdinand-Schultze-Straße oder an der Marzahner Straße sollen diese Nutzungen im Hinblick auf das vom Senat beschlossene Entwicklungskonzept produktionsgeprägter Bereich nicht zulässig sein.

Das vorbeugend geplante Leitungsrecht zugunsten der Bewag ist ebenfalls nicht erforderlich, da sich die im Plangebiet befindlichen Trafostationen im Privateigentum befinden und keinen öffentlichen Versorgungsauftrag erfüllen.

## **2. Intention des Plans**

Der Bebauungsplan dient der Sicherung vorhandener Gewerbeflächen und der Entwicklung minimal genutzter bzw. nicht genutzter Flächen als gewerbliche Bauflächen.

Ziel ist es, ein städtisches Gewerbegebiet mit vielfältigen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, welches der Nähe zu den verdichteten Wohngebieten und der zu stärkenden Ortsmitte in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht gerecht wird.

---

<sup>3</sup> Bauliche Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

In Randbereichen, die sich in Nachbarschaft zum Wohnen befinden, sollen nur Nutzungen zulässig sein, die keine wesentlichen Störwirkungen verursachen. Dieser Zielstellung dient die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Große-Leege-Straße.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert, da das vorhandene Straßennetz ausreichende Bedingungen auch für die Nachverdichtung und Reaktivierung des Gebietes bietet.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

#### **3.1. Begründung der Festsetzungen**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### Gewerbegebiet 1

Die Grundstücke Große-Leege-Straße 95 bis 98 und Freienwalder Straße 17 sollen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Diese Grundstücke werden bzw. wurden bereits gewerblich genutzt und erfahren durch die Festsetzung eine dauerhafte Sicherung.

Die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Große-Leege-Straße und in der Freienwalder Straße in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet ist vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Von den zulässigen Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes können insbesondere Lärmemissionen ausgehen. Um die vorhandene Wohnnutzung zu schützen, soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 eine verträgliche Gestaltung der Übergangsbereiche gewährleistet werden. Damit wird das Gewerbegebiet hinsichtlich des zulässigen, von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärms eingeschränkt.

Die allgemeine Zeckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt trotzdem erhalten. Der geplante Ausschluss wesentlich störender Betriebe betrifft nur einen Randstreifen des Gesamtgewerbegebietes zwischen Große-Leege-Straße und Ferdinand-Schultze Straße, der zum Schutz der angrenzenden, stark verdichteten Wohnnutzung in diesem Bereich erforderlich ist.

###### Gewerbegebiet 2

Die Grundstücke Bahnhofstraße 7-9 und Genslerstraße 1-6/Freienwalder Straße 15-16 sollen ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden und damit auch hier der Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen dienen. Es gibt keinen Ausschluss bestimmter Nutzungen.

##### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt.

Die Festsetzung der Traufhöhe der baulichen Anlagen von max. 15,0 m über Gehweg orientiert sich an der umgebenden, bis zu 5-geschossigen Bebauung. Da damit die Obergrenze der Baumassenzahl (BMZ) nach § 17 Baunutzungsverordnung überschritten werden kann, eine besondere städtebauliche Begründung dafür aber nicht möglich ist, soll zeichnerisch für das gesamte Gewerbegebiet eine BMZ von 10 festgesetzt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Festsetzen vorderer Baugrenzen bestimmt. Damit wird der Vorgarten, wie er im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung maßgeblich vorhanden ist, gesichert. Die Baugrenze verläuft in Anlehnung an den tatsächlichen Abstand der Bestandsnutzungen zu den Straßenbegrenzungslinien in der Große-Leege-Straße und Freienwalder Straße in einem Abstand von 4 m bzw. in der Bahnhofstraße von 3,50 m, in der Genslerstraße aufgrund der Prägung durch das vorhandene Gebäude und das Fehlen eines Vorgartens auf der gegenüberliegenden Straßenseite allerdings nur in einem Abstand von 1,50 m.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da die bestehenden Gebäude sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise errichtet worden sind, und nicht die Absicht besteht, die Ansiedlung weiterer Gewerbetriebe durch Restriktionen in der Bauweise zu verhindern.

Die Größe des hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkten Gewerbegebietes beträgt 20.759 m<sup>2</sup>, die des Gewerbegebietes beträgt 15.498 m<sup>2</sup>.

### **3.1.3 Straßenverkehrsfläche**

Das Baugebiet wird über die Große-Leege-Straße, Bahnhofstraße, Genslerstraße bzw. über die Freienwalder Straße erschlossen. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden durch Festlegung von Straßenbegrenzungslinien gesichert.

Die Große-Leege-Straße ist in einer Breite von ca. 22,0 m als Erschließungsstraße ausgebaut. Die anderen Straßen haben die Funktion einer Anliegerstraße innerhalb des Bezirkes und weisen Breiten von 14,50 m (Bahnhofstraße), 16,50 m (Freienwalder Straße) bzw. 22,0 m (Genslerstraße) auf.

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Abstimmung mit dem damaligen Tiefbauamt und dem damaligen Natur- und Grünflächenamt über die zukünftige Gestaltung der Genslerstraße, um den Zielen des FNP und des LaPro (übergeordnete grüne Wegeverbindung) zu entsprechen sowie die in der Bereichsentwicklungsplanung formulierten Ziele des ehemaligen Bezirksamtes Hohenschönhausen zu sichern. Der relativ breite Straßenraum der Genslerstraße reicht aus, um bei einem zukünftigen Ausbau der Genslerstraße die geplante übergeordnete Grünverbindung durch eine entsprechende Bepflanzung und Straßenraumaufteilung zu berücksichtigen.

Die in der Plangrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 6).

### **3.1.4 Flächen mit Pflanzbindungen**

Das Plangebiet soll umfassend eingegrünt werden. Dazu dient die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen entlang der Straßenverkehrsflächen und die Festsetzung der zu pflanzenden Sträucher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3. Damit soll eine ökologische und gestalterische Wirkung für die Eingrünung des Gebietes erzielt werden.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Wege und Zufahrten, um die notwendige Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 schreibt eine Bepflanzung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem bestimmten Verhältnis zur Fläche und eine Gliederung ebenerdiger Stellplätze durch Flächen vor, die mit Bäumen zu bepflanzen sind. Die Baumpflanzungen sind gliedernde, auflockernde und identitätsstiftende Elemente und verbessern damit das Landschafts- und Ortsbild. Zudem bilden sie eine wichtige Maßnahme für das Schutzgut Klima. Als Staubfilter, Schatten- und Feuchtigkeitsspender verbessern sie die klimaökologischen Bedingungen im Plangebiet.

Damit wird den Forderungen des Landschaftsprogrammes (LaPro 94) nach Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten Rechnung getragen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 dient der Grundwasserneubildungsrate und damit einer Verbesserung des Kleinklimas.

### **3.1.5 Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet werden folgende Gebäude, die in der Denkmalliste von Berlin als Einzeldenkmale verzeichnet sind, nachrichtlich übernommen:

- Freienwalder Straße 17-19 (Verwaltungsgebäude 1910-1911),
- Freienwalder Straße 15-16 (Lagergebäude 1916),
- Große-Leege-Straße 97-98 (Büro- und Fabrikgebäude, 1922-1924, Wohnhaus 1913),
- Bahnhofstraße 7-9 (Fabrikhalle 1922).

Die Denkmale werden gemäß der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Das in der Denkmalliste für das Grundstück Große-Leege-Straße 95-96 (Werkhalle mit Transformatorenhaus) eingetragene Denkmal musste abgerissen werden.

### **3.2 Abwägung**

Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht dem Grundsatz aus § 16 des Landesentwicklungsprogramms sowie dem Ziel 1.0.1 des Landesentwicklungsplanes engerer Verflechtungsraum (s. Pkt. I.3.3.1).

Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs zielen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung, den Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung hochwertiger, erschlossener Flächen für das Gewerbe. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XXII-37 schaffen Beurteilungskriterien und Normen für den Umgang mit den Flächen in diesem Bereich, die allgemein verbindlich sind.

Das gesamte Gewerbegebiet ist entsprechend Grundsatz 1 des Entwicklungsrahmens aus den Darstellungen des FNP aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Regelfall entwickelbar.

Der im FNP dargestellte Verwaltungsstandort beruht auf einer früheren Nutzung eines Grundstücks durch das Bezirksamt Hohenschönhausen. Diese Nutzung ist seit langem aufgegeben worden und die Wiederaufnahme ist auch nicht beabsichtigt.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht auch den Ausweisungen der BEP.

Zu berücksichtigen sind weiterhin insbesondere folgende Belange:

- private Belange,
- Belange der Wirtschaft,
- Belange des Verkehrs,
- Belange von Natur und Landschaft.

### **3.2.1 Private Belange**

Zu dem Grundstück Große-Leege-Straße 95-96A/Freienwalder Straße 17 hat 1997 eine Bauvoranfrage vorgelegen, die positiv beschieden wurde. Aufgrund dessen wurde der im Bauantrag ausgewiesenen Nutzung als Dienstleistungszentrum mit großflächigem Einzelhandel auf dem Grundstück zugestimmt. Infolge eines Brandschadens konnte die Baugenehmigung nicht umgesetzt werden. Es wurde ein neues Projekt erarbeitet, das den Neubau eines Supermarktes mit Backshop vorsah, und auch genehmigt. Trotz einer Geschossfläche von ca. 1.320 m<sup>2</sup> hat dieser Betrieb (Supermarkt) keine Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO. Die Anordnung des Gebäudes erfolgte straßenbegleitend zur Freienwalder Straße, die Erschließung von der Große-Leege-Straße und der Freienwalder Straße. Durch die Gebäudestellung ist die Ausnutzung des Grundstücks gegenüber dem ursprünglichen Bestand effizienter. Entlang der Große-Leege-Straße ergibt sich grundsätzlich die Möglichkeit, ein weiteres Gebäude zu errichten.

Für das heutige Grundstück Bahnhofstraße 7-9 lag 1998 eine Bauvoranfrage vor, die im Zusammenhang mit der erlassenen Veränderungssperre zurückgestellt wurde, da die vorgesehene Nutzung als Lebensmittel- und Getränkemarkt hinsichtlich seiner Lage und seines Umfangs nicht den damaligen Zielstellungen des Bebauungsplanes entsprach. Im Dezember 2002 wurde eine Baugenehmigung für einen Gewerbebetrieb (Gerüstbau sowie Errichtung einer Grundstückseinfriedung und von Containern) erteilt. Die Reaktivierung nicht genutzter bzw. die Intensivierung untergenutzter gewerblicher Flächen entspricht der Zielstellung des Bebauungsplanes.

### **3.2.2 Belange der Wirtschaft**

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird Planungssicherheit für vorhandene und zukünftige Betriebe geschaffen. Gleichzeitig trägt die Realisierung von Bauvorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplanes zur Stabilisierung des Gewerbegebietes bei.

Durch die Entwicklung des Bestandes und die Möglichkeit einer zukunfts- und standortgerechten Nutzung sollen wohnortnahe Arbeitsplätze angeboten und gesichert werden.

Der vorhandene Branchenmix durch bestehende mehrgeschossige Strukturen mit Büronutzungen an der Ecke Große-Leege-Straße/Bahnhofstraße sowie flächenintensivere Nutzungen durch Einzelhandel oder Gewerbebetriebe eröffnen günstige Standortbedingungen und können zu Synergieeffekten im gesamten Gebiet führen.

### **3.2.3 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet ist über die Große-Leege-Straße und Gärtnerstraße an die Rhinstraße sowie über die Große-Leege-Straße bzw. Genslerstraße und Werneuchener Straße/Liebenwalder Straße an die Landsberger Allee und somit an die A 10 (Berliner Ring) bzw. an die Innenstadt großräumig angebunden.



Durch die vorhandenen Straßen ist das Plangebiet ausreichend erschlossen. Die Einbindung neuer Gewerbebetriebe in die bestehende Netz- und Verkehrsflussstruktur ist im öffentlichen Straßenraum realisierbar.

### **3.2.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Die Auswahl von Nutzungsart und -maß sowie die umweltschützenden Ausweisungen bzw. textlichen Festsetzungen wurden nach städtebaulichen und ökologischen Aspekten vorgenommen.

Ein Schritt zur Verbesserung des derzeitigen hohen Versiegelungsgrades erfolgt durch die Umsetzung der Festsetzungen. 20 % der Baugrundstücke dürfen nicht überbaut werden; diese sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Pflanzbindungen für die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die Situation verbessern. Da derzeit im Wesentlichen keine nennenswerte Vegetation vorhanden ist, kann die ökologische Situation insgesamt deutlich aufgewertet werden. Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke gehen nicht über ein bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliches Maß hinaus und stellen damit auch keinen erheblichen zusätzlichen Aufwand für die Grundstückseigentümer dar.

Generell kann die Neukonzipierung der Flächen und deren bauliche Umsetzung durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen im Verhältnis zur derzeitigen Situation als deutliche Verbesserung angesehen werden.

Erhebliche Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den B-Plan nicht vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG wäre ein Ausgleich auch nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nur Vorhaben zulässig sind, die bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig waren.

### **3.2.5 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 20. Dezember 1999 bis einschließlich 21. Januar 2000 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplan-Vorentwurf,
- städtebauliches Konzept in 2 Varianten,
- Begründung.

22 Bürger haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es gab im Wesentlichen keine mündlichen Anregungen.

Dem Stadtplanungsamt sind 2 schriftliche Stellungnahmen zugegangen mit folgendem Inhalt:

1. Es wird darum gebeten, dass der Teil der Genslerstraße, auf dem sich ein Gebäudeteil befindet und welcher lt. B-Plan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden soll, den Gebäudebestand und die bereits bestehende Zufahrt berücksichtigt.
2. Aufgrund des Altlastenverdachts sind bei Entsiegelungen Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit, des Bodens und des Grundwassers zu treffen.

## Stadtplanung:

- Zu 1. Da sich aus den Zielen für die im Plangebiet liegenden Grundstücke ein städtebauliches Erfordernis für das Einbeziehen der gesamten Breite der Genslerstraße in diesem Abschnitt (wie im Beschluss zur Einleitung des B-Planverfahrens formuliert) nicht mehr herleiten lässt, wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Abstimmung mit dem Tiefbauamt deshalb der Geltungsbereich auf das Erforderliche und damit auf die Straßenmitte reduziert. Das betroffene Gebäude liegt somit nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes. Es genießt Bestandsschutz.
- Zu 2. Die Altlastenuntersuchung hat ergeben, dass von den festgestellten, punktuellen Schadstoffbelastungen gegenwärtig keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers ausgeht. Die Kontaminationen wurden ausschließlich im aufgeschütteten Material nachgewiesen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Schadstoffe an die Aufschüttungen gebunden sind. Im gewachsenen Boden wurden keine Belastungen nachgewiesen. Da der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub den abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegt, ist eine potentielle Gefährdung der Umwelt nicht zu erkennen.

Um dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung gerecht zu werden, ist die Planzeichnung, die Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war, hinsichtlich ihrer Regelungsdichte vereinfacht worden. So wurde auf zwingende Festsetzungen zur Baukörperstellung und -mindesthöhe verzichtet und es wurden Baufelder zusammengefasst.

Weitere, die Grundzüge der Planung betreffende Änderungen waren (zunächst) nicht erforderlich.

### **3.2.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der Erkenntnisse nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Überarbeitung der Planzeichnung und der Begründung in Vorbereitung der Trägerbeteiligung ist festgestellt worden, dass aus Gründen der Planklarheit und der weiteren Verringerung der Regelungsdichte Änderungen erfolgen sollten. Dazu zählten: Wegfall der GFZ, um einen Überbestimmung zu vermeiden, Wegfall der Textfestsetzungen zur Dachneigung und zur Begrünung von Fassaden. Die Grundzüge der Planung wurden von diesen Änderungen nicht berührt, so dass ein Bezirksamtsbeschluss nicht notwendig war.

43 Träger öffentlicher Belange sowie Senatsverwaltungen und Fachämter des Bezirksamtes wurden mit Schreiben - Stapl B1 - vom 06.06.2000 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert.

An wesentlichen Anregungen wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

1. Die Leitungsbetriebe (BWB, GASAG, Bewag) wiesen auf ihren Leitungsbestand hin. Die Sicherung von Leitungsrechten ist nicht notwendig.
2. Die Straßenbegrenzungslinie in der Genslerstraße soll dem vorhandenen Straßenraum entsprechen.
3. Es sind 3 Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4. Es besteht eine bedingte Übereinstimmung mit den übergeordneten bauleitplanerischen Zielen und landschaftsplanerischen Zielen. Es ist die in der Genslerstraße geplante übergeordnete Grünverbindung zu berücksichtigen. Dazu wird empfohlen, die Baugrenze an der Genslerstraße nach Westen (auf 10 m) zu verschieben.
5. Innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Bäume zu pflanzen.  
Die Flächen zum Anpflanzen und nicht überbaubaren Flächen sind in einer bestimmten Pflanzqualität auszuführen.
6. Aus städtebaulichen, stadträumlichen und verkehrsorganisatorischen Gründen sollten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und die Breiten der Grundstückszufahrten festgesetzt werden.

### Stadtplanung

- Zu 1. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.
- Zu 2. Aufgrund der Hinweise zur Planung einer übergeordneten Grünverbindung in der Genslerstraße bestanden Überlegungen, die Genslerstraße zu verbreitern. In Abstimmung mit den zuständigen Ämtern wurde diese Verbreiterung nicht weiter verfolgt und damit der vorhandene Straßenraum planungsrechtlich gesichert.
- Zu 3. Der Hinweis wurde in der Begründung berücksichtigt. (s. Pkt. I.2.2.5)
- Zu 4. Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Straßenraum so zu gestalten, dass den Zielen des FNP und dem LaPro Rechnung getragen werden kann.  
Eine weitere (Vorgarten im Bestand 1,60 m breit, geplante Breite 4 m) Verschiebung der Baugrenze nach Westen und eine Verkleinerung des Gewerbegebietes löst Entschädigungsansprüche seitens des Eigentümers aus, die aufgrund der Haushaltslage, auch längerfristig gesehen, nicht abgegolten werden können.  
Um die Qualität der Grünverbindung entlang der Genslerstraße in diesem Bereich zu gewährleisten, ist vereinbart worden, über eine Textfestsetzung die Anzahl der Zufahrten von der Genslerstraße auf eine Zufahrt zu beschränken.  
In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung hat das Bezirksamt aber beschlossen, die Planung eines 4 m breiten Vorgartenbereiches in der Genslerstraße nicht weiter zu verfolgen. Da das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Genslerstraße 1-6 Bestandsschutz hat und mit dem Abriss nicht zu rechnen ist sowie im Hinblick auf mögliche Entschädigungsansprüche, soll die tatsächlich vorhandene Baugrenze festgesetzt werden. Der bestehende Straßenraum ist so breit, dass eine Gestaltung im Sinne einer Grünverbindung möglich ist.  
Die Einschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten von der Genslerstraße kann ebenfalls nicht aufrechterhalten werden, da diese nur verkehrlich begründet sein darf und nicht wie bisher beabsichtigt zum Schutz der geplanten und im FNP dargestellten übergeordneten Grünverbindung. Aufgrund des Gebäudebestandes entlang der Genslerstraße ist aber nicht mit einer Vielzahl von Zufahrtsmöglichkeiten zu rechnen. Zu Bedenken sind dabei auch hier mögliche Entschädigungsansprüche der Eigentümer.

Zu 5. Die Festsetzung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche und deren Ausgestaltung ist nicht notwendig, da ein Straßenausbau grundsätzlich auch die Einbeziehung des Amtes für Umwelt und Natur erfordert und damit eine Selbstbindung der Gemeinde vermieden werden kann.

Die angeregte Festsetzung zum Pflanzen von Bäumen entlang der privaten Verkehrsfläche ist mit dem Verzicht auf die private Verkehrsfläche gegenstandslos.

Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, so dass mit deren Umsetzung eine deutliche ökologische Verbesserung gegenüber dem Bestand verbunden sein wird.

Zu 6. Das Plangebiet weist nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt keinen erhöhten Regelungsbedarf hinsichtlich verkehrsorganisatorischer Belange in diesem Stadtraum auf. Die Straßenverkehrsbehörde hatte diesbezüglich auch keine Anregungen.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes. Die Entwicklung als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet wurde bestätigt.

Das bisher (vorbeugend) geplante Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger entfiel, da seitens der Leitungsbetriebe keine öffentlichen Belange benannt worden sind.

Über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter hinaus ist aus stadtplanerischer Sicht das Erfordernis des bisher geplanten Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit überprüft worden. Aufgrund der Größe des Blocks, im Hinblick auf die angrenzenden städtebaulichen Strukturen und unter Beachtung des vorhandenen Straßenraumes sowie insbesondere hinsichtlich der Nichtfinanzierbarkeit durch den Bezirkshaushalt ist dieses Recht zugunsten der Allgemeinheit städtebaulich nicht erforderlich und umsetzbar.

### **3.2.7 Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12. Dezember 2005 bis 12. Januar 2006 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt.

8 Bürgerinnen und Bürger sowie zwei Fachämter des Bezirksamtes haben während der Auslegungszeit Einsicht in die Planung genommen. Es gab keine mündlichen Anregungen.

Dem Stadtplanungsamt sind zwei schriftliche Stellungnahmen zugegangen, von denen lediglich eine Anregungen enthielt:

#### Eigentümerin des Grundstücks Große-Leege-Straße 95

(Es wird nur der wesentliche Inhalt des Schreibens wiedergegeben.)

Es wird darum gebeten, dass Betriebsgrundstück vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszunehmen. Zumindest sollten keine Festsetzungen getroffen werden, die die Entwicklungsmöglichkeiten unseres Marktes ausschließen.

Folgende Punkte wurden als Begründung angegeben:

- Die Etablierung eines innerstädtischen Gewerbegebietes wird als das falsche Mittel für die Entwicklung des beplanten Bereiches gesehen.
- Insbesondere wird die Entwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Zukunft eingeschränkt. Aufgrund der starken Veränderungen beim Einkaufsverhalten der Kunden, werden immer wieder bauliche/gebäudetechnische Anpassungen notwendig (z.B. Pfandraum). Die notwendige Flexibilität ist mit der geplanten Festsetzung als Gewerbegebiet dann nicht mehr gegeben. Diese sollte bereits angesiedelten Firmen unbedingt gewährt werden.
- Der „Innenbereichsparagraph“ (§ 34 BauGB) ermöglicht eine weitaus bessere und flexiblere städtebauliche Reaktion auf die künftigen Entwicklungen, weil im Gegensatz zur starren Gebietsfestsetzung keine Befreiung erforderlich wäre.
- In Anbetracht der Rechtsprechungen zum großflächigen Einzelhandel drohen auch keine unverträglichen Entwicklungen, zumal solche mit § 34 Abs. 3 BauGB verhindert werden können.
- In diesem Zusammenhang ist dann auch die resultierende Wertminderung des Grundstücks zu sehen.
- Insbesondere für Verkaufsflächen, aber auch für Lagerflächen sollten keine Maximalgrößen festgelegt werden.

Allen Gewerbetreibenden am Standort, auch den Einzelhändlern, sollte die Möglichkeit einer den Kundenwünschen und dem Wettbewerb angepassten Entwicklung gegeben werden.

### Stadtplanung

Das Plangebiet befindet sich in Randlage eines durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichs, der sich östlich der Große-Leege-Straße und westlich der Ferdinand-Schultze-Straße erstreckt. Die gewerbliche Nutzung wird im Norden durch die Gärtnerstraße und im Süden durch die Freienwalder ~ und Lichtenauer Straße begrenzt. Entlang der Große-Leege-Straße befinden sich bis auf eine Bauschuttrecyclinganlage nördlich der Bahnhofstraße nur gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie z.B. Versicherungsagenturen, Büronutzungen, Handwerksbetriebe, gastronomische Einrichtungen und ein Einzelhandelsbetriebe, die keine Großflächigkeit aufweisen. Westlich der Große-Leege-Straße ist eine vier- bis fünfgeschossige und südlich der Freienwalder Straße eine viergeschossige geschlossene Wohnbebauung vorhanden. Die hier vorzufindende Gemengelage zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung erfordert die Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme, um Nutzungskonflikte zwischen den sich in ihrer Qualität und somit in ihrer Schutzwürdigkeit unterscheidenden aufeinandertreffenden Nutzungen zu vermeiden.

Aufgrund der uneinheitlich strukturierten näheren Umgebung ist derzeit eine Zuordnung des Plangebietes zu einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete nicht möglich. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung erfolgte bisher nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Der auf dem Grundstück Große-Leege-Straße 95 bestehende Lebensmittelmarkt fällt nachweislich nicht unter die Regelvermutung von § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Mit der dem Bauantrag beigefügten gutachterlichen Stellungnahme wurden ausreichende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer atypischen Situation geliefert, die die Vermutungsregel über zu erwartende Auswirkungen im Hinblick auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausschließt.

Die geplante Festsetzung als Gewerbegebiet steht im Einklang mit den Zielen des FNP und der BEP. Keine der im Gewerbegebiet nach der BauNVO zulässigen Nutzungen wird ausgeschlossen, auch nicht der Einzelhandel. Eine Einschränkung gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen, insbesondere hinsichtlich des bestehenden Lebensmittelmarktes, ist deshalb nicht erkennbar. Großflächiger Einzelhandel, der nur im Kerngebiet bzw. in einem entsprechenden Sondergebiet zulässig ist, ist nach dem noch geltenden Planungsrecht gemäß § 34 BauGB in der näheren Umgebung nicht vorhanden und somit auch jetzt nicht zustimmungsfähig, so dass der Lebensmittelmarkt in seinen Entwicklungsmöglichkeiten insoweit schon derzeit beschränkt ist. Mit dem Bebauungsplan erfolgt keine Beschränkung der Verkaufsflächen, Lagerflächen etc. Eine Wertminderung des Grundstücks tritt mit den geplanten Festsetzungen also nicht ein.

In Auswertung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ergeben sich keine Änderungen für das weitere Bebauungsplanverfahren.

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1. Städtebauliche Auswirkungen**

Die Situation im Bestand muss aufgrund der teilweise untergenutzten und brachliegenden Gebäude und Flächen als mangelhaft eingestuft werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Ausnutzung eines städtischen Flächenpotentials konsequent verbessert werden.

Mögliche Konflikte, die sich durch die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe ergeben könnten, werden durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gegenüber der außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnnutzung bewältigt.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen neben der Sicherung des vorhandenen Gewerbes eine dem Ortsbild angepasste Entwicklung des Plangebietes gesichert und die Möglichkeit gegeben werden, die vorhandene Situation aufzuwerten.

#### **2. Verkehrliche Auswirkungen**

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der durch die Neubebauung zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden. Das Plangebiet weist gegenüber dem bestehenden Baurecht keinen erhöhten Regelungsbedarf hinsichtlich verkehrsorganisatorischer Belange in diesem Stadtraum auf.

#### **3. Ökologische Auswirkungen**

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu ökologischen Verbesserungen im Plangebiet kommen. Die Gesamtversiegelung wird sich auf 80 % der Gesamtfläche verringern, d.h. der Anteil an unversiegelten Flächen wird erhöht. Auf den Grundstücken müssen zudem im Verhältnis zur überbaubaren Fläche der Grundstücke und auf Stellplatzanlagen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Diese sorgen für eine Erhöhung des Biovolumens sowie für eine Verbesserung des Kleinklimas.

Wege und Zufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszubilden. Dies hat positive Auswirkungen in Bezug auf eine Entlastung der Regenwasserableitung, verbunden mit einer Verbesserung des Naturhaushaltes und des Mikroklimas.

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

Der Bebauungsplan hat keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt des Bezirkes Lichtenberg von Berlin.

### **IV. VERFAHREN**

#### **1. Mitteilung der Planungsabsicht/Aufstellungsbeschluss**

Mit Schreiben vom 12.03.1998 sind die zuständigen Senatsverwaltungen (SenBauWohnV, SenStadtUmTech) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung von der Absicht, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten in Kenntnis gesetzt worden. Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr teilte mit Schreiben vom 08.04.1998 mit, dass gegen die Absicht einen Bebauungsplan aufzustellen keine Bedenken bestehen und dass das Bebauungsplanverfahren nach § 4 AGBauGB (a.F.) durchgeführt wird. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie teilte mit, dass der B-Plan mit den übergeordneten bauleitplanerischen Zielen übereinstimmt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat eine Vereinbarkeit des B-Planes mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 28.04.1998 beschlossen, für das Gelände zwischen Bahnhofstraße, Genslerstraße, Freienwalder Straße und Große-Leege-Straße sowie für einen Abschnitt der Genslerstraße einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXII-37 aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 27 vom 22.05.1998 auf Seite 2013.

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 26.01.1999 wurde das Planungsziel (Sicherung eines Gewerbegebietes) konkretisiert, in dem das Gewerbegebiet so gegliedert werden soll, dass Einzelhandel auf dem Grundstück Bahnhofstraße 7-9/Genslerstraße 1-6/Freienwalder Straße 15-16 unzulässig ist.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 beschlossen, den Geltungsbereich um den Abschnitt der Genslerstraße auf die Straßenmitte der Genslerstraße zu reduzieren. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 23 am 19.05.2000 auf Seite 1752.

#### **2. Veränderungssperre**

Für das Grundstück Bahnhofstraße 7-9/Genslerstraße 1-6/Freienwalder Straße 15-16 ist ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Umnutzung des Denkmalobjektes an der Bahnhofstraße für Einzelhandel gestellt worden. Dieser Antrag widersprach insbesondere hinsichtlich Art der Nutzung den stadtplanerischen Zielen in diesem Bereich. Zur Sicherung der Planung ist der Antrag deshalb durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt zurückgestellt worden.

Da mit einer Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-37 bis zum Ablauf der Zurückstellung nicht zu rechnen war, ist gemäß § 14 BauGB die Veränderungssperre XXII-37/5 beschlossen worden. Die entsprechende Veröffentlichung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 13 am 10.04.1999 auf Seite 108.

Das mit dem Vorbescheid beantragte Bauvorhaben ist aufgrund der Veränderungssperre XXII-37/5 negativ beschieden worden.

Die Veränderungssperre ist bis zum 28. August 2001 verlängert worden und damit nicht mehr in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 25 am 05.08.2000 auf Seite 392.

### **3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB**

Die Bürger wurden in der Zeit vom 20.12.1999 bis 21.01.2000 frühzeitig gemäß § 3 Absatz 1 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit einem Bebauungsvorschlag in zwei Varianten und mit Erläuterungen vorgestellt. Durch Anzeigen in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost) am 17.12.1999 und durch Bekanntgabe über die Pressestelle des Bezirksamtes wurden die Bürger über die beabsichtigte Planung informiert.

Das Bezirksamt hat am 04.04.2000 die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXII-37 beschlossen.

### **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

43 Träger öffentlicher Belange sowie Senatsverwaltungen, Fachämter des Bezirksamtes, die Nachbargemeinde und der Behindertenbeirat wurden mit Schreiben vom 06.06.2000 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 20.03.2001 die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

### **5. Änderung des Ziels**

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 01.02.2005 beschlossen, unter Beibehaltung des Ziels der planungsrechtlichen Sicherung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet den Entwurf des Bebauungsplanes XXII-37 zu ändern. Dies betraf im Wesentlichen folgende Aspekte: kein Ausschluss bestimmter Nutzungen, Baugrenze entlang der Genslerstraße wie im Bestand, keine Beschränkung der Zu- und Abfahrten an der Genslerstraße, einheitliche Traufhöhe von 15 m, Baumassenzahl von 10, Wegfall der privaten Verkehrsfläche. Außerdem wurde beschlossen, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### **6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12. Dezember 2005 bis 12. Januar 2006 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 60 vom 2. Dezember 2005. Darüber hinaus wurden die Bürger am 9. Dezember 2005 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, in der Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.



Die Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirkes, die Nachbargemeinde Ahrensfelde/Blumberg sowie aus Informationsgründen die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 6. Dezember 2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

## **7. Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 31.01.2006 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.02.2006 den Bebauungsplan XXII-37 vom 23. November 2005 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-37 entschieden.

## **8. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 22.02.2006 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 21.04.2006, dass die vorgenommene Rechtskontrolle keine Beanstandungen ergeben hat.

Es gab zwei Hinweise:

1. Ob der Regelungsgehalt der TF 5 mit dem Planungsziel GE u.U. vereinbar ist, ist zu belegen. § 8 NatSchGBIn erlaubt keine Befreiungen gemäß § 31 BauGB. Die Ausnahme in der TF 5 Satz 1 2. Halbsatz hat keine Rechtsgrundlage. Aus städtebaurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Streichung der TF 5. Ob die Streichung einer Betroffenenbeteiligung bedarf, ist zu klären.
2. Die TF 3 ist zu ergänzen (um den Inhalt der TF 4). Die TF 4 ist redaktionell zu streichen.

Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

Zu 1. Entsprechend der TF 5 sollen Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Ausgenommen sind Flächen, auf denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird. In Anbetracht der fehlenden Rechtsgrundlage für diese Ausnahme sowie im Hinblick auf die möglicherweise nicht ausreichende Befestigung der Zufahrten für Gewerbefahrzeuge wird auf die Herstellung der Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau verzichtet. Für die Wege soll die Herstellung mit diesem Aufbau aber gelten, um so einen Beitrag zum Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und zur Grundwasserneubildung zu leisten.

Die Änderung der TF 5 erfordert nicht die erneute Beteiligung eines Trägers öffentlicher Belange, da die TF nicht aufgrund der Belange eines TöB in den B-Plan eingeflossen und damit nicht in den Abwägungszusammenhang gebracht worden ist. Die geplante Befestigung für Zufahrten stellt weder einen Ausgleich für einen Eingriff in Natur und Landschaft noch einen Ausgleich i.S.v. § 17 Abs. 2 BauNVO dar.

Zu 2. Die TF 3 und 4 wurden zusammengefasst.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend geändert und ergänzt.

## **V. RECHTSGRUNDLAGEN**

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S.718)

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Aufgestellt: Berlin, den Juni 2006  
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung

.....  
Bezirksstadträtin

.....  
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

## **Textliche Festsetzungen B-Plan XXII-37**

1. Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen in den benachbarten Wohngebieten nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen können. Die von ihnen insgesamt ausgehenden Lärmemissionen müssen so begrenzt sein, dass die Beurteilungspegel (VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Ausgabe September 1985), gemessen an den nächstgelegenen Fenstern von Wohnungen  
55 dB(A) zwischen 7.00 und 22.00 Uhr und  
40 dB(A) zwischen 22.00 und 7.00 Uhr  
nicht überschreiten.  
*Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 BauNVO*
2. In den Gewerbegebieten ist pro 500 qm überbaubarer Fläche ein großkroniger, standortgerechter Baum und pro 100 qm überbaubarer Fläche mindestens ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*
3. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und der Fläche A ist pro angefangene 5 qm Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die Flächen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer differenzierten, höhenmäßig gestaffelten Vorgartenbepflanzung entsteht. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 3 NatSchGBIn, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*
4. In den Gewerbegebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn*
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*