

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen



Begründung zum Bebauungsplan XXII-38

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für eine Teilfläche des Geländes zwischen

Pablo-Picasso-Straße, Bezirksgrenze an der Gehrenseestraße und Bahnaußenring sowie für einen Abschnitt der Pablo-Picasso-Straße zwischen Seehäuser Straße und Gehrenseestraße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2.	Plangebiet	4
II.	PLANINHALT	13
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	13
2.	Intention des Planes	14
3.	Wesentlicher Planinhalt	15
4.	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	22
4.4	Technische Infrastruktur	22
4.5	Verkehrsflächen.....	23
4.6	Weitere Arten der Nutzung	26
4.7	Immissionsschutz	26
4.8	Grünflächen	27
4.9	Sonstige Festsetzungen	30
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	31
1.	Finanzielle Auswirkungen	32
2.	Stadtplanerische Auswirkungen	32
3.	Wirtschaftliche Auswirkungen.....	33
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	33
IV.	VERFAHREN	34
V.	ANHANG.....	38

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht der Berliner Landesentwicklungsgesellschaft im Plangebiet so genannte Gewerbereihenhäuser zu errichten. Das von der Handwerkskammer Berlin und der Industrie- und Handelskammer unterstützte Projekt sollte dazu dienen, Klein- und Mittelbetrieben erstmalig in Berlin Grundstücke ab ca. 350 m² mit Gewerbereihenhäusern zum Kauf anzubieten. Maßnahmen zur Weiterentwicklung standen somit unmittelbar bevor. Gleichzeitig ergibt sich durch den geplanten Ausbau der Pablo-Picasso-Straße zur tangentialen Verbindung Nord die Notwendigkeit zur Sicherung von landeseigenen Flächen.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des "Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" (EpB), das am 07.09.1999 durch den Senat beschlossen und 2004 aktualisiert wurde. Es ersetzt das 1992 beschlossene "Konzept zur Industrieflächensicherung". Die Flächen Pablo-Picasso-Straße sind gemäß EpB größeren Betrieben bzw. Betrieben mit ebenerdiger Tätigkeit des verarbeitenden Gewerbes, des Bauwesens, der Logistik sowie sonstigen produktionsorientierten Dienstleistungen, deren Schwerpunkte in der Fertigung, dem Vertrieb und Service liegen, vorzuhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden. Die zur Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzungen erforderlichen Flächen - Straßenverkehrsflächen zum Ausbau der tangentialen Verbindung Nord sowie Flächen zur Freiraumvernetzung - sind durch den Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.
- Mit dem Bebauungsplan soll die gewerbliche Entwicklung am Standort gesteuert und mit den Zielen des "Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich" sowie den Belangen des benachbarten Wohngebietes in Einklang gebracht werden.
- Vor dem Hintergrund der zahlreichen ver- und entsorgungstechnischen Infrastrukturanlagen im Plangebiet ergeben sich Nutzungskonflikte, die im Vorfeld zu klären sind.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 9,7 Hektar großes Gelände zwischen Pablo-Picasso-Straße, Bezirksgrenze an der Gehrenseestraße und Bahnaußenring sowie einen Abschnitt der Pablo-Picasso-Straße zwischen Seehausener Straße und Gehrenseestraße.

Der Geltungsbereich wurde nach Vorlage einer aktuellen Vermessungsdatei (11/ 2005) an vorhandene Flurstücks- und Nutzungsgrenzen angepasst. Im Bereich der Pablo-Picasso-Straße orientiert sich der Verlauf an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XXII-1a bzw. nördlich der Kreuzung Seehausener Straße an dem geplanten Verschwenk der Pablo-Picasso-Straße gemäß Vorentwurfsplanung (Stand: 06/ 2001). Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Pablo-Picasso-Straße liegt vollständig innerhalb des Plangebietes XXII-38. Im Süden folgt die Geltungsbereichsgrenze der Bezirksgrenze. Im Westen orientiert sich die Geltungsbereichsgrenze im Wesentlichen an den bisher vorhandenen Nutzungsabgrenzungen (Zaungrenzen, östliche Begrenzung Wirtschaftsweg).

2.2 Bestandsbeschreibung

2.2.1 Stadt- und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, im Nordosten von Berlin und umfasst die Blöcke 001 sowie 035 tlw. des Statistischen Gebietes 174.

Es schließt sich im Süden an das 4. Wohngebiet der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen an. Auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite der Pablo-Picasso-Straße befinden sich gewerbliche Bauflächen, die bisher nur teilweise genutzt sind, sowie Flächen für Versorgungsanlagen. Entlang der Seehausener Straße befinden sich eine Sporthalle und ein Jugendklub, weitere Sporteinrichtungen sind geplant. Der Großteil der Flächen östlich der Pablo-Picasso-Straße liegt derzeit noch brach. Unmittelbar an dieses Gebiet schließt sich im Nordosten das Landschaftsschutzgebiet Falkenberger Krugwiesen an. Im Süden des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Marzahn. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Trasse des Bahnaußenringes, auf der neben S-Bahnen auch Regional- und Fernzüge verkehren.

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit des Westbarnims, der seinerseits der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte angehört. Der Westbarnim ist eine mit Sandeinlagerungen durchsetzte wellig-flachhügelige, lehmige Grundmoränenablagerung aus der letzten Eiszeit. Schmelzwasser der sich zurückziehenden Gletscher führten hier zur Ablagerung von Sanden und zur Bildung von kleinen Seen wie dem „Faulen See“ im Landschaftsschutzgebiet Falkenberger Krugwiesen. Im Bereich der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen und der sie umgebenden Flächen befanden sich ehemals ausgedehnte Rieselfelder.

2.2.2 Funktion des Gebietes

Die Flächen südlich der Pablo-Picasso-Straße waren in der Konzeption der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen einer Industrienutzung vorbehalten. Sie wurden zunächst zur Unterbringung der Baustelleneinrichtungen für den Bau des 4. Wohngebietes genutzt.

Die Emissionen durch Betriebe, Straßen- und Bahnverkehr können bei empfindlichen Nutzungen, wie Wohnen, zu erheblichen Belästigungen führen. Gleichzeitig bestehen aufgrund der guten Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung. In Verbindung mit dem Gewerbegebiet östlich der Pablo-Picasso-Straße (Bebauungsplan XXII-1a) kommt dem Plangebiet die Funktion eines Übergangsbereiches zwischen der Wohnnutzung und den industriell geprägten Gebieten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu. In Richtung Westen bestehen aufgrund der starken Trennwirkung des Bahnaußenringes nur geringe funktionale Beziehungen.

2.2.3 Realnutzung

Die in den 80er Jahren im Plangebiet entstanden Baustelleneinrichtungen, die zum überwiegenden Teil in Containern untergebracht waren, wurden mittlerweile beseitigt. Die bauliche Nutzung im Plangebiet beschränkt sich derzeit auf eine Tankstelle mit Waschanlage an der Ecke Pablo-Picasso-Straße/ Gehrenseestraße sowie auf einen unmittelbar nördlich angrenzenden Tischlereibetrieb. Die restlichen Flächen des Plangebietes liegen brach oder sind durch oberirdisch verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen nicht nutzbar. Auf einer Breite von 7 bis 22 m durchqueren Fernwärmeleitungen der Vattenfall Europe Berlin oberirdisch das Gelände in Ost-West-Richtung mit einer Überführung über die Pablo-Picasso-Straße. Parallel zu den Fernwärmeleitungen verlaufen südlich zwei 110 kV-Hochspannungsleitungen der Vattenfall Europe Berlin, für die im Plangebiet zwei Trägermaste errichtet wurden. Die Hauptzuwegung zur Wartung der Leitungen und Maste verläuft außerhalb des Plangebietes parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze. Aufgrund des hohen Kostenaufwandes ist durch die Eigentümerin Vattenfall Europe Berlin nicht beabsichtigt, die Fernwärme- und Hochspannungsleitungen in absehbarer Zeit in den Untergrund zu verlegen. Darüber hinaus befindet sich im Geltungsbereich eine Fernwärmeverteilerstation.

Zwischen dem Wohngebiet und dem Wirtschaftsweg besteht in Höhe der Straße Zu den Krugwiesen eine Wegeverbindung, die als Verbindungsweg zum S-Bahnhof Gehrenseestraße genutzt wird.

2.2.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pablo-Picasso-Straße und die Gehrenseestraße. Die Pablo-Picasso-Straße soll als übergeordnete Verkehrsstraße eine wichtige Verbindungsfunktion der Stufe II im Tangentialverkehr von Stadtteil zu Stadtteil übernehmen (langfristige Planung), während die Gehrenseestraße eine örtliche, radiale Verbindungsfunktion (Stufe II) vom Umland zum Stadtzentrum wahrnimmt. Die verkehrliche Belastung beider Straßen ist bereits jetzt sehr hoch und wird sich mit der Realisierung der tangentialen Verbindung Nord weiter erhöhen. Insbesondere der bauliche Zustand der Pablo-Picasso-Straße stellt sich als unbefriedigend dar und wird der Verbindungsfunktion der Straße nicht gerecht.

In Höhe des Grundstückes Pablo-Picasso-Straße 45 (außerhalb des Geltungsbereichs) befinden sich beidseitig Bushaltestellen, die von den Buslinien 154, 359 und X54 angefahren werden. In der Gehrenseestraße im Bereich des S-Bahn-Ausganges befinden sich beidseitig Haltestellen der Linie 359. Zusätzlich wird das Plangebiet über die S-Bahnhöfe Gehrenseestraße im Süden und Hohenschönhausen im Norden erschlossen.

Entlang der Pablo-Picasso-Straße verlaufen beiderseits der Fahrbahn durch Bordstein abgetrennt jeweils ein Rad- und Gehweg, deren Ausführung ebenfalls funktional unbefriedigend ist.

Im Plangebiet bestehen für Fußgänger außerhalb der Verkehrsstraßen keine akzeptablen Wegeverbindungen, insbesondere fehlt eine direkte, fußgängerfreundliche Verbindung vom S-Bahnhof Gehrenseestraße in Richtung Wohngebiet. Der vorhandene Weg in Höhe der Straße Zu den Krugwiesen ist unbefestigt und daher nur eingeschränkt nutzbar. Im Süden, im Anschluss an den Wirtschaftsweg, fehlt eine Anbindung an die Gehrenseestraße über die Böschung.

Gegenwärtig ist, nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. VII B, kein nördlicher Zugang zum S-Bahnhof Gehrensee geplant, weil die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind. Sollten sich jedoch Verkehrsströme aus Richtung Norden ergeben, die einen weiteren Zugang wirtschaftlich erscheinen lassen, wird diese Frage neu zu beurteilen sein. Dies gilt auch für den Fall, wenn langfristig eine Verknüpfung zwischen den beiden Stadtteilen (Gartenstadt - Plangebiet) über den Bahnaußenring und die S-Bahn geplant werden sollte.

2.2.5 Technische Infrastruktur

Die äußere ver- und entsorgungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation) ist durch die vorhandenen Leitungen gesichert. Im Plangebiet verlaufen mehrere ober- und unterirdische Leitungstrassen.

Von Ost nach West durchquert eine ehemalige Abwasserdruckleitung (ADL 800) zur Kläranlage Falkenberg diagonal das Plangebiet. Nach Abtrennung des Klärwerks Falkenberg im Jahr 2003 wurde eine neue Abwasserdruckleitung DN 1200 parallel zur vorhandenen Abwasserdruckleitung DN 1200 entlang der Bahntrasse verlegt. Eine Überbauung der ehemaligen Abwasserdruckleitung DN 800 ist nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe möglich.

Im Abstand von ca. 10 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft parallel innerhalb der Baufelder GE 1 und GE 2 (tlw.) eine Trinkwasserleitung (TW 400) der Berliner Wasserbetriebe, die nördlich der Fernwärmeverteilerstation das Plangebiet quert und in der Pablo-Picasso-Straße nach Süden weitergeführt wird. Von der Seehausener Straße kommend mündet eine weitere Leitung ein. Diese Leitung verläuft teilweise unter der zu bepflanzenden Fläche im Gewerbegebiet GE 1. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen, wie noch in der Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe im Rahmen der

Trägerbeteiligung 2002 geäußert, ist gemäß Rücksprache nicht mehr beabsichtigt. Auf die Leitungen wird im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht hingewiesen (vgl. II. 4.9 Sonstige Festsetzungen).

Zwischen dem Umspannwerk Rüsternweg (östlich der Pablo-Picasso-Straße) und den Umspannwerken Falkenberg und Biesdorf Nord verlaufen zwei 110 kV-Hochspannungsfreileitungen, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung zunächst parallel queren und dann in verschiedene Richtungen abzweigen. Für diese Leitungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches die Trägermaste Nr. 2 (nördlicher Mast) und Nr. 10 (südlicher Mast), deren Zugänglichkeit gesichert werden muss. Die Masten werden gegenwärtig und auch zukünftig über den angrenzend an den Geltungsbereich befindlichen Wirtschaftsweg angefahren.

Eine Bebauung im Abstand von 5 m um die Masten ist unzulässig (vgl. Kap. II. 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen, ...). Im Abstand von 15 m um die Freileitungsmasten ist eine beabsichtigte Nutzung gesondert bei der Vattenfall Europe Berlin anzuzeigen. Bei den Freileitungen sind einerseits vertikale und andererseits horizontale Schutzzonen zu berücksichtigen (vgl. Kap. II. 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Anlage zum Begründungstext). Mit einem Rückbau oder einer unterirdischen Verlegung der Leitungen ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Parallel zur Bahntrasse verläuft eine oberirdisch verlegte Fernwärmeleitung der Vattenfall Europe Berlin. Mittig des Plangebietes zweigt eine weitere Trasse ab, die sich im Plangebiet teilt und das Plangebiet, einschließlich der Pablo-Picasso-Straße, quert. Im Zuge des geplanten Ausbaus der Pablo-Picasso-Straße wird die Umwandlung der bestehenden Straßenüberführung in eine Straßenunterführung notwendig werden.

An der Leitungsverzweigung befindet sich eine eingezäunte Fernwärmeverteilerstation. Durch die Fernwärmeleitungen wird das Plangebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich unterteilt. Eine verkehrliche Verbindung dieser beiden Teilbereiche würde die Verlegung der Leitungen in den Untergrund erfordern, was derzeit jedoch nicht absehbar ist.

2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Flurstücke 442, Flur 3, Gemarkung Wartenberg Gut, und 291, Flur 2, Gemarkung Falkenberg Gut, wurden an den Liegenschaftsfonds übertragen. Die gewerblichen Nutzer haben einen Mietvertrag (Tankstelle) und einen Erbbaurechtsvertrag (Tischlerei) mit dem Bezirksamt abgeschlossen.

2.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.3.1 Boden

Bei den im Plangebiet vorhandenen Böden handelt es sich um anthropogene - also vom Menschen geschaffene - Bodengesellschaften. Im Berliner Umweltatlas wird die südliche Hälfte des Plangebietes als „eingeebnetes Rieselfeld auf Geschiebemergel“, bestehend aus Regosol und Rostbraunerderegosol, dargestellt. Die nördliche Hälfte wird als „Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche“, bestehend aus Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina (Berliner Umweltatlas, Bodengesellschaften - Konzeptionskarte 01.01, SENSUT 1999) typisiert.

Der Versiegelungsgrad der Böden wurde im Berliner Umweltatlas am nördlichen Rand des Plangebietes mit 11 bis 20 %, im Gebiet der ehemaligen Baustelleneinrichtungen mit 51 bis 60 % und südlich davon mit 5 bis 10 % beziffert (Berliner Umweltatlas, Versiegelung Karte 01.02, SENSUT 1993). Diese Werte sind aufgrund der realisierten Bauvorhaben im Süden und der Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen überholt. Gegenwärtig sind die Flächen, mit Ausnahmen der beiden genutzten Grundstücke im Süden, weitestgehend unversiegelt.

2.3.2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten; das Grundwasser wird hier nicht genutzt. Der Grundwasserflurabstand (Tiefe des Grundwassers unter der Geländeoberfläche) beträgt im gesamten Areal mehr als 10 m. Das oberste Grundwasserstockwerk liegt unter einer schlecht durchlässigen bzw. undurchlässigen Schicht, wobei das Grundwasser gegen diese Schicht drückt. Sofern sandig-kiesige Einlagerungen vorhanden sind, kann dort lokal begrenzt schwebendes Grundwasser mit geringerem Flurabstand auftreten (Berliner Umweltatlas, Flurabstand des Wassers Karte 02.07, SENSUT 1992). Da der Anteil bindiger Bildungen größer als 80 % ist, wird das Grundwasser im Berliner Umweltatlas als geschützt und dessen Verschmutzungsempfindlichkeit damit als gering eingestuft (Berliner Umweltatlas, Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers Karte 02.05, SENSUT 1993).

2.3.3 Klima

Das Kleinklima der Stadt unterscheidet sich durch die bauliche Nutzung von dem des Freilandes. Insbesondere bei starker Versiegelung und dichter Bebauung können bioklimatische Belastungen durch Schwüle und Schadstoffansammlungen entstehen. Im Vergleich zu den klimatischen Verhältnissen im Freiland weist das Plangebiet nur geringe Veränderungen auf. Es besteht weder die Gefahr gehäufter Schwülebelastungen, noch besonders turbulenter Windverhältnisse.

Für die klimatisch belastete Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen nehmen die Flächen des Plangebietes die Funktion eines Übergangsbereiches wahr, in welchem sich belastende und entlastende Faktoren die Waage halten (Berliner Umweltatlas, Klimafunktionen Karte 04.07, SENSUT 1993). Gegenüber Nutzungsintensivierung besteht daher eine klimatisch hohe Empfindlichkeit.

Südlich des Plangebietes befindet sich beiderseits der Bahntrasse ein klimatisch bedeutsamer Entlastungsbereich, in dem in den Nachtstunden Kaltluft entsteht, die für die angrenzenden Siedlungsbereiche eine wichtige Frischluftquelle darstellt. Zu diesem Kaltluftentstehungsgebiet verläuft entlang des Plangebietes eine reliefbeeinflusste Luftleitbahn, d.h. entlang dieser Bahn fließt bodennahe Kaltluft ab. Aus diesem Grunde sollten hier Austauschbarrieren und Schadstoffemissionen so weit wie möglich vermieden werden.

2.3.4 Biotope

Im Berliner Umweltatlas sind innerhalb des Plangebietes keine wertvollen oder sehr wertvollen Biotope verzeichnet. Lediglich entlang der Trasse des Bahnaußenringes (außerhalb des Geltungsbereiches) ist mit 'Biotopen der in Betrieb befindlichen Gleisanlagen und Güterbahnhöfe' ein als wertvoll eingestuftes Biototyp ausgewiesen (Berliner Umweltatlas, Wertvolle Flächen für Flora und Fauna Karte 05.03, SENSUT 1995).

2.3.5 Stadt- und Landschaftsbild

Kennzeichnend für das Erscheinungsbild des Plangebietes sind das weitgehend ebene Relief und die kaum vorhandene Bebauung. Obwohl die Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, bietet sich dem Betrachter zurzeit eher der Eindruck einer leeren, verwahrlosten Brachfläche, die weder städtisch noch natürlich erscheint. Der Straßenraum der Pablo-Picasso-Straße ist nicht gefasst, Raumkanten sind kaum erkennbar. Die oberirdisch verlaufenden Leitungstrassen dominieren daher das Stadt- und Landschaftsbild. In Verbindung mit den vorhandenen Einzäunungen, Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Gelände ist die Qualität des Stadt- und Landschaftsbildes somit deutlich beeinträchtigt.

2.3.6 Altlasten

Das Gebiet des Bebauungsplanes beinhaltet Teilflächen der Altlastenverdachtsflächen Nr. 9386 im westlichen Bereich und Teilflächen der Altlastenverdachtsflächen Nr. 1443 und 9407 im östlichen Bereich. Die Altlastenverdachtsfläche 1443 bezeichnet das ehemalige Rieselfeld Falkenberg. Auf den Flächen 9407 und 9386 befanden sich Klärschlammdeponien (Erdbecken), die bereits beseitigt wurden. Im Jahr 2001 wurden stichprobenartig orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Für die untersuchten Flächen hat sich ein Altlastenverdacht nicht bestätigt, die Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung sind nicht überschritten. Gegen die geplante Nutzung bestehen daher, nach Aussage des Umweltamtes, keine Einwände.

Ein Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Diese Kennzeichnung ist allerdings keine abschließende Bewertung, sondern besitzt in erster Linie eine Warnfunktion gegenüber den nachfolgenden Planungsebenen, die durch die erfolgten Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden konnte.

2.4 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

2.4.1 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg vom März 1998 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Entlang des Bahnaußenrings ist eine überregional bedeutsame Trasse für den Straßenverkehr vorgesehen.

Der Bebauungsplan unterstützt die Ziele 1.0.1 (Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen), 5.2 (Marzahn/ Hohenschönhausen sind Handlungsschwerpunkte) und entspricht den Grundsätzen 5.2 (Gewerbeflächensicherung und -entwicklung in Handlungsschwerpunkten) sowie 6.3.1 (Straßenverkehrsinfrastruktur muss regionale Verbindungsfunktionen gewährleisten, das vorhandene Straßennetz ist entsprechend zu entwickeln).

2.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt im Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar, die durch einen mittigen Grünzug gegliedert sind. Der Grünzug führt vom Landschaftsschutzgebiet Falkenberger Krugwiesen bis zum Bahnaußenring und setzt sich dann entlang der Bahntrasse in Richtung Süden fort. Die Pablo-Picasso-Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich der Einmündung Seehausener Straße schwenkt die Pablo-Picasso-Straße an die Bahntrasse und verläuft dann parallel zur Bahn. Teilflächen des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden bezüglich der Arbeitsstätten folgende Leitsätze formuliert:

- Der Bestand an Industrie- und Gewerbenutzungen auf gewerblichen Bauflächen soll grundsätzlich erhalten werden.
- Brachgefallene Gewerbeflächen bleiben der Wiederverwendung als Gewerbeflächen vorbehalten.
- Die zu erhaltenden gewerblichen Bauflächen sollen durch Sanierung und Neuordnung besser ausgenutzt sowie stadt- und nutzungsverträglicher gegliedert und gestaltet werden.
- Untergenutzte Gewerbegebiete sollen zügig aufgewertet und als neue Produktionsstandorte ausgebaut werden. Zur Schaffung ausreichender Handlungsspielräume für die Wirtschaftspoli-

tik soll ständig eine Mindestreserve sofort verfügbarer Grundstücke unterschiedlicher Größe und Qualität vorgehalten werden.

- Bei der Bildung dieser Verfügungsreserve soll die Wiederverwendung brachgefallener Flächen (Recycling) Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen haben.

(Westlich der Bahntrasse ist der Flächennutzungsplan dahingehend geändert worden, dass anstelle nicht mehr benötigter Rangieranlagen sowie Optionsflächen der Bahn eine Wohnbaufläche vorgesehen ist und die vorhandene Grünflächendarstellung erweitert wurde.)

2.4.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm des Landes Berlin vom Juli 1994 weist in seinem Teilplan Naturhaushalt/ Umweltschutz den nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes bezogen auf Anforderungen an künftige Nutzungen als so genannte Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkte aus. Auf den ehemaligen Riesefeldern sollen bei sensiblen Nutzungen die Schadstoffbelastungen im Boden kontrolliert werden.

Außerdem ist das Plangebiet Bestandteil eines großräumigen Vorranggebietes Klimaschutz, was bedeutet, dass hier klimatisch wirksame Freiräume und der Luftaustausch gesichert sowie Bodenversiegelungen vermieden oder ausgeglichen werden sollen.

Im Teilplan Landschaftsbild wird das Plangebiet als Stadtbrache eingestuft, das innerhalb eines Maßnahmeschwerpunktes zum Erhalt und zur Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und zur Beseitigung von Landschaftsbildschäden liegt.

2.4.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Im Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe) aus dem Jahr 1999 wird das Plangebiet als Teilfläche des Produktionsschwerpunktes Ost ausgewiesen. In diesem soll ein Netzwerk von Betrieben der Branchen Maschinenbau, Verkehrstechnik, Informations- und Kommunikationstechnik sowie Elektrotechnik entstehen. Das Plangebiet fungiert innerhalb des Produktionsschwerpunktes als innere Wachstumsreserve, deren Inanspruchnahme erste Priorität zukommt. Dies bedeutet, dass die Flächen des Plangebietes kurzfristig für die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Gewerbetrieben verfügbar gemacht werden sollen.

2.4.5 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) hat mit Senatsbeschluss vom 07.09.1999, aktualisiert 2004, das Konzept zur Industrieflächensicherung von 1992 ersetzt. Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungsgebietes Marzahn-Nord.

Ziel des Entwicklungskonzeptes ist es, in den ausgewiesenen Gebieten den Betrieben des produzierenden Gewerbes geeignete und preiswerte Flächen zur Verfügung zu stellen. Hierzu sollen auch Flächen für die Neuansiedlung vorgehalten werden. Die Flächen des Entwicklungsgebietes Marzahn-Nord sind gemäß EpB größeren Betrieben bzw. Betrieben mit ebenerdiger Tätigkeit des verarbeitenden Gewerbes, Bauwesens, Logistik sowie sonstigen produktionsorientierten Dienstleistungen, deren Schwerpunkte in der Fertigung, dem Vertrieb und Service liegen, vorzuhalten.

Um die Flächen für den produktionsgeprägten Bereich zu sichern, sollen dort grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen werden. Eine nähere Erläuterung des produktionsgeprägten Bereiches nach Wirtschaftszweigen ist der Anlage WZ 93 des Entwicklungskonzeptes zu entnehmen.

Für das Entwicklungsgebiet Marzahn-Nord werden als vordringliche planungsrechtliche Maßnahmen die Schaffung von verbindlichem Baurecht und die Fortführung der Bebauungspläne genannt.

2.4.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stand Juli 2003, sind die Pablo-Picasso-Strasse und die Gehrenseestraße als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II dargestellt (Übergeordnetes Straßennetz - Planung 2015).

2.4.7 Bereichsentwicklungsplanung Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

Aufgrund geänderter städtebaulicher Rahmenbedingungen, vor allem aber vor dem Hintergrund der erheblich veränderten Bedarfsprognose für soziale Infrastruktureinrichtungen, wurde die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung aus dem Jahr 1995 überarbeitet. Die im März 2004 beschlossene Bereichsentwicklungsplanung für den Ortsteil Neu-Hohenschönhausen übernimmt die zum damaligen Zeitpunkt diskutierten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Nutzungskonzept sieht für den Geltungsbereich Gewerbegebiet und nördlich der Gehrenseestraße und in Verlängerung der Seehausener Straße Grünverbindungen bzw. wichtige Fuß- und Wegeverbindungen außerhalb des Straßenraumes vor.

Im Nutzungskonzept (Hauptplan) sind die Pablo-Picasso-Straße und Egon-Erwin-Kisch-Straße bis zum S-Bahnhof Wartenberg in der bestehenden Trassenführung dargestellt. Aus bezirklicher Sicht ist die Darstellung der tangentialen Verbindung Nord auf ganzer Länge nicht akzeptabel, weil bei einer durchgehenden Realisierung in nennenswertem Umfang übergeordneter Verkehr verlagert und durch die Großsiedlung geführt würde. Das Bezirksamt befürwortet nördlich des S-Bahnhofes Wartenberg bis zur Bundesstraße 2 den Neubau einer Verbindungsstraße entlang des Bahnaußenrings, da der östliche Abschnitt des Wartenberger Weges für die Aufnahme zusätzlicher übergeordneter Verkehrsmengen in seinem Ausbaustandard und wegen der angrenzenden Wohnbebauung nicht geeignet ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hält an dem Planungsziel einer durchgehenden übergeordneten Hauptverkehrsstraßenführung abweichend vom bestehenden Straßenzug nördlich der Seehausener Straße fest. Die Senatsplanung ist daher in einer Nebenzeichnung dargestellt und als Dissens gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in seinem Flächenzuschnitt bereits einen Verschwenk der Pablo-Picasso-Straße nördlich der Seehausener Straße und hält damit die Option einer Trassierung entsprechend Flächennutzungsplan offen.

In der Bereichsentwicklungsplanung Neu-Hohenschönhausen werden darüber hinaus insbesondere auch Ziele zur dauerhaften Sicherung einer wohnungsnahen Einzelhandelsversorgung und zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen benannt. Die Versorgung mit Einzelhandelsflächen bewegt sich in der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen und insbesondere im 4. Wohngebiet an der Obergrenze der Kaufkraft bzw. der Nachfrage, was sich derzeit schon in Form schwieriger Konkurrenzsituationen, hoher Fluktuation und punktuellen Leerstand in den Nahversorgungszentren widerspiegelt. Vor dem Hintergrund stagnierender Kaufkraft und zurückgehender Einwohnerzahlen ist es daher notwendig, die bestehende Zentrenstruktur in den städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten zu sichern und ihre Gefährdung durch Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen in Randlagen oder im Gewerbegebiet zu unterbinden.

2.4.9 Gegenwärtiges Planungsrecht

Aufgrund der ehemals vorhandenen Bebauung in diesem Bereich der Pablo-Picasso-Straße (die von einer großflächigen Baustelleneinrichtung mit festen Gebäuden und hohem Versiegelungsgrad im Plangebiet bzw. von so genannten Investruinen östlich der Pablo-Picasso-Straße geprägt war) und der

gegenwärtigen Bebauung wird das Plangebiet als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch eingestuft. Danach ist ein bauliches Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Da Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt sind bzw. zulässig waren und die zukünftigen Nutzungsmaße die bisher zulässigen Nutzungsmaße nicht überschreiten, ist entsprechend § 1a Abs. 3 S. 4 Baugesetzbuch ein Ausgleich nicht erforderlich.

2.4.10 Benachbarte Bebauungspläne

Östlich der Pablo-Picasso-Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-1a an (aufgestellt am 10.12.1996). Im Bebauungsplan werden Gewerbeflächen für den produktionsgeprägten Bereich, kommerzielle Sportflächen sowie umfangreiche öffentliche Grünflächen für unterschiedliche Nutzungen gesichert. Darüber hinaus erfolgt die Sicherung bzw. nachrichtliche Übernahme bestehender Nutzungen und Flächen (Fläche für Versorgungsanlagen, Flächen für den Gemeinbedarf, Landschaftsschutzgebiet). Die innere Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist über die neu errichtete Stichstraße mit Anbindung an die Pablo-Picasso-Straße gewährleistet.

Im Bezirk Marzahn befinden sich die Bebauungspläne XXI-11 (aufgestellt am 18.05.1993) und XXI-21a (aufgestellt am 17.09.1996) im Verfahren, die für das Gebiet südlich der Hohenschönhauser Straße/ Gehrenseestraße und nördlich und südlich der Bitterfelder Straße die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes und die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche Hohenschönhauser Straße zur Neuanlage eines Fuß- und Radweges sowie zur Sicherung breiter Pflanzstreifen vorsehen.

Auf die Bebauungspläne wird nachrichtlich in der Planzeichnung hingewiesen.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Senat von Berlin hat mit Senatsbeschluss 2507/92 vom 10.11.1992 das Konzept zur Industrieflächensicherung beschlossen und damit das Ziel verfolgt, Schwerpunktbereiche für das produzierende Gewerbe zu etablieren und zu sichern. Zu diesen Bereichen gehören auch die Flächen im Süden der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen, beidseitig der Pablo-Picasso-Straße.

Den Ausschlag für die Aufstellung des Bebauungsplanes gab die Absicht der Berliner Landesentwicklungsgesellschaft im Plangebiet so genannte Gewerbereihenhäuser auf Grundstücken ab ca. 350 m² zu errichten. Die hierfür vorgesehene Fläche lag westlich der Pablo-Picasso-Straße zwischen der Einmündung Seehausener Straße bis zur Querung der Fernwärmeleitungen. Dementsprechend wurde am 30.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-38 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 642/III).

Gleichzeitig wurden außerhalb des beschlossenen Geltungsbereiches einzelne Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch genehmigt. Um einen lückenlosen Anschluss der geplanten und genehmigten Gewerbenutzungen sowie eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen westlich der Pablo-Picasso-Straße zu gewährleisten, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-38 durch Bezirksamtsbeschluss Nr. 971/IV-H vom 04.01.2000 bis an die Bezirksgrenze (südlich Fahrbahn Gehrenseestraße) erweitert. Darüber hinaus wurde die zur Realisierung der geplanten Tangentialen Verbindung Nord (TVN) notwendige Straßenverkehrsfläche einbezogen, um diese gegenüber der Inanspruchnahme durch andere Nutzungen zu sichern. Daher wurde im Änderungsbeschluss auch die Erweiterung des Geltungsbereiches bis an die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXII-1a beschlossen.

Mit der Tangentialen Verbindung Nord wird eine überbezirklich bedeutsame Straßenverbindung (Straßenverbindungsstufe II - Planung) in den Bebauungsplan einbezogen, wodurch Belange von dringendem Gesamtinteresse Berlins entsprechend § 7 Abs.1 Nr. 2 AGBauGB berührt werden.

Mittlerweile wird das Projekt der Gewerbereihenhausbebauung nicht mehr verfolgt, sodass diese spezielle Gewerbenutzung als inhaltlicher Bestandteil des Bebauungsplanes entfällt. Da aber der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Gewerbefläche darstellt, der Stadtentwicklungsplan Gewerbe eine vorrangige Inanspruchnahme der Flächen vorschlägt und das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich die Fortführung laufender Bebauungsplanverfahren als vordringliche planungsrechtliche Maßnahme nennt, besteht seitens des Bezirksamtes der Wille, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zum Abschluss zu bringen und damit die Voraussetzungen für die Entwicklung der Gewerbeflächen, zum Ausbau der Pablo-Picasso-Straße sowie zur Freiraumvernetzung zu schaffen.

Da im näheren Umfeld des Bebauungsplanes in nächster Zeit Gewerbegebiete festgesetzt werden und z.T. bereits Flächen für kleinteilige Gewerbenutzungen erschlossen wurden, wird das planerische Ziel gegenüber dem Planungsstand zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dahingehend geändert, dass auf die innen liegenden Stichstraßen, als Voraussetzung für die kleinteilige Gewerbeentwicklung, verzichtet werden soll. Die Flächen sollen insbesondere Betrieben mittlerer Betriebsgröße zur Verfügung stehen. Gleichzeitig soll damit eine Überserschließung vermieden werden.

Der Bebauungsplan XXII-38 orientiert sich in seinen Festsetzungen stark an denen des Bebauungsplanes östlich der Pablo-Picasso-Straße. Er greift bestehende Verbindungen auf und führt diese fort, um eine Vernetzung und Einbindung des Plangebietes in den Stadtteil zu gewährleisten.

Die öffentliche Grünverbindung wurde aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen im angrenzenden Bebauungsplan XXII-1a sowie aufgrund von Anregungen im Rahmen der Trägerbeteiligung aus dem Bereich der Leitungstrassen nach Norden, in Verlängerung der Straße Zu den Krugwie-

sen, verschoben. In Verlängerung der Seehausener Straße wurde eine Geh- und Radwegeverbindung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ergänzt.

Darüber hinaus soll im weiteren Verfahren auf die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen verzichtet werden. Die vorhandenen Anlagen haben gewerblichen Charakter und sind daher in das Gewerbegebiet integrierbar. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der oberirdisch verlaufenden Heizleitungen ein Verkauf der Flächen erst nach Verlegung der Leitungen erfolgen kann, sodass die Flächen, sofern sie nicht von der Vattenfall Europe Berlin übernommen werden, weiterhin im landeseigenen Besitz verbleiben. Die Sicherung eines Zugriffsrechts auf öffentlichen Flächen ist grundsätzlich überflüssig, da der öffentliche Eigentümer bereit sein wird, die erforderliche Inanspruchnahme zum Wohl der Allgemeinheit zu ermöglichen. Damit bedarf es einer zusätzlichen Sicherung (durch das Bebauungsplanverfahren) nicht mehr. Die Festsetzung 'Gewerbegebiet' stellt die langfristige Nutzungsabsicht dar.

Eine Einbeziehung der Freifläche zwischen westlicher Geltungsbereichsgrenze und Bahnfläche, wie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt, erfolgt nicht, da aufgrund der auf absehbare Zeit noch vorhandenen, oberirdischen Leitungstrassen und der daraus resultierenden eingeschränkten Zugänglichkeit eine Nutzung im Sinne einer öffentlichen Grünverbindung nicht gegeben ist.

Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Auf eine Kennzeichnung der im FNP dargestellten Flächen mit schadstoffbelasteten Böden kann verzichtet werden, da im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durch das Umweltamt weitergehende Untersuchungen veranlasst und ein Altlastenverdacht nicht bestätigt wurde (vgl. Kap. I. 2.3.6 Altlasten).

Grünzüge von übergeordneter Bedeutung sind im Flächennutzungsplan in einheitlicher Breite dargestellt, wenn übergeordnete Freiflächen durch sie miteinander verbunden werden sollen und der Grünzug noch nicht oder nur in Teilstücken vorhanden ist. Die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans lässt es zu, Veränderungen den örtlichen Bedürfnissen und Situationen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ohne die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans in Frage zu stellen. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung mittig des Plangebietes findet ihre Umsetzung im Bebauungsplan durch die Grünverbindung in Verlängerung der Straße Zu den Krugwiesen. Die geplante Grünvernetzung orientiert sich an der bestehenden Wegeverbindung im Geltungsbereich und den geplanten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die brachliegenden Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen sowie die erforderlichen Flächen für den Ausbau der Pablo-Picasso-Straße sowie für die Grün- und Freiraumvernetzung zu sichern.

Die brachliegenden Flächen werden überwiegend als Gewerbegebiet zur Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe festgesetzt. In Verbindung mit den ebenfalls geplanten Gewerbeflächen nördlich der Pablo-Picasso-Straße und im Bereich der Darßer Straße können damit die bestehenden Defizite an Produktionsstätten im Umfeld der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen abgebaut und wohnungsnah Arbeitsplätze geschaffen werden. Es liegt in der Absicht des Plangebers, in Er-

gänzung zu den bereits vorhandenen kleinteilig erschlossenen Gewerbegebieten im Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, hier vorrangig mittlere bis größere Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Durch die Festsetzung der für den Ausbau und die Verschwenkung der Pablo-Picasso-Straße notwendigen Verkehrsflächen sollen diese gegenüber der Inanspruchnahme durch andere Nutzungen gesichert und die Voraussetzungen für die funktionale und gestalterische Aufwertung der Straße entsprechend ihrer geplanten übergeordneten Verbindungsfunktion geschaffen werden.

Die Verbreiterung des Straßenquerschnittes bildet die Voraussetzung für die Gestaltung eines leistungsfähigen und attraktiven Straßenraumes, in dem gleichermaßen die Belange des Straßenverkehrs als auch diejenigen der Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt werden können. Mit der geplanten Verschwenkung der Straßenführung zur Bahntrasse wird der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung vergrößert.

Ziel des Bebauungsplanes ist es zudem, einen Beitrag zur Vernetzung vorhandener Grünflächen und Wegebeziehungen im Nordosten Berlins zu leisten und damit gleichzeitig die klimatischen Funktionen des Raumes zu sichern. Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan öffentliche Grünverbindungen und Wegeflächen festgesetzt, die Bestandteil der Freiraumvernetzung, ausgehend vom Landschaftsschutzgebiet Falkenberger Krugwiesen bis zu den Freiflächen parallel zur Bahntrasse sind und sich von dort weiter nach Norden und Süden erstrecken. Neben der beabsichtigten Vernetzung von Lebensräumen der Tier- und Pflanzenwelt und der Freihaltung von Frischluftleitbahnen soll durch die Grünverbindung und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch die unzureichende Wegeverbindung zum S-Bahnhof Gehrenseestraße langfristig verbessert werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Städtebauliche Grundstruktur

Die städtebauliche Erschließung und Entwicklung knüpft an den Bestand und die bereits vorhandene Entwicklung an. Ausgangspunkte der neu zu bildenden städtebaulichen Struktur sind die bestehenden Straßen mit ihren breiten Grünstreifen (Seehausener Straße, Zu den Krugwiesen, Hohenschönhauser Straße - außerhalb des Geltungsbereiches), die innerhalb des Geltungsbereiches als Fuß- und Radweg, Grünverbindung bzw. Verkehrsfläche mit angrenzender Grünverbindung fortgeführt werden. Das Gebiet gliedert sich hierdurch in drei unabhängig voneinander entwickelbare Teilbereiche, die als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Die Trasse der ausgebauten und verschwenkten Pablo-Picasso-Straße sichert nicht nur die äußere Erschließung, sie fungiert auch als Rückgrat der Gewerbebebauung. Die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten werden unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzung gegliedert. Die Regelung erfolgt durch textliche Festsetzungen.

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen korrespondieren mit der geplanten Bebauung östlich der Pablo-Picasso-Straße, so dass an dieser eine in sich stimmige städtebauliche Struktur entstehen kann, die das bislang unbefriedigende Straßenbild wesentlich verbessert.

Die quer durch das Plangebiet verlaufenden 110 kV-Freileitungen haben Bestandsschutz und die hieraus resultierenden Anforderungen (Einhaltung einer vertikalen und horizontalen Schutzzone) werden im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen berücksichtigt.

Grün- und Freiraumstruktur

Östlich der Pablo-Picasso-Strasse (Bebauungsplan XXII-1a) befinden sich große zusammenhängende Freiflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Durch die Realisierung breiter Grünstreifen bzw. straßenbegleitender Grünverbindungen innerhalb/ entlang der Seehausener Straße, Straße Zu den Krugwiesen und Hohenschönhauser Straße werden die Voraussetzungen für die Freiraumvernetzung

und den Erhalt gesamtstädtisch wirksamer, klimatischer Belüftungsbahnen geschaffen. Diese Grünverbindungen werden innerhalb des Geltungsbereiches bis an die Freifläche parallel zur Bahn fortgeführt. Die Grünverbindungen dienen der Naherholung im Umfeld der Großsiedlung, der Vernetzung der Lebensräume, der Freihaltung von Frischluftbahnen und verbessern zugleich die Erreichbarkeit des S-Bahnhofes Gehrenseestraße.

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes werden sämtliche Bauflächen von einem nicht überbaubaren Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgeben.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Pablo-Picasso-Straße. Deren Verkehrsfläche wird durch den Bebauungsplan an die Planungen zur Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten tangentialen Verbindung Nord (TVN) angepasst.

Die TVN dient als Straße mit übergeordneter Verbindungsfunktion der Aufnahme des tangentialen Verkehrs zwischen den Stadtteilen Reinickendorf, Pankow, Weißensee, Hohenschönhausen und Marzahn, sodass die bestehenden Straßenverbindungen entlastet werden. In Hohenschönhausen können insbesondere die Verkehrsbelastungen in den ehemaligen Dörfern Malchow, Wartenberg und Falkenberg reduziert werden.

Durch die Pablo-Picasso-Straße und die Gehrenseestraße ist bereits jetzt eine gute Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Straßennetz vorhanden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante Gewerbenutzung kann auch in der derzeitigen Ausbaustufe der beiden Straßen abgesichert werden.

4. Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

(Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die textlichen Festsetzungen sind zudem fett geschrieben.)

4.1 Art der baulichen Nutzung

ZF Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird 'Gewerbegebiet' gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung ergibt sich aus den städtebaulichen Zielvorstellungen in Nähe der Wohngebiete zusammenhängende Flächen für verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen. Mit der Festsetzung von Gewerbeflächen sollen neuen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnet und wohnungsnah Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Siedlungsrandlage, die bestehenden verkehrlichen Anbindungen, die geplante/ erfolgte Entwicklung im Umfeld sowie die Eigentumsverhältnisse verleihen der Fläche besondere Lagequalitäten für die Gewerbeentwicklung. Die Entwicklung von Gewerbeflächen trägt zur Nutzungsmischung im Stadtteil und damit zur Weiterentwicklung und Stabilisierung bei.

Die Abgrenzung des Gewerbegebietes orientiert sich an dem geplanten Verlauf und der für den Ausbau erforderlichen Breite der Pablo-Picasso-Straße sowie den bestehenden Nutzungsgrenzen im Süden und Westen.

Änderung nach der Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

- Die Fläche GHIK...G wurde, gemäß Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. II C, im Interesse der Klarheit und aufgrund ihrer Größe ebenfalls als ‚Gewerbegebiet‘ ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um die einzig zulässige Zufahrt von der Gehrenssee-straße (vgl. Kap. II. 4.5 Verkehrsflächen).

Die gewerblichen Bauflächen werden aufgrund unterschiedlicher Nachbarschaften und der Bedeutung der Flächen für die Stadtgestalt und Raumbildung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gegliedert. Gleichzeitig ist durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen beabsichtigt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das den Zielen des „Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin“ gerecht wird, aber auch in Stadtrandlage verträglich integrierbar ist und keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenfunktionen innerhalb der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen hat. Zugleich lassen sich durch den Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen auf Teilflächen negative Auswirkungen und Konflikte zur benachbarten Wohnnutzung vermeiden.

Während bestimmte Nutzungen (Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahmen) im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind, werden andere Nutzungsarten nur in bestimmten Teilbereichen ausgeschlossen. Die hiermit bezweckte Gliederung des Gewerbegebietes wird den unterschiedlichen Standorteigenschaften und der Entwicklung im Bestand gerecht.

TF 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet GE 1

Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Begründung:

Im Gewerbegebiet GE 1 wird insbesondere die Ansiedlung von Handwerksbetrieben sowie die Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden angestrebt. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. D.h., dass sich in diesem Bereich nur solche Betriebe ansiedeln können, die bezogen auf ihre Emissionseigenschaften auch in einem Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung zulässig wären. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass trotz der Festsetzung eines Gewerbegebietes keine unzumutbaren Störungen für die gegenüber liegende Wohnnutzung hervorgerufen werden.

Durch die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sollen gleichzeitig die Voraussetzungen für die angestrebte baulich räumliche Fassung der Pablo-Picasso-Straße im Kreuzungsbereich Seehausener Straße geschaffen werden.

Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde im Vorfeld geprüft und aufgrund der Insellage zwischen der Pablo-Picasso-Straße und dem Bahnaußenring und den daraus resultierenden Belastungen für das Wohnen, wieder verworfen.

Öffentliche Betriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze werden im Gewerbegebiet GE 1 ausgeschlossen. Diese Einschränkung nach den Kriterien des allgemeinen Störgrades erfolgt ebenfalls aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung (ca. 70 m). Von den genannten Nutzungen können erhebliche Störungen ausgehen. Die Nutzungen sind zumeist mit einem erheblichen Flächenverbrauch verbun-

den und mit dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild in Nähe der Wohnbebauung nicht vereinbar.

Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes im GE 1 bleibt dennoch gewahrt, da die Hauptnutzung 'Gewerbebetriebe' nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen ist. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt, durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von (Betriebs-)Wohnungen, bestehen. Da es sich bei dem Gebiet GE 1 zudem nur um einen flächenmäßig untergeordneten Teil des Gewerbegebietes handelt, bleibt die planerische Intention, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für verarbeitende und produzierende Betriebe zu schaffen, ebenfalls gewahrt.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, weil sie aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs und ihres Betriebsablaufes mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr nicht wohnverträglich sind. Zudem erzeugen sie nicht das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild im Kreuzungsbereich und widersprechen den Zielen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich. Im Gewerbegebiet GE 3 und angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich bereits zwei Tankstellen. Tankstellen sind daher im Gewerbegebiet GE 3 zulässig (vgl. TF 3).

Anlagen für sportliche Zwecke, Läden und Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem ansässigen Betrieb zugehörig und diesem untergeordnet sind), Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 generell nicht zulässig.

Durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen ist beabsichtigt, Gewerbegebiete zu entwickeln, die den Zielen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) gerecht werden (produzierende und produktorientierte Unternehmen), aber auch in Stadtrandlage verträglich integrierbar sind.

Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke im Gewerbegebiet soll einer in den letzten Jahren zu beobachtenden Entwicklung entgegengewirkt werden, wonach im Besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung in solchen Bereichen auszunutzen, die hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen. Flächen für sportliche Zwecke stehen in großem Umfang auf den östlich angrenzenden Flächen zur Verfügung, damit ist dem Bedarf an derartigen Einrichtungen im Umfeld des 4. Wohngebietes bereits ausreichend Rechnung getragen.

Entwicklungspotenziale für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke befinden sich entlang der Falkenberger Chaussee. Ziel ist die Stärkung städtebaulich integrierter Standorte mit guter ÖPNV-Erschließung, die eine qualitätvolle Versorgung der Bevölkerung sichern und die nach Möglichkeit positive Impulse auf benachbarte Stadträume aussenden. Weiterhin sind die genannten Nutzungen mit einem hohen Publikumsverkehr verbunden und sollten daher in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sein. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes und seiner inhaltlichen Ausrichtung können derartige Anlagen nicht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stehen. Darüber hinaus besteht im Umfeld des Geltungsbereiches keine Flächenknappheit für diese Anlagen, sodass für eine ausnahmsweise Genehmigung keine Veranlassung besteht.

Läden und Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Wohngebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, um eine zu erwartende Bestandsgefährdung der bestehenden, städtebaulich in die Wohngebiete integrierten Nahversorgungszentren zu verhindern. Flächen für deren Unterbringung befinden sich u.a. in den Zentren Welse- und Randowstraße, die, gemäß den Erläuterungen der Bereichsentwicklungsplanung für die Großsiedlung zu stärken sind. 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 und der

Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung vermieden werden sowie im Plangebiet das produzierende Gewerbe gestärkt und damit eine standortangemessene Nutzungsstruktur gewährleistet werden.

Zulässig sind lediglich Einzelhandelsnutzungen, sofern es sich um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Festsetzung trägt zur Steigerung der Standortattraktivität bei. Gleichzeitig ist durch die Einschränkung der Zulässigkeit der Verkaufsfläche auf vor Ort ansässige Gewerbebetriebe in einer untergeordneten Größenordnung eine Einzelhandelskonzentration, die den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung entgegensteht, nicht zu befürchten.

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. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zudem zu einem Imageverlust des Gebietes führen. Sowohl die Nutzung selber als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (reißerische Werbung mit Lichtklamen u.ä.) sind mit der geplanten Nutzung und dem angrenzenden Wohngebiet nicht vereinbar. Hinzu kommt, dass entsprechende Nutzungen in der Regel von Unruhe - v.a. in den Abend- und Nachtstunden - geprägt und deshalb als Störfaktor für die benachbarte Wohnnutzung zu betrachten sind.

TF 2 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet GE 2

Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Begründung:

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen, um die Flächen für Betriebe mit geringerer Kapitalausstattung (produzierende und produktorientierte Betriebe) vorzuhalten. Weiterhin soll dadurch eine Verdrängung produzierender Gewerbebetriebe - auch im Interesse einer möglichst großen Nutzungsvielfalt innerhalb der Betriebe – entgegen gewirkt werden. Von den Regelungen nicht betroffen sind betriebsabhängige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Flächen für die Ansiedlung von eigenständigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind im Gewerbegebiet GE 1 und im angrenzenden Bebauungsplan XXII-1a vorhanden. Durch die Steuerung der Ansiedlung soll zudem auf das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild, die räumliche Fassung des Kreuzungsbereiches Pablo-Picasso-Straße/ Seehausener Straße hingewirkt werden.

Flächen für Tankstellen stehen, unter Berücksichtigung des Bestandes, im Gewerbegebiet GE 3 zur Verfügung und werden daher im Gewerbegebiet GE 2 ausgeschlossen. Tankstellen widersprechen den Zielen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich.

Zum Ausschluss der Anlagen für sportliche Zwecke, Läden und Einzelhandelsbetrieben (ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem ansässigen Betrieb zugehörig und diesem untergeordnet sind), Schank- und Speisewirtschaften sowie der nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten: siehe Begründung textliche Festsetzung TF 1.

TF 3 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet GE 3

Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Begründung:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Gewerbegebiet GE 3, analog dem Gewerbegebiet GE 2, unzulässig. Durch den Ausschluss sollen entsprechende Nutzungen in das Gewerbegebiet GE 1 gelenkt und die Flächen so für produzierende und produktorientierte Betriebe vorgehalten werden (vgl. Begründung TF 2).

Die Zulässigkeit von Tankstellen im Gewerbegebiet GE 3 erfolgt, um der bestehenden Tankstelle über den Bestandsschutz hinaus Planungssicherheit zu geben. Darüber hinaus ist aufgrund der Lage - große Entfernung zum Wohngebiet, umgeben von Hauptverkehrsstraßen und gewerblichen Bauflächen - die Ansiedlung gerechtfertigt.

Zum Ausschluss der Anlagen für sportliche Zwecke, Läden und Einzelhandelsbetrieben (ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem ansässigen Betrieb zugehörig und diesem untergeordnet sind), Schank- und Speisewirtschaften sowie der nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten: siehe Begründung textliche Festsetzung TF 1.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF Das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten wird durch den Anteil der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) in Kombination mit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK über NHN) definiert:

Baugebiet	GRZ	Höhe baulicher Anlagen
GE 1, nördlich des Rad- und Fußweges	0,6	OK 73,0 m über NHN (entspricht ca. 16 m über Gelände)
GE 1, südlich des Rad- und Fußweges	0,6	OK 74,0 m über NHN (entspricht ca. 16 m über Gelände)
GE 2, nördlich der mittigen öffentlichen Grünverbindung	0,6	OK 74,0 m über NHN (entspricht ca. 16 m über Gelände)
GE 2, südlich der mittigen öffentlichen Grünverbindung	0,6	OK 75,0 m über NHN (entspricht ca. 16 m über Gelände)
GE 2, innerhalb der Fläche ABCDEF...A	0,6	OK 64,0 m über NHN (entspricht ca. 5 m über Gelände)
GE 3, außerhalb der Fläche ABCDEF...A	0,6	OK 75,0 m über NHN (entspricht ca. 16 m über Gelände)
GE 3, innerhalb der Fläche ABCDEF...A	0,6	OK 64,0 m über NHN (entspricht ca. 5 m über Gelände)

Grundflächenzahl (GRZ)

Begründung:

Das maximal zulässige Maß der Überbauung (GRZ) von 0,6 in den Gewerbegebieten unterschreitet die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze. Die gewählte Festsetzung der GRZ-Obergrenze ist aufgrund der Stadtrandlage und der damit verbundenen Klimaerfordernisse sowie der gestalterischen Ausstrahlung erforderlich. Die zulässige Grundfläche kann zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (OK über NHN)

TF 4 *Bauhöhenbeschränkung*

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Innerhalb der Fläche ABCDEF...A gilt die Festsetzung auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Begründung:

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen außerhalb der Fläche ABCDEF...A orientiert sich an den Gebäudehöhen der Wohnbebauung am südlichen Rand der Großsiedlung und ist auf die geplanten Höhen der Gewerbebauten östlich der Pablo-Picasso-Straße (Bebauungsplan XXII-1a) abgestimmt. Bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe kann der breite Straßenraum nach Ausbau der Pablo-Picasso-Straße räumlich gut gefasst werden. Auf eine Reduzierung der Gebäudehöhe zur Bahn wird verzichtet, um ein harmonisches Straßenbild auch bei einer zurückgesetzten Bebauung zu sichern. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für technische Aufbauten. In den Höhenfestsetzungen spiegelt sich der Geländeanstieg von Norden nach Süden wieder. Bei den zulässigen Gebäudehöhen sind Klimabelastungen in Folge von Windturbulenzen oder Schadstoffansammlungen nicht zu erwarten.

Über den Geltungsbereich verlaufen zwei 110 kV-Freileitungen, deren vertikaler Teil der Schutzzone (unter dem tiefsten Punkt der Freileitung) in Abhängigkeit von der Entfernung zum Maststandort bei ca. 64,0 m über NHN beginnt. Zwischen den Freileitungsmasten Nr. 2 und Nr. 10 (innerhalb des Geltungsbereiches), den östlich der Pablo-Picasso-Straße befindlichen Freileitungsmasten Nr. 1 und 11 sowie den Masten Nr. 3 (Richtung Umspannwerk Falkenberg) und Nr. 9 (Richtung Umspannwerk Biesdorf Nord; Nr. 1, 11, 3, 9 sind außerhalb des Plangebietes) erstreckt sich beiderseits der Symmetrieachse der Freileitung eine horizontale Schutzzone von mind. 17,0 und max. 20,5 m. Die Schutzzone im Geltungsbereich (Fläche ABCDEF...A) wird daher mit 21,0 m, gemessen jeweils von den Leitungsachsen, festgesetzt. Da der tiefste Punkt der Schutzraumbegrenzung unter der südlichen vorhandenen 110 kV-Freileitung innerhalb des Baufeldes bei 64,0 m über NHN liegt, wurde innerhalb der Schutzzone (Fläche ABCDEF...A) die geplante Gebäudehöhe auf 64,0 m über NHN begrenzt (entspricht ca. 5 m über dem Gelände). Das Eindringen in die vertikalen Schutzzone der Freileitungen mit dem Körper, mit Bauwerken, mit Baumaschinen, mit Arbeitsmitteln, mit Antennen, mit Bäume oder sonstigen Gegenständen ist unzulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe muss, um Gefährdungen für den Menschen zu vermeiden, durch die TF 4 ausgeschlossen werden.

Im Anhang zum Begründungstext sind die horizontalen und vertikalen Abstände der Schutzzone für die Spannungsfelder zwischen den Maststandorten der Freileitungen aufgeführt. Die dort genannten Werte gelten für Demontage- sowie Montagearbeiten ausnahmslos und für Bauwerke nur dann, wenn die Dächer dieser Bauwerke Eindeckungen nach DIN 4102 Teil 7 besitzen (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme).

Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird hier verzichtet, da die Geschosshöhen bei Gewerbegebäuden sehr unterschiedlich sein können. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist ebenfalls entbehrlich, da mit der Festsetzung der GRZ und der max. zulässigen Gebäudehöhe eine Begrenzung der überbaubaren Fläche und der Höhenentwicklung bei gleichzeitig größtmöglicher Flexibilität der internen Nutzung in den Baugebieten erfolgt. Der Maßbestimmungsfaktor der dritten Dimension soll auf die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe reduziert werden. Der städtebaulichen Intention, die verträgliche Einordnung der Neubebauung zu gewährleisten, wird damit Genüge getan.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

ZF In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch äußere Baugrenzen großzügig gefasst.

Begründung:

Die Festsetzung von ausschließlich äußeren Baugrenzen erfolgt, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Baugrenzen sind jeweils 5 m von der Baugebietsgrenze zurückgesetzt, um die umlaufenden Pflanzflächen zu berücksichtigen (vgl. TF 8).

Die Überbaubarkeit der Flächen im Gewerbegebiet GE 2, südlich der öffentlichen Grünverbindung, wird durch Trägermaste der Hochspannungsleitungen und die oberirdisch verlaufenden Heizleitungen eingeschränkt. Die Trägermaste der Freileitungen werden aus der überbaubaren Fläche herausgenommen, da eine unterirdische Nutzung innerhalb der Freileitungsmastfüße und eine Bebauung im Abstand von 5 m um die Masten (gemessen von den Eckstielen) unzulässig sind. Innerhalb der Schutzzone (Fläche ABCDEF ..A) sowie im Abstand von 15 m um die Freileitungsmasten sind beabsichtigte Nutzung gesondert bei der Vattenfall Europe Berlin anzuzeigen (vgl. Kap. II. 4.7 Immissionsschutz).

Die oberirdischen Heizleitungen werden im Hinblick auf die Geltungsdauer des Bebauungsplanes nicht aus der überbaubaren Fläche herausgenommen (vgl. Kap. II. 4.4 Technische Infrastruktur).

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Damit bestehen für die Gebäudeorganisation und den zukünftigen Grundstückszuschnitt größere Variationsmöglichkeiten.

4.4 Technische Infrastruktur

Fläche für Versorgungsanlagen

Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen erfolgt, im Gegensatz zum Bebauungsplan-Entwurf nicht mehr. Die Festsetzung unterbleibt, da die Anlagen und Nutzungen (Heizungsanlage, Leitungen) im Gewerbegebiet generell zulässig sind. Die vorhandenen Anlagen genießen zudem Bestandsschutz.

Die Fernwärmeverteilerstation (bisher Fläche für Versorgungsanlagen) befindet sich auf einer Fläche im Eigentum des Landes Berlin. Es ist davon auszugehen, dass diese auch zukünftig, sofern sie nicht durch den Versorgungsträger übernommen wird, im Landeseigentum verbleibt. Die Sicherung eines Zugriffsrechts auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig überflüssig, da der öffentliche Eigentümer bereit

sein wird, eine zum Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme in geeigneter Form zu ermöglichen. Dies ist auch der Fall, wenn Leitungsträger einen Statuswechsel zu privatrechtlich geführten Unternehmensformen durchgemacht haben. Die Zufahrt erfolgt über den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg, außerhalb des Geltungsbereiches.

Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen verschiedener Leitungsträger (vgl. Kap. I. 2.2 Bestandsbeschreibung). Für die Trinkwasserleitungen erfolgt - auf den zukünftig zu verkaufenden Flächen - die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan. Für die übrigen Leitungen wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet (vgl. II. 4.9 Sonstige Festsetzungen). Die Sicherung eines Zugriffsrechts auf öffentlichen Flächen ist grundsätzlich überflüssig, da der öffentliche Eigentümer bereit sein wird, die erforderliche Inanspruchnahme zum Wohl der Allgemeinheit zu ermöglichen.

Freileitungen, Maststandorte

Die erforderlichen Anforderungen (vertikale und horizontale Schutzabstände), die aus den Hochspannungsleitungen und den Maststandorten resultieren, werden im Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Kap. II. 4.7 Immissionsschutz). Die Zufahrt zu den Masten über den Wirtschaftsweg wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

4.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

ZF Die Pablo-Picasso-Straße und die Gehrenseestraße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Breite der Pablo-Picasso-Straße beträgt 34 m und liegt vollständig im Geltungsbereich des B-Planes XXII-38. Die nördliche Straßenbegrenzung der Gehrenseestraße folgt der Flurstücksgrenze des Straßengrundstücks, die südliche Begrenzung bildet die Bezirksgrenze zu Marzahn-Hellersdorf.

Begründung:

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Tangentiale Verbindung Nord (TVN) erfordert für den Teilabschnitt der Pablo-Picasso-Straße einen Ausbau mit erheblicher Verbreiterung des Gesamtquerschnittes, um der geplanten übergeordneten Verbindungsfunktion der Straße funktional und gestalterisch gerecht zu werden. Die bestehende Straßenplanung zur TVN sieht einen Ausbau der Straße mit jeweils zweispurigen Richtungsfahrbahnen und einem großzügigen, bepflanzten Mittelstreifen vor. Beiderseits der Fahrbahnen sind ein Baumstreifen, ein Radweg und ein Fußweg vorgesehen. Hierdurch ergibt sich für den Regelquerschnitt eine Gesamtbreite von 32,7 m. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. VII B, soll jedoch eine Breite von 34 m vorgehalten werden, um auf Veränderungen bei der weitergehenden Planung reagieren zu können. Die Verschwenkung der Straßenführung in Höhe Seehausener Straße zur Bahntrasse entspricht der geplanten Linienführung der Straßenplanung (Vorentwurfsplanung: 06/ 2001).

Mit der Berücksichtigung der geplanten Verbreiterung der Pablo-Picasso-Straße werden die Voraussetzungen für eine wesentliche Änderung der Straße im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den innerhalb des Bebauungsplanes XXII - 38 liegenden Abschnitt getroffen. Die Verkehrslärmschutzverordnung legt zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche für (die hier nur zu betrachtenden) Gewerbegebiete als Immissionsgrenzwerte tagsüber 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) fest. In einer im Auftrag der Senatsverwaltung für

Verkehr erstellten Umweltverträglichkeitsstudie zur TVN¹ wurden im Rahmen einer Lärmprognose für 2 Immissionspunkte im nördlichen und mittleren Abschnitt der Pablo-Picasso-Straße (also außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes XXII-38) Immissionswerte von tags 58 dB(A) und nachts 50 dB(A) errechnet, die somit erheblich unter den o.g. Immissionsgrenzwerten liegen. Da im innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Abschnitt der geplanten TVN mit einer in etwa vergleichbaren Verkehrsstärke zu rechnen ist wie im Bereich der untersuchten Immissionspunkte, wird die geplante Änderung der Pablo-Picasso-Straße in dem hier betrachteten Abschnitt unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten als unproblematisch eingeschätzt.

Naturschutzrechtliche Eingriffe i.S. des § 1 a Abs. 3 BauGB, die auszugleichen sind, entstehen durch die Verbreiterung der Pablo-Picasso-Straße nicht, da es sich ausnahmslos um bis vor kurzem durch Baustelleneinrichtungen genutzte Flächen handelt, die nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die Straßenverbreiterung erfolgt zu Lasten bisher bebaubarer Grundstücke, die nach geltendem Planungsrecht bisher bis zu 80 % versiegelt werden können. Durch einen Straßenausbau auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung wären durch den vorgesehenen bepflanzten Mittelstreifen und durch weitere straßenbegleitende Baumpflanzungen gegenüber der Bestandssituation insofern positive Auswirkungen hinsichtlich des Naturhaushalts und des Ortsbildes zu erwarten.

Der Termin der Realisierung des Ausbaus der Pablo-Picasso-Straße als Teilabschnitt der TVN ist noch ungewiss. Im Entwurf der laufenden Investitionsplanung ist die Maßnahme nicht enthalten.

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Gehrenseestraße entspricht der derzeitigen Nutzungsgrenze. Die straßenbegleitende Grünfläche wird aufgrund ihrer Bedeutung für die Vernetzung und der Bedeutung für das Stadtbild als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt (vgl. Kap. II. 4.8 Grünfestsetzungen). Eine Zuordnung in das Fachvermögen erfolgt hierdurch nicht.

TF 5 Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Begründung:

Die Einteilung des Straßenraumes und die Ausführung der Knotenpunkte im Bereich der Einmündungen Gehrenseestraße/ Pablo-Picasso-Straße sowie Seehausener Straße/ Pablo-Picasso-Straße sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern werden innerhalb der Straßenplanung festgelegt.

Auf die Festsetzung von innen liegenden Erschließungsstraßen, wie noch im Entwurf zur frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung enthalten, wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung verzichtet. Da eine Ringschließung wegen der oberirdisch verlaufenden Heizleitungen auf absehbare Zeit nicht möglich ist, wurden die Stichstraßen im Entwurf mit Wendehämmern versehen. Der Baubeginn für die südliche Gewerbestraße war ursprünglich für Oktober 2002 eingeplant. Die Straße wurde nicht realisiert, da der bezirkliche Eigenanteil für diese geplante GA-Maßnahme nicht aufgebracht werden konnte. Im Rahmen der Weiterbearbeitung soll daher, vor dem Hintergrund des ungünstigen Verhältnisses von Straßenverkehrsfläche – Baufläche, auf diese aufwendige Erschließungsmaßnahme verzichtet werden. Hinzu kommt, dass im Umfeld der Großsiedlung zwischenzeitlich Gewerbegebiete für kleine Betriebsgrößen erschlossen wurden und innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für mittlere bis größere Betriebe zur Verfügung gestellt werden sollen.

¹ Anlauf Ingenieur-Consulting GmbH/ AIC, Straßenbauprojekt Tangentiale Verbindung Nord / Umweltverträglichkeitsstudie, 1994, Im Auftrag der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe

Ein- und Ausfahrten

ZF Von der Gehrenseestraße werden Ein- und Ausfahrten nur im Bereich der bestehenden Zufahrt auf einer Breite von insgesamt 12 m zugelassen. Auf der verbleibenden Länge der Straße (innerhalb des Geltungsbereiches) sind Zufahrten auf der Nordseite ausgeschlossen.

TF 6 *Grundstückszufahrten Gehrenseestraße*

Zufahrten zu den Grundstücken von der Gehrenseestraße sind nur innerhalb der Fläche GHJK...G zulässig.

(§ 9 Abs. 11 BauGB)

Begründung:

In der Gehrenseestraße werden die Zufahrten gebündelt, um eine Zerschneidung der Grünverbindung zu verhindern, den Baumbestand zu schützen und die Anlage von Rampen zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Gelände und Fahrbahn, die die Anlage einer durchgängigen Wegeverbindung stark behindern würden, zu verhindern.

Im Bereich der bestehenden Zufahrt zur Tankstelle wird ein 12 m breiter Bereich festgesetzt, in welchem Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Es ist davon auszugehen, dass die verbleibende Fläche im Gewerbegebiet GE 3 nur durch einen Nutzer genutzt werden wird, sodass die Festsetzung keine unzumutbare Härte darstellt oder eine spätere Vermarktung behindert.

In der Pablo-Picasso-Straße sind Ein- und Ausfahrten in alle Richtungen nicht unbegrenzt möglich. Ggf. kann bei kleinflächigen Nutzungen nur die Ein- und Ausfahrt nach rechts zugelassen werden. Im Gegenzug kann bei großflächigen Nutzungen auch eine Überführung des Mittelstreifens genehmigt werden. Der vorgehaltene Querschnitt der Pablo-Picasso-Straße gestattet im Bedarfsfall die Anlage separater Abbiegespuren zu den Grundstücken. Hier muss im Einzelfall und in Abhängigkeit von der Nutzung entschieden werden. Im Bebauungsplan erfolgen hierzu keine Regelungen.

Änderung nach der Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

- Die Fläche GHJK...G wurde gemäß Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. II C, im Interesse der Klarheit als nicht überbaubare Gewerbefläche ausgewiesen. Die in der Bereichsentwicklungsplanung vorgesehene Funktion des Grünstreifens und seine Bedeutung als grüngerprägter Straßenbegleitraum werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Planänderung ist redaktionell.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ‚Rad- und Fußweg‘

ZF In Verlängerung der Seehausener Straße erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Rad- und Gehweg‘ mit einer Breite von 12 m.

Begründung:

Um das Netz der Grünverbindungen weiter auszubauen, wurde die Straßenverkehrsfläche der Seehausener Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) - im Einmündungsbereich zur Pablo-Picasso-Straße - zur Fortführung des vorhandenen Grünstreifens um 4 m erweitert. Die grüngerprägte Wegeverbindung soll innerhalb des Geltungsbereiches als wichtige Rad- und Fußwegeverbindung bis an die S-Bahn-Trasse fortgeführt werden. Die Festsetzung erfolgt auch im Hinblick auf die langfristig zu realisierende Grünverbindung entlang der Bahn, die Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm) ist. Bis dahin soll über die Wegeverbindung die Anbindung zwischen dem Wohngebiet und dem S-Bahnhof Gehrenseestraße verbessert werden.

4.6 Weitere Arten der Nutzung

TF 7 *Verlauf der Straßenbegrenzungslinie*

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten L...M ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Begründung:

Die Geltungsbereichsgrenze nördlich der Gewerbefläche GE 1 wurde der vorliegenden Vorentwurfsplanung (Stand: 06/ 2001) für den geplanten Verlauf der der Pablo-Picasso-Straße angepasst. Um deutlich zu machen, dass die Pablo-Picasso-Straße nördlich des Kreuzungsbereiches Seehausener Straße an die Bahn verschwenkt und Unklarheiten in der zeichnerischen Darstellung zu vermeiden, wird die textliche Festsetzung Nr. 7 aufgenommen.

Die Festsetzung der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Pablo-Picasso-Straße erfolgt im Bebauungsplan XXII-38 nicht, da diese bereits Bestandteil des Bebauungsplanes XXII-1a ist.

Die Festsetzung der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Gehrenseestraße kann im B-Plan XXII-38 nicht vorgenommen werden, da notwendige Ergänzungen des öffentlichen Straßenlandes (z.B. Geh- und Radweg) nur auf dem Territorium des Bezirks Marzahn-Hellersdorf erfolgen können.

4.7 Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes kommt es zu keinen unzumutbaren Lärmemissionen gegenüber der immissionsempfindlichen Wohnnutzung.

Auch Störungen der Nutzungen im Gewerbegebiet durch den Ausbau der Pablo-Picasso-Strasse sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der von der Senatsverkehrsverwaltung für Verkehr und Betriebe in Auftrag gegebenen Umweltverträglichkeitsstudie zur geplanten tangentialen Verbindung Nord wurde u.a. auch eine Lärmschutzprognose durchgeführt. Danach werden die in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) benannten Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete – tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) – an den berechneten Immissionspunkten in der Pablo-Picasso-Straße deutlich unterschritten. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen werden daher für diesen Abschnitt der TVN nicht erforderlich.

Freileitungen, Maststandorte

Das geplante Gewerbegebiet wird von zwei 110 kV-Freileitungen überspannt, die zwischen dem Umspannwerk Pablo-Picasso-Straße und den Freileitungsmasten im Geltungsbereich verlaufen und dort in unterschiedliche Richtungen (Umspannwerke Falkenberg und Biesdorf Nord) abzweigen. Bei den Freileitungen sind einerseits vertikale und andererseits horizontale Schutzzonen zu berücksichtigen. Beiderseits der Leitungsachsen erstrecken sich horizontale Schutzzonen von mind. 17,0 und max. 20,5 m (im Bebauungsplan wird ein Abstand von 21 m festgesetzt). Innerhalb dieser Schutzzonen (Fläche ABCDEF...A) der Freileitungen ist bei geplanten Arbeiten die Zustimmung von Vattenfall Europe Berlin einzuholen. Innerhalb der horizontalen Schutzzonen sind vertikale Abstände zu den Freileitungen einzuhalten. Da der tiefste Punkt der Schutzraumbegrenzung unter der vorhandenen 110-kV-Freileitung bei 64 m über NHN liegt (vgl. Anhang zum Begründungstext), wurde die geplante Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 - innerhalb der Fläche ABCDEF...A - auf 64,0 m über NHN

begrenzt (vgl. Kap. II. 4.2 Maß der baulichen Nutzung). Überschreitungen der festgesetzten Höhe sind nicht zulässig (vgl. TF 4).

Die unterirdische Nutzung innerhalb der Freileitungsmastfüße und eine Bebauung des 5 m-Bereiches um die Freileitungsmasten (gemessen von den Eckstielen) ist unzulässig. Die Fläche wurde daher aus der überbaubaren Fläche heraus genommen (vgl. Kap. II. 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen...). Bei einer beabsichtigten ober- und/ oder unterirdischen Nutzung des 15 m-Bereiches um die Freileitungsmasten (gemessen von den Eckstielen) ist das Einverständnis der Vattenfall Europe Berlin einzuholen.

Weitergehende Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan nicht.

Nach Information des Bundesamtes für 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 Informationen der Bewag (im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XXII-2a/ Darßer Straße, der im Geltungsbereich ebenfalls eine 110 kV-Freileitung enthält) 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.

Änderung nach der Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

- Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die Tabellen mit den Abmessungen der Schutzzonen für die Spannungsfelder der Hochspannungsfreileitungen im Anhang zum Begründungstext ergänzt.

Luftreinhaltung

Auf die Beschränkung der zulässigen Brennstoffe wird verzichtet, da sich der Geltungsbereich lt. Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Vorrangebotes für die Luftreinhaltung befindet. Klimaschutz laut Landschaftsprogramm stellt hier kein städtebauliches Erfordernis dar.

4.8 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Grünverbindung‘

ZF In Verlängerung der Straße Zu den Krugwiesen und nördlich der Gehrenseestraße erfolgt die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Grünverbindung‘.

Begründung

In Fortsetzung der Grünflächen auf der östlichen Seite der Pablo-Picasso-Straße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-38 öffentliche Grünverbindungen festgesetzt.

Die öffentliche Grünverbindung mittig des Geltungsbereiches ist Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges, ausgehend vom Landschaftsschutzgebiet Falkenberger Krugwiesen hin zur Freifläche entlang der Bahntrasse (außerhalb des Geltungsbereiches) und von dort weiterführend nach Süden zu den ausgedehnten Freiflächen auf Marzahner Seite mit ihren ökologischen und klimatischen Funktionen. Die öffentliche Grünverbindung soll derart gestaltet werden, dass sie als Aufenthalts- und Wegeraum der Naherholung dient und einen Beitrag zur verbesserten Erreichbarkeit des S-Bahnhofes Gehrenseestraße und der zukünftigen Freifläche parallel zur Bahn leisten kann.

Die Freifläche parallel zur Bahn wird derzeit durch die Fernwärmeleitungen behindert, sodass durch den Bebauungsplan lediglich der planerische Wille zum Ausdruck kommt, die Umsetzung allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Die Anbindung an den Bahnhof Gehrenseestraße ist über den Wirtschaftsweg grundsätzlich gegeben.

Die Festsetzung einer Grünverbindung nördlich der Gehrenseestraße erfolgt, um die als straßenbegleitende Grünfläche außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Grünverbindung ebenfalls bis an die Freifläche parallel zur Bahn fortzuführen. Die Festsetzung als öffentliche Grünverbindung erfolgt aufgrund der Bedeutung eines grüngerprägten Straßenbegleittraumes, angrenzend an eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Die Festsetzung soll gleichzeitig eine Zerschneidung der Fläche durch Zufahrten, die Anlage von Rampen zur Überwindung des Höhenunterschiedes verhindern sowie zum Schutz der Bäume beitragen. Die Festsetzung erfordert keine Zuordnung in das Fachvermögen des Amtes für Umwelt und Natur.

Die positiven Auswirkungen auf Klima und Ökologie durch die Schaffung von Frischluftbahnen sowie einer Lebensraumbrücke für die Tier- und Pflanzenwelt stellen weitere Gründe für die Ausweisung der Grünverbindungen dar.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

ZF Um die Baufelder werden Flächen zum Anpflanzen mit einer Tiefe von 5 m festgesetzt.

TF 8 *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Begründung

Mit dem Ziel, auch bei einer gewerblichen Nutzungsstruktur ein Landschaftsbild im Plangebiet zu entwickeln, werden Flächen zum Anpflanzen bestimmt. Mit der Grünfestsetzung soll der für den Geltungsbereich beabsichtigte Charakter eines grüngerprägten Gebietes gesichert werden. Darüber hinaus soll dem Gebiet, das durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Architekturen auf den Baufeldern bestimmt sein wird, durch ein einheitliches Erscheinungsbild der Straßen und Vorgartenflächen ein gestalterischer Zusammenhang gegeben werden. Bei der Bepflanzung sollte möglichst auf standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zurückgegriffen werden, weil deren ökologische Wertigkeit am Höchsten ist und sie eine Einbindung in die bestehenden Vegetationsstrukturen sicherstellen. Bei den Bepflanzungen wird daher die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Entlang der Straßenverkehrsflächen sollten Baumpflanzungen mit denen im öffentlichen Straßenraum bzw. den vorhandenen Bäumen nördlich der Gehrenseestraße abgestimmt werden. Im Bereich der Fläche ABCDEFG...A sind Baumpflanzungen auf die Anforderungen, die aus den Freileitungen resultieren, abzustimmen.

TF 9 *Begründung von Stellplätzen*

In den Gewerbegebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 4 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Begründung

Um auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Mindestmaß an Durchgrünung und Freiraumqualität zu gewährleisten und zur Gliederung von Sammelstellplatzanlagen, sollen auf den Stellplatzflächen Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Begrünung von Wandflächen

TF 10 Außenwandbegrünung

Die fensterlosen Außenwandflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 40 m² sind mit selbstklimmenden/ rankenden/ schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Begründung

Entsprechend den Anforderungen aus dem Landschaftsprogramm innerhalb des Klimaschutzgebietes ein Baugebiet zu entwickeln, dessen Außenwandflächen begrünt werden sollten, wird die Begrünung von Wandflächen größer als 40 m² festgesetzt. Durch Wandbegrünungen werden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Darüber hinaus ist die Fassadenbegrünung zur stadträumlichen Einbindung und Gliederung der Fassade bei möglichen großflächigen Gebäudekomplexen erforderlich. Gleichzeitig trägt die Maßnahme zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen sowie zu einem besseren städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Die gewählte Größe von 40 m² gewährleistet eine entsprechende Wirksamkeit im Stadtbild und stellt - da nicht zu kleinteilig - auch keine unzumutbare Härte für den Eigentümer dar. Darüber hinaus ist eine gewisse Größe erforderlich, um einen ökologischen Mindeststandard an naturhaushaltswirksamer Fläche zu gewährleisten.

Änderung nach der Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

- Die Festsetzung wurde dahingehend konkretisiert, dass eine Fassadenbegrünung nur auf fensterlosen Außenwandflächen erfolgen soll. Die Änderung entspricht der bisherigen Intention und stellt daher keine Änderung der Planung dar, sondern dient der Klarstellung.

Auf die Festsetzung einer Dachbegrünung, wie durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. I E, und das Amt für Umwelt und Natur, FB Naturschutz und Landschaftsplanung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt, wird verzichtet, da begrünte Dächer erhöhte Anforderungen an die statische Ausgestaltung des Bauwerkes stellen und eine fachgerechte, ständig wiederkehrende Pflege erfordern.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Begründung

Zur Erzielung eines einheitlichen Landschaftsbildes und eines wirksamen Grünvolumens wird empfohlen, die Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Wasserschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

TF 11 Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich

mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Nach dem Umweltatlas Karte 04.07. „Klimafunktionen“ besteht im Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich zu erhöhen, sind Wege (gemeint sind Fußwege) innerhalb der Baugebiete mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, damit der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Grundwasseranreicherung sowie zur Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

4.9 Sonstige FestsetzungenLeitungsrecht*TF 12 Leitungsrecht*

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Flächen 1, 2, 3 und NOP...N dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen.

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

Begründung

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung von Leitungsrechten für die bestehenden Trinkwasserleitungen. Die Festsetzung erfolgt in diesem besonderen Fall, damit die Existenz dieser Leitungen beim Verkauf der Flächen beachtet wird, sie hat Hinweiskfunktion. Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass eine solche Bepflanzung oder bauliche Nutzung unterbleibt, die einen technisch gebotenen Zugriff des Unternehmensträgers erschwert. Nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe ist über 400er-Leitungen eine Fläche mit einer Breite von 7,1 m (im Bebauungsplan auf 7,5 m aufgerundet) vorzuhalten. Die Festsetzung selbst im Bebauungsplan gibt noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Die Belastung wird in der Regel durch grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit), durch Baulast oder durch Vertrag, notfalls durch Enteignung gegen Entschädigung erfolgen. Die Einschränkungen, die sich aus dem Leitungsrecht bei einer Vermarktung der Flächen ergeben, sind - aufgrund der Lage der Leitungen und da sie sich z.T. unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden - gering. Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Bei den übrigen Leitungen innerhalb der Baugebiete handelt es sich um oberirdische Leitungen. Die Festsetzung von Leitungsrechten erfolgt entsprechend nicht, da diese Leitungen im Gebiet sichtbar und in der Plangrundlage zum Bebauungsplan dargestellt sind. Es ist davon auszugehen, dass sich die Flächen im Bereich der Heizleitungen auf absehbare Zeit nicht vermarkten lassen und daher im Besitz des Landes Berlin verbleiben. Die Sicherung eines Zugriffsrechts auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig überflüssig, da der öffentliche Eigentümer bereit sein wird, eine zum Wohle der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme in geeigneter Form zu ermöglichen.

Änderung nach der Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

- Die Festsetzung der flachwurzelnden Anpflanzungen wurde auf die überbaubaren Bereiche der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgedehnt, um Klarheit für das spätere Bauantragsverfahren, insbesondere auch im Hinblick auf die textliche Festsetzung Nr. 9 - mit Bäumen zu bepflanzende Stellplätze - zu schaffen. Eine Änderung der Planung ist mit der Korrektur nicht verbunden, da im Rahmen der Baugenehmigung die Anforderungen, die aus vorhandenen Leitungen resultieren, bei den Leitungsträgern abzufragen sind.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt, die in der Investitionsplanung des Landes Berlin im Rahmen der verfügbaren Mittel einzupassen wären.

Da sich alle Grundstücke, für die eine Festsetzung als öffentliche Verkehrs- und Grünfläche erfolgt, im Eigentum des Landes Berlin befinden, entstehen keine Ausgaben für den Grundstückserwerb. Bei einer möglichen Abgabe der Flächen an den Liegenschaftsfonds des Landes Berlin zum Zwecke der Veräußerung müssen allerdings vorher Grundstücke für diese geplanten öffentlichen Flächen gebildet und aus dem Gesamtflurstück herausgetrennt werden.

Ausgaben entstehen für bauliche Investitionen vorrangig durch den Ausbau der Pablo-Picasso-Straße. Die Höhe der Ausgaben für den Ausbau der Pablo-Picasso-Straße und deren Finanzierungsstruktur ist noch nicht abschätzbar. Die Maßnahmen sind in der Investitionsplanung 2002-2006 nicht enthalten. Weitergehende Aussagen können zum Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Ausgaben entstehen des Weiteren durch die Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen sowie des öffentlichen Rad- und Gehweges.

Einnahmen entstehen durch die Veräußerung der erschlossenen Baugrundstücke, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden. Zusätzliche Steuereinnahmen können sich aufgrund der gewerblichen Tätigkeit bei der Ansiedlung neuer Betriebe ergeben.

2. Stadtplanerische Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit den Zielen der übergeordneten Planungen und den benachbarten, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen. Planungsrechtlich relevante Konflikte mit bestehenden oder geplanten Nutzungen sind durch den Bebauungsplan XXII-38 nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Brachflächen zwischen Pablo-Picasso-Straße und Bahnaußenring revitalisiert. Damit wird ein Beitrag zur Nutzung von innerstädtischen Baulandpotenzialen geleistet und dem Leitbild einer „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der sektoralen Planungskonzepte. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert.

Durch den Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen lassen sich negative Auswirkungen auf die Stadtteilzentren in der Umgebung vermeiden. Einrichtungen mit hohem Kundenverkehr, insbesondere des Einzelhandels, werden in den integrierten Zentren konzentriert. Somit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen. Die Ansiedlung von produktionsgeprägten Gewerbebetrieben stellt eine sinnvolle Ergänzung der einseitig auf die Wohnfunktion konzentrierten baulichen Nutzung der Großsiedlung dar. Durch die Gliederung der Gewerbeflächen werden unzumutbare Immissionsbelastungen für die Wohnnutzung vermieden.

Die Sicherung der Straßenverkehrsflächen für den Ausbau der Pablo-Picasso-Straße als Teilabschnitt der tangentialen Verbindung Nord steht im Einklang mit dem im Flächennutzungsplan dargestellten Straßenverkehrskonzept. Mit der Aufwertung der Verbindungsfunktion der Pablo-Picasso-Straße erhöht sich auch die Erschließungsqualität der anliegenden Gewerbe- und Wohngebiete.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Naherholung und verbessern die fußläufige Erreichbarkeit. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnqualität in den umliegenden Quartieren aus.

Planungsschäden werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind Konflikte bei der Bodenneuordnung nicht zu erwarten.

3. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Ansiedlung von produktionsgeprägten Gewerbebetrieben ist als positive Maßnahme zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu bewerten. In Kombination mit den anderen gewerblichen Bauflächen in der Großsiedlung bietet sich die Möglichkeit variabel auf Bedarfswünsche (Grundstücksgröße, Nutzung) einzugehen.

Der Ausbau der Pablo-Picasso-Straße verbessert die Erreichbarkeit der nördlichen und östlichen Stadtteile in Berlin und dient damit auch der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Bereiche.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan in Abwägung nach § 1a Baugesetzbuch zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Entscheidendes Kriterium ist der Vergleich zwischen der bisherigen und der zukünftigen Zulässigkeit von Bauvorhaben. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bestand bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch. Die geplante Bebauung bleibt im Rahmen der bisher nach § 34 Baugesetzbuch zulässigen Bebauung. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff erfolgt daher innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch nicht, sodass Festsetzungen zum Ausgleich nicht notwendig sind.

Dennoch liegt es in der planerischen Intention, neben dem Ziel einer Flächenvorhaltung für gewerbliche Neuansiedlungen auch einen Beitrag zur Landschaftsgestaltung und -vernetzung zu leisten. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen erfolgt ein wichtiger Beitrag zur Vernetzung der innerstädtischen Biotopflächen und zur Klimaverbesserung. Die Einrahmung der Bauflächen mit Pflanzstreifen sowie die innerhalb der Straßenverkehrsflächen liegenden Grünstreifen sorgen auch in den sonstigen Teilbereichen für ökologische und gestalterische Qualitäten.

Durch den Ausbau der Pablo-Picasso-Straße wird tangentialer Verkehr auf einer Trasse gebündelt. Das trägt zur Entlastung anderer innerstädtischer Verkehrsverbindungen bei. Dort werden Immissionsbelastungen und Trennungswirkungen vermindert.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Der Bebauungsplan XXII-38 wurde durch Beschluss des Bezirksamtes Hohenschönhausen Nr. 642/III vom 30.06.1998 förmlich eingeleitet. Entsprechend des § 245 c Abs. 2 Baugesetzbuch n.F. (Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben) wird der Bebauungsplan XXII-38 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 03. August 2002 geltenden Fassung weitergeführt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

IV. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 642/III vom 30.06.1998 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-38 verabschiedet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch am 24.07.1998 im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 auf Seite 2810 bekannt gemacht.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 971/IV-H vom 04.01.2000 wurde die Änderung des Bebauungsplanes XXII-38 hinsichtlich des Geltungsbereiches und einer inhaltlichen Zielstellung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.02.2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 auf S. 556 bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die Anzeige dafür erschien am 14.09.2001 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“. Sie fand in der Zeit vom 17. September 2001 bis einschließlich 17. Oktober 2001 im Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Stadtplanung, statt. 10 Bürger nutzten die Möglichkeit der Einsichtnahme. Dem Stadtplanungsamt ging 1 Stellungnahme der Deutschen Telekom zu. Die Äußerungen bezogen sich auf den neuen Straßenverlauf im östlichen Abschnitt der Pablo-Picasso-Straße, dessen Planung Veränderungen und Verlegungen vorhandener Leitungen möglichst vermeiden sollte. Dem wird Rechnung getragen.

Ein Änderungserfordernis für die Planung ergab sich hieraus nicht. Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 4/311/01 vom 20.11.2001 wurde das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt. 51 Träger öffentlicher Belange, Fachverwaltungen des Senats bzw. Bezirks, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben - Stapl A1 - vom 21.03.2002 zur Stellungnahme aufgefordert. 45 Träger öffentlicher Belange, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Nachbarbezirk Marzahn-Hellersdorf und die Telekom äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten 22 Träger öffentlicher Belange, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Nachbarbezirk keine Anregungen bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen gaben 22 Träger öffentlicher Belange und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie die Telekom ab.

Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise haben zu folgenden Änderungen in der Planzeichnung sowie zu Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen geführt:

Planzeichnung

- Erweiterung der gewerblichen Baufläche GE 1, Reduzierung der gewerblichen Baufläche GE 2 (damit Erweiterung der Flächen, innerhalb derer Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind)
- Verschiebung der öffentlichen Grünverbindung nach Norden, in Verlängerung der Straße Zu den Krugwiesen
- Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Gehrenseestraße bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 10

- Festlegung eines Bereiches innerhalb dessen Zufahrten von der Gehrenseestraße zulässig sind
- Überarbeitung der Planzeichnung gemäß den Hinweisen des Vermessungsamtes (Ergänzung, Bemaßung etc.)

Textliche Festsetzung

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Fassadenbegrünung
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Regelung der Ein- und Ausfahrten von/ zur Gehrenseestraße

Begründungstext

- Die Änderungen der Planzeichnung und die ergänzten textlichen Festsetzungen werden im Begründungstext entsprechend begründet
- Aufnahme der Hinweise bzw. Überarbeitung des Begründungstextes gemäß den Hinweisen der Träger öffentlicher Belange.

Darüber hinaus erfolgten im Rahmen der Weiterbearbeitung - vor dem Hintergrund der erfolgten Änderungen im Bebauungsplan XXII-1a, östlich der Pablo-Picasso-Straße und der zwischenzeitlich erfolgten Erschließung weiterer Gewerbegebiete im Umfeld der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen - folgende Änderungen:

Planzeichnung

- Verzicht auf die Stichstraßen zur inneren Erschließung
- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Rad- und Gehweg' in Verlängerung der Seehausener Straße
- Anpassung der östlichen Straßenbegrenzung Pablo-Picasso-Straße an den im Bebauungsplan XXII-1a abgestimmten Verlauf
- Keine gesonderte Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen, Einbeziehung der bisherigen Fläche in das Gewerbegebiet GE 2
- Herausnahme der Maststandorte aus der überbaubaren Fläche (Abstand 5 m)
- Festlegung eines Bereiches von 21 m, gemessen von den Leitungsachsen, in welchem die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe nicht überschritten werden darf
- Überarbeitung des Titels (Bebauungsplan XXII-38 für eine Teilfläche des Geländes zwischen Pablo-Picasso-Straße, Bezirksgrenze an der Gehrenseestraße und Bahnaußenring sowie für einen Abschnitt der Pablo-Picasso-Straße zwischen Seehausener Straße und Gehrenseestraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen)
- die Plangrundlage wurde aktualisiert, die Planzeichnung entsprechend angepasst.

Textliche Festsetzung

- Ergänzung der Zulässigkeit von Verkaufsstellen in den Gewerbegebieten, sofern sie einem Produktionsbetrieb zugehörig und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anpassung der Formulierungen der textlichen Festsetzungen an die Musterfestsetzungen bzw. an die im Bebauungsplanverfahren XXII-1a mit SenStadt abgestimmten Formulierungen.

Begründungstext

- Der Titel des Bebauungsplanes wurde angepasst.
- Der Begründungstext ist entsprechend den Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen überarbeitet worden.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.01.2006 bis einschließlich 01.03.2006 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 20.01.2006. Die Bürger sind außerdem am 27.01.2006 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt worden. 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 Bezirks, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 23.01.2006 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

15 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert.

Es ging eine schriftliche Stellungnahme (Deutsche Bahn Netz AG) ein. Weitere Träger öffentlicher Belange, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde äußerten sich nicht zum Bebauungsplanentwurf.

Die Äußerung der DB Netz AG enthielt konkrete und allgemeine Hinweise zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen/ Maßnahmen in Bahnnähe.

Die Hinweise hatten keine Änderungen der Planung zur Folge.

Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 25. April 2006 wurde durch SenStadt, Ref. II C, mitgeteilt, dass keine Beanstandungen gegen den Bebauungsplan erhoben werden. Es erfolgten lediglich Hinweise, die aus Gründen der Rechtsicherheit berücksichtigt wurden. Die Hinweise bezogen sich auf folgende Punkte:

1. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Interesse der Klarheit und Einheitlichkeit sollte das in der textlichen Festsetzung Nr. 12 genannte Leitungsrecht auf der Fläche NOPN, trotz der zeichnerischen Probleme, mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt werden.

Auswertung: Der Hinweis wird berücksichtigt, die Darstellung entsprechend geändert.

Unklar ist im Zusammenhang mit dem o.g. Leitungsrecht das Maß ,9,7'.

Auswertung: Das Maß steht nicht im Zusammenhang mit dem Leitungsrecht, sondern bezieht sich auf das Ende/ Anfang des Kreisbogens $R=70$ der Straße.

Die Forderung von flachwurzelnden Anpflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 12) ist auch für die überbaubaren Bereiche der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wegen der dort möglichen Bäume und insbesondere der gem. textlicher Festsetzung Nr. 9 mit Bäumen zu bepflanzenden Stellplätze zu prüfen.

Auswertung: Die textliche Festsetzung Nr. 12 wurde entsprechend geändert (vgl. Kap. II. 4.9 Sonstige Festsetzungen). Die Beschränkung auf nicht überbaubare Grundstücksflächen wurde gestrichen. Eine Änderung der Planung ist mit der Korrektur nicht verbunden, da im Rahmen der Baugenehmigung die Anforderungen, die aus vorhandenen Leitungen resultieren, bei den Leitungsträgern abzufragen sind.

Die in den Flächen 1, 2, 3 und NOPN gelegenen Leitungen sollten nachrichtlich eingetragen werden, um zu verdeutlichen, dass sie der Sicherung vorhandener Leitungen dienen.

Auswertung: Die Eintragung unterirdisch verlaufender Leitungen in der Plangrundlage ist nicht üblich. Das Leitungsrecht ist im B-Plan zeichnerisch und per textlicher Festsetzung gesichert. In der Begründung finden sich die entsprechenden Erläuterungen. Eine Eintragung der Wasserleitungen erfolgt nicht.

2. Hochspannungsleitungen

Die Leitungsachsen sollten durchgehend nachrichtlich eingetragen werden, als Bezug für die Schutzzonenmaße in der beigefügten Tabelle.

Auswertung: Die Leitungsachsen wurden entsprechend Hinweis vollständig dargestellt.

Ein Hinweis im Plan auf die Tabelle mit den Maßen der Schutzzone ist sinnvoll (s.a. Hinweis auf die Pflanzliste).

Auswertung: Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis ergänzt.

3. Textliche Festsetzung Nr. 6 „Grundstückzufahrten Gehrenseestraße“

Die Fläche GHJKL (Zufahrt zu den Grundstücken Gehrenseestraße) sollte im Interesse der Klarheit als nicht überbaubare Gewerbefläche ausgewiesen werden. Aufgrund ihrer Größe kann diese Fläche nicht mehr als untergeordneter Teil der Grünfläche angesehen werden. Die vorge-sehene Funktion des Grünstreifens und seine Bedeutung als grüngerprägter Straßenbegleit-raum werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Auswertung: Die Ausweisung wurde entsprechend Hinweis geändert. Im Begründungstext (Kap. II. 4.1 Art der baulichen Nutzung, Kap. II. 4.5 Verkehrsflächen) wird auf die Änderung hingewiesen.

4. Textliche Festsetzung Nr. 10 „Außenwandbegrünung“

Die Festsetzung enthält keine Aussage zu den in Gewerbegebieten durchaus üblichen stark durch Fenster gegliederten Wandflächen.

Auswertung: Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird dahingehend konkretisiert, dass die Begrünung der Außenwandflächen auf fensterlose Außenwandflächen beschränkt wird (vgl. Kap. II. 4.8 Grünflächen). Das entspricht auch der bisherigen Intention der Planung und dient daher der Klarstellung.

In der Begründung fehlt eine Abwägung bezüglich der festgesetzten Grenzgröße von 40 m².

Auswertung: Die gewählte Größe von 40 m² gewährleistet eine entsprechende Wirksamkeit im Stadtbild und stellt - da nicht zu kleinteilig - auch keine unzumutbare Härte für den Eigentümer dar. Darüber hinaus ist eine gewisse Größe erforderlich, um einen ökologischen Mindeststandard an naturhaus-haltswirksamer Fläche zu gewährleisten.

5. Rechtsgrundlagen

Im Hinblick auf den Aufstellungsbeschluss ist die Rechtsgrundlage um die damals gültige Fas-sung des Baugesetzbuchs zu ergänzen.

Auswertung: Die Rechtsgrundlage wurde entsprechend Hinweis ergänzt.

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2005 (BGBl. I, S. 718)

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)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S.1796)

Landesrecht Berlin

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

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 23. März 2005 (GVBl. S. 194)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juli 2005 (GVBl. S. 300) i.V.m. Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 734)

Hinweis: Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem bisher geltenden Recht weitergeführt (§ 233 Abs.1 in Verbindung mit § 244 Abs.1 BauGB).

Berlin, den 08.05.2006

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung

Lompscher
Bezirksstadträtin

Güttler-Lindemann
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

V. ANHANG

- Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzlisten
- Parameter für die Schutzzonen der Freileitungen

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

- TF 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet GE 1**
Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO)
- TF 2 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet GE 2**
Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO)
- TF 3 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet GE 3**
Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO)
- TF 4 Bauhöhenbeschränkung**
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Innerhalb der Fläche ABCDEF ..A gilt die Festsetzung auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- TF 5 Straßenverkehrsfläche**
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- TF 6 Grundstückszufahrten Gehrenseestraße**
Zufahrten zu den Grundstücken von der Gehrenseestraße sind nur innerhalb der Fläche GHJK ..G zulässig.
(§ 9 Abs. 11 BauGB)
- TF 7 Verlauf der Straßenbegrenzungslinie**
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten L...M ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- TF 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

TF 9 Begrünung von Stellplätzen

In den Gewerbegebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 4 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

TF 10 Außenwandbegrünung

Die fensterlosen Außenwandflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 40 m² sind mit selbstklimmenden/ rankenden/ schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

TF 11 Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 12 Leitungsrecht

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Flächen 1, 2, 3 und NOP...N dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen.

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

Hinweise:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Tabellen mit den Abmessungen der Schutzzonen für die Spannungsfelder der Hochspannungsfreileitungen befinden sich im Anhang zum Begründungstext.

Pflanzlisten

Pflanzliste A - Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba	Silber-Pappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste B - Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Parameter für die Schutzzonen der Freileitungen

(aus: vorläufige Stellungnahme der Vattenfall Europe Berlin vom 20.01.2006)

Abmessungen der Schutzzone für das Spannungsfeld zwischen

- den Masten Nr. 1 (östlich Pablo-Picasso-Straße, nördlicher Mast) und Nr. 2 (innerhalb des Geltungsbereiches, nördlicher Mast) der 110-kV-Freileitung

Entfernung vom Mittelpunkt des Mastes Nr. 1 in Richtung Mast Nr. 2 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
60	65,2	20,0
70	65,4	20,0
80	65,8	20,5
90	66,0	20,0
100	66,6	20,0
110	67,2	20,0
120	68,0	19,5
130	69,0	19,0
140	70,0	18,5
150	71,2	18,0
160	72,5	17,5

- den Masten Nr. 10 (innerhalb des Geltungsbereiches, südlicher Mast) und Nr. 11 (östlich Pablo-Picasso-Straße, südlicher Mast) der 110-kV-Freileitung

Entfernung vom Mittelpunkt des Mastes Nr. 10 in Richtung Mast Nr. 11 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	71,4	17,0
20	70,2	17,5
30	68,8	18,0
40	67,8	19,0
50	66,8	19,0
60	66,0	20,0
70	65,4	20,0
80	64,8	20,0
90	64,5	20,0
100	64,2	20,0
110	64,0	20,0
120	64,2	20,0
130	64,5	20,0

- den Masten Nr. 2 (innerhalb des Geltungsbereiches, nördlicher Mast) und Nr. 3 (außerhalb des Geltungsbereiches, Richtung Umspannwerk Falkenberg) der 110-kV-Freileitung

-

Entfernung vom Mittelpunkt des Mastes Nr. 2 in Richtung Mast Nr. 3 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	72,4	17,5
20	71,2	18,5
30	70,2	19,0
40	69,2	20,0

- den Masten Nr. 9 (außerhalb des Geltungsbereiches, Richtung Umspannwerk Biesdorf Nord) und Nr. 10 (innerhalb des Geltungsbereiches, südlicher Mast)

-

Entfernung vom Mittelpunkt des Mastes Nr. 10 in Richtung Mast Nr. 11 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
200	66,9	20,5
210	67,0	20,0
220	67,2	19,5
230	67,4	19,0
240	67,8	18,0
250	68,2	17,5
260	68,8	16,5
270	69,5	15,0
280	70,2	14,5