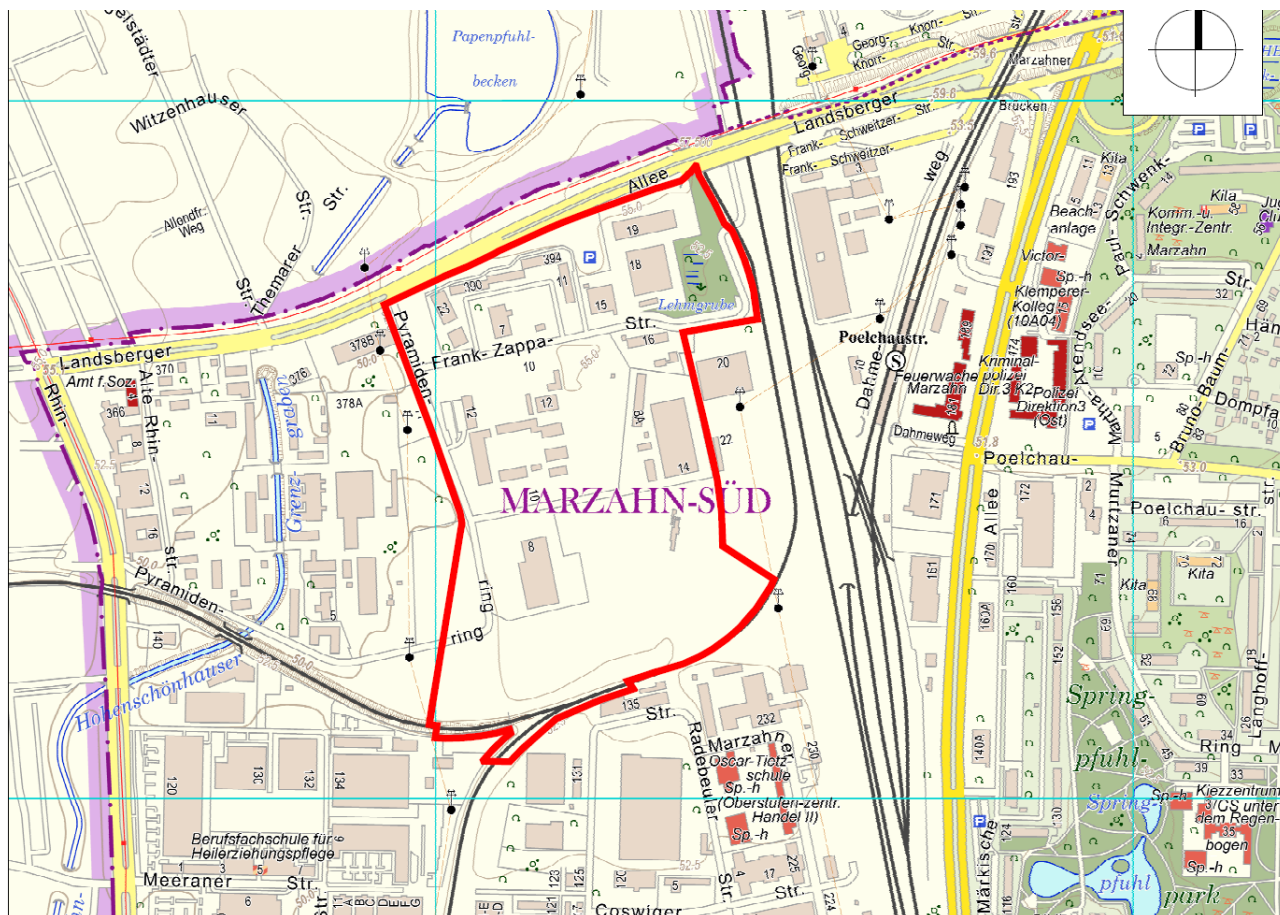


Begründung zum Bebauungsplan XXI-24

für die Fläche des Gebietes zwischen Landsberger Allee (südliche Straßenbegrenzungslinie), der Fernwärmetrasse nach Süden, der Industriebahn nach Lichtenberg und Pyramidenring, einem ca. 50 Meter breiten Grundstückstreifen sowie einem ca. 50 Meter breiten westlich angrenzenden Grundstückstreifen, einschließlich einer Teilfläche des Pyramidenrings im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Begründung zur erneuten Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: 3/2026

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1. Geltungsbereich und Umgebungsnutzung	4
2.2 Bestand	5
3. Planerische Ausgangssituation/ Übergeordnete Planungen	8
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	8
3.2. Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)	8
3.3. Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm /LaPro	8
3.4. Stadtentwicklungspläne	9
3.5. Lärmaktionsplan	10
3.6. Angrenzende Bebauungspläne	11
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
II. Planinhalt und Abwägung	12
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	12
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	13
3. Begründung der Festsetzungen	13
3.1. Art der baulichen Nutzung	13
3.2. Maß der baulichen Nutzung	15
3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4. Verkehrsflächen	17
3.5. Bahnfläche	18
3.6. Immissionsschutz	19
3.7. Klimaschutz	19
3.8. Grünfestsetzungen / Öffentliche Grünflächen	20
3.9. Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	20
3.10. Kennzeichnungen / Altlasten	22
3.11 Pflanzliste	22
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	23
III. Auswirkungen der Planung	26
1. Eingriffsbetrachtung	26
2. Auswirkung auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Genehmigung von Störfallbetrieben / Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie	26
3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	26
4. Verkehrliche Auswirkungen	27

IV. Verfahren	27
1. Einleitung	27
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	27
3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	28
4. Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-24	34
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	35
6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	41
7. Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	50
B. V- Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB	51
1. Einleitung	51
1.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	51
1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung	51
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	54
2.1 Schutzgut Mensch	54
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen /Artenschutz	55
2.3 Schutzgut Boden	58
2.4 Schutzgut Wasser	58
2.5 Schutzgut Luft und Klima	60
2.6 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild	61
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	61
3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	61
3.1 Zu erwartende Auswirkungen	61
3.2 Zusammenfassung der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	65
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet	65
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	66
6. Zusätzliche Angaben	66
6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	66
6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	67
7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	67
VI- Rechtsgrundlagen	69
Auslegungsvermerk	71
Anhang 1: Textliche Festsetzungen	72
Anhang 2: Pflanzliste	74

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das bereits 1994 eingeleitete und seit 2000 ruhende Bebauungsplanverfahren XXI-24 wurde wieder aufgenommen und auf Grundlage zwischenzeitlich angefertigter Studien fortgeführt werden. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, ergab sich das Erfordernis, die ursprünglich dargestellten planerischen Zielsetzungen für das Bebauungsplanverfahren XXI-24 zu überprüfen und basierend auf den angefertigten städtebaulichen Entwicklungsstudien neu zu definieren.

Für den Bereich südlich der Landsberger Allee ist die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere erforderlich zur Schaffung von Steuerungsmöglichkeiten für die Entwicklung von Gewerbenutzungen - wobei in diesem Zusammenhang höhere Anforderungen an die Erschließung gestellt werden. Um umnutzungsbedingte Steigerung der Preise für Gewerbe- und Industrieflächen und damit die Verdrängung produzierender Betriebe von ihren angestammten Standorten zu verhindern, haben die Senatsverwaltungen für Wirtschaft und Technologie sowie für Stadtentwicklung und Umweltschutz bereits Anfang der neunziger Jahre gemeinsam das Konzept zur Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen und später Entwicklungskonzept für produktionsgeprägten Bereich in wichtigen Bereichen Berlins erarbeitet. 21 Schwerpunktbereiche wurden durch den Senat am 10.11.1992 beschlossen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der o.g. Bereiche wurden Bebauungspläne eingeleitet. Auch der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XXI-24 (BA-Beschluss Nr. II/582/94 vom 05.07.1994) wurde in diesem Sinne gefasst.

Es bestand die Notwendigkeit, die Straßenverkehrsflächen des Pyramidenringes zu erweitern sowie auch die Erschließung in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes zu sichern. Zusätzlich soll durch die Bebauungsplanaufstellung eine gestalterische Aufwertung der Gewerbeflächen durch eine Biotopvernetzung ermöglicht werden.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurden aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen im Planungsareal die Planungsziele nun mehr erneut überprüft, angepasst bzw. ergänzt. Im Ergebnis wurde die Erforderlichkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

In Anlehnung an die Ziele des Stadtentwicklungsplans/StEP Wirtschaft 2040 und entsprechend dem derzeitigen Planungsstand besteht die Zielstellung der Planung in:

- der Neuentwicklung eines Gewerbegebietes unter der Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen (Nutzungsstruktur und Flächenausstattung),
- der planungsrechtlichen Sicherung der für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung einer Verbindung zu den südlich angrenzenden Gewerbegebieten in benachbarten Bebauungsplangebietes und
- der Sicherung von Flächen für den Naturschutz.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Geltungsbereich und Umgebungsnutzung

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

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst ca. 27,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Landsberger Allee,

- im Osten durch die Fernwärmetrasse,
- im Süden durch die Industriebahntrasse,
- im Westen durch den Pyramidenring.

Umgebungsnutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar südlich der übergeordneten Straße Landsberger Allee und ist im Zusammenhang mit den umgebenden gewerblichen Flächen südlich der Landsberger Allee zu sehen, welche sich auch nördlich der Landsberger Allee im Bezirk Lichtenberg fortsetzen. Das Plangebiet ist Teil der übergeordneten Planung des östlichen Gewerbegebiets Berlins und grenzt im südöstlichen Bereich an die Industriebahn an.

Die nächste Wohnsiedlung befindet sich im Nordwesten im Bezirk Lichtenberg/Hohenschönhausen, jenseits der Landsberger Allee ca. 250 Meter von der Geltungsbereichsgrenze entfernt und im Osten im Bezirk Marzahn jenseits der Märkischen Allee ca. 300 Meter von der Geltungsbereichsgrenze entfernt.

2. 2 Bestand

2.2.1 Bebauung

Direkt südlich angrenzend zur Landsberger Allee befinden sich -7bis 9-geschossige Gebäude in Großplattenbauweise sowie Einzelhandelseinrichtungen (Netto und Getränke Hoffmann).

In der zweiten Reihe zur Landsberger Allee im Bereich der Frank-Zappa-Straße befinden sich eingeschossige Lagergebäude sowie mehrgeschossige Verwaltungsgebäude. Teile der Verwaltungsgebäude werden von der Firma Eurovia benutzt.

Südlich und östlich angrenzend an den Pyramidenring befinden sich ein Logistikzentrum der Post sowie großflächige Brachflächen und Flächen, die durch die Bauschuttrecyclinganlage der Firma Eurovia mit den entsprechenden Schüttguthalden genutzt werden.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich Grundstücke, die nicht baulich genutzt sind und brach liegen sowie die Flächen der Deutschen Bahn mit der Bahnanlage. Der ungenutzte Flächenanteil im Geltungsbereich liegt bei ca. 40 %.

2.2.2 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich ist von gewerblichen Nutzungen geprägt. Im nördlichen Geltungsbereich wurde bis 1990 die Frank-Zappa-Straße parallel zur Landsberger Allee hergestellt, um die Flächen einer brach gefallenen eingeschossigen Stadtrandbebauung in großflächige Gewerbeeinheiten umzunutzen. Mithilfe dieser Erschließung entstanden die neugeschossigen großflächigen Bürogebäude sowie das siebengeschossige Gebäude (damals als Laborgebäude mit Produktionshallen für die Fotofilmherstellung/ORWO), welche die südliche Randbebauung, zur Landsberger Allee hin, im heutigen baulichen Bestand kennzeichnen.

2.2.3 Topografie, Geologie, Baugrund, Altlasten

Topographie

Der Geltungsbereich ist topographisch weitgehend eben auf einem Niveau von ca. 50 bis 54 Metern über NHN mit einem leichten Gefälle nach Süden. Lediglich im Nordosten befindet sich die Anböschung der Landsberger Allee auf ca. 60 Meter über NHN für die Brücke über die Gleisanlagen des Reichsbahnaußenrings.

Geologie, Baugrund

Der Geltungsbereich liegt auf der Barnimhochfläche mit abwechselnd lehmigen und sandigen Böden auf Geschiebelehmen. Die Böden sind im gesamten Geltungsbereich anthropogen gestört, teilweise durch Bauschutt überlagert oder verdichtet. Ca. 70 % der Oberfläche sind befestigt oder versiegelt.

Altlasten

Aufgrund der Vornutzung durch brachgefallene gewerbliche Nutzungen befinden sich im Bereich des Planungsgebietes die Altlastverdachtsflächen Nr. 8756 im Bereich des Flurstückes 8756 und Nr. 8755 im Bereich der Flurstücke 84, 171, 173, 177, 197, 367, 368 und 7670 sowie verschiedene Bau- und Nutzungsrückstände. Nach Aussage des zuständigen Fachbereichs des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf wird den Gefährdungsverdacht als nicht erheblich eingeschätzt. Es bestehen für weitere gewerbliche Nutzungen auf den Verdachtsflächen keine Bedenken.

2.2.4 Erschließung

Im nördlichen Geltungsbereich verläuft die übergeordnete Straße Landsberger Allee mit einer Straßenbahnstrecke. Der Knoten Pyramidenring / Landsberger Allee ist lichtzeichengesteuert.

Der Geltungsbereich selbst wird durch die öffentlichen Straßen Pyramidenring mit Anbindung nach Norden an die Landsberger Allee und nach Westen an die Rhinstraße im westlichen Geltungsbereich erschlossen. Die innere Erschließung wird nach Osten ergänzt durch die Frank-Zappa-Straße und eine Stichstraße zum Pyramidenring, welche die Grundstücke des nördlichen und westlichen Geltungsbereiches zur Landsberger Allee und zur Rhinstraße hin öffentlich erschließen.

Weiterhin schließt sich an die Frank-Zappa-Straße zurzeit eine private Not Zuwegung für die Nutzungen der Grundstücke im Bezirk Lichtenberg/Hohenschönhausen auf der Fläche zwischen dem Güterbahnhof Nordost und dem Ferngleis der Deutsche Bahn AG an. Dort befindet sich eine Baustoffrecyclingnutzung für Materialien der Deutsche Bahn AG sowie Unternehmen der Baustoffrecyclingnutzung. Eine ausreichende öffentliche Erschließung für die hier befindlichen Unternehmen ist seitens des Bezirkes Lichtenberg/Hohenschönhausen weder vorgesehen noch geplant.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zwei Straßenbahnlinien in der Landsberger Allee sowie in der Rhinstraße. Die Erschließung erfolgt über zwei Straßenbahnstrecken. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist der S-Bahnhof Marzahn, welcher mit der Straßenbahn mit einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten erreicht werden kann. Der Großteil des Plangebiets wird durch die ÖPNV-Haltestelle „Dingelstädter Straße“ innerhalb eines 500 m–Radius (Luftlinienentfernung zur nächstgelegenen Haltestelle) erschlossen. Im unmittelbaren Umfeld, am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes XXI-24 verläuft im FNP die geplante Trasse der U 11 entlang der Landsberger Allee.

Bahnanlagen der DB Netz AG:

Das Planungsgebiet grenzt in südlicher Richtung unmittelbar an das Bahnhofsnebengleis des Fernbahnhofs Berlin Nordost an. Es handelt sich um das Zuführungsgleis zu einem Gleisanschluss im Bereich der Industriebahn. Auf dem Gleis finden regelmäßig Rangierfahrten (Güterzügen) von und zum genannten Gleisanschluss statt. Der Betreiber und Eigentümer dieses Zuführungsgleises ist bis zur Gleisinfrastrukturgrenze die DB Netz AG. In östlicher Richtung (nördliche Hälfte) grenzt das ca. halbe Planungsgebiet unmittelbar an das Grundstück der DB AG an. Hier befinden sich die Gleisanlagen der Fernbahnhöfe Berlin Nordost und Biesdorfer Kreuz Nord mit den Fernbahnstrecken.

- 6080 Eichgestell – Biesdorfer Kreuz Nord (Berliner Außenring)

- 6160 Biesdorfer Kreuz Nord – Berlin Nordost – Berlin – Hohenschönhausen.

In ca. 200 m Entfernung verläuft/verlaufen die Fernbahnstrecke – 6072 Berlin-Lichtenberg – Ahrensfelde sowie die S-Bahn-Strecken 6011 Abzweig Biesdorfer Kreuz – Ahrensfelde, 6012 Springfuhl – Wartenberg.

Auf diesen Gleisanlagen finden regelmäßig Zugfahrten (Nahverkehr, Fernverkehr, Güterverkehr, S-Bahn-Verkehr) statt.

Südlich des Planungsgebietes zweigt im Zuführungsgleis ein Gleis in Richtung Westen (Rhinstraße, IKEA-Gelände) ab (Plan-Anschluss Blatt 2). Dieses Gleis führte zu einer ehemaligen

Anschlussbahn. Die Zuführungsweiche und die Gleisanlagen sind vor einigen Jahren zurückgebaut und stillgelegt worden.

Hinweise:

Folgende Flächen sind keine planfestgestellten Eisenbahnverkehrsflächen mehr: Gemarkung Marzahn, Flur 219, Flurstücke 37, 43, 47, 51, 54, 57, 61, 63 (teilw.) und 66 (teilw.); die genannten Flurstücke sind mit Bescheid des EBA 51132 Paw/243 vom 31.07.2009 gemäß § 23 AEG zum 11.09.2009 von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden.

2.2.5 Stadttechnik

Im Plangebiet befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle, Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Abwasserdruckrohranlagen. Dabei handelt es sich zum Teil um Anlagen der BWB und zum Teil um Fremd- bzw. Grundleitungen. Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des anfallenden Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung. Die Anlagen, welche sich im öffentlich gewidmeten Straßenland befinden, sind größtenteils leitungsrechtlich gesichert.

Im Geltungsbereich liegt eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1200 teilweise im Schutzrohr DN 1600. Durch das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserhauptleitung DN 400. Eine weitere Trinkwasserhauptleitung DN 1000 verläuft entlang der Landsberger Allee. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasser-versorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Im Planungsgebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen, eine oberirdische 110-kV Elektroleitung (Umspannwerk/Umspannwerk Biesdorf) sowie eine Netzstation (N46609) sowie vier Übergabestationen (46608, 46607, 46602 und 32631) der Stromnetz Berlin GmbH.

Die Leitungen mit gebietsübergreifender Bedeutung sind:

Elektrizität

- Östlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft in Nord- Südausrichtung eine oberirdische 110 kV Elektroleitung Umspannwerk Wuhlheide / Umspannwerk Biesdorf der Firma Vattenfall.

Fernwärme

- Im östlichen Planungsgebiet verläuft in Nord- und Südausrichtung eine stützenverlegte Fernwärmemetrasse der Nennweite 2 x 1200. Es ist eine Hauptversorgungsstrasse zur Fernwärme-versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Wasser

- Im nördlichen Geltungsbereich verläuft südlich der Landsberger Allee, parallel zur Straße, eine Frischwasserleitung der Berliner Wasserbetriebe in Ost- Westrichtung.
- Im östlichen Geltungsbereich verläuft in Nord- Südrichtung ein Abwasserdruckkanal der Berliner Wasserbetriebe. Der Druckkanal verläuft weitgehend parallel zur oberirdisch sichtbaren Fernwärmeleitung.
- Im südlichen Geltungsbereich verläuft parallel zu den Industriebahngleisen nach Lichtenberg in Ost- Westausrichtung die unterirdische Rohrleitung des Springpfuhlgrabens zum Marzahn- Hohenschönhausener Grenzgraben hin.

2.2.6 Eigentumsverhältnis

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum Großteil im privaten Eigentum bzw. im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Im rückwärtigen Bereich zur Bahntrasse handelt es sich zum großen Teil um unerschlossene Brachflächen.

3. Planerische Ausgangssituation/ Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR vom 29.04.2019, GVBl. S. 294; am 01.07.2019 in Kraft getreten) bildet den Rahmen für eine abgestimmte räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Ausgehend von den Entwicklungsachsen in die benachbarten Metropolen und der Entwicklungsdynamik stellt der LEP HR die Weichen, um die Förderung des Wachstums und der Entwicklung in der gesamten Region Berlin-Brandenburg zu gewährleisten bzw. zu ermöglichen.

Die Entwicklungsachsen und zentrale Städte setzen den Rahmen für eine zukunftsfähige Daseinsvorsorge und eine nachhaltige, verkehrssparende Siedlungsentwicklung im gesamten Land. Der Landesentwicklungsplan stärkt auch die ländlichen Räume, durch mehr Platz für Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe in ausgewählten Ortsteilen und mehr Eigenentwicklung in allen Gemeinden. Mit dem LEP HR können die vorhandenen Wachstumsimpulse aufgegriffen und mit Blick auf eine bedarfsgerechte, verkehrs- und CO₂-reduzierende Siedlungsentwicklung sinnvoll gesteuert werden. Mit dem LEP HR sollen ein aktiver Umgang mit den Herausforderungen des Strukturwandels, die Weiterentwicklung von Logistikfunktionen, die flächendeckende Nutzung von leistungsfähiger Informations- und Kommunikationsinfrastruktur vorangetrieben werden. Der gewerblichen Entwicklung wird im gesamten Planungsraum ausreichend Spielraum gegeben, wobei gewerbliche Nutzungen möglichst an bestehende Siedlungsflächen angebunden werden sollen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP HR () innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 5.2 Abs. 1 des LEP HR die Entwicklung von Siedlungsflächen ermöglicht. Der Bebauungsplan bzw. die geplanten Festsetzungen (Gewerbegebiete, Industriegebiete, öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen) stehen somit im Einklang mit dem Grundsatz aus dem § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (LEPro 2007 vom 15.12.2007, GVBl. S. 629 - Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung - und ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Das Plangebiet liegt entsprechend Festlegungskarte 2 des LEP B-B außerhalb städtischer Kernbereiche. Mit der Planung werden Voraussetzungen für die Sicherung und die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen geschaffen.

3.2 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Im Bereich der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Landsberger Allee, wird eine geplante U-Bahnstrecke dargestellt. Im östlich angrenzenden Bereich werden Bahnflächen dargestellt. Die angrenzenden südlichen und westlichen Flächen sind im FNP ebenfalls als Gewerbeflächen dargestellt.

3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm /LaPro

Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat dem am 26. Mai 2016 zugestimmt. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin wurde am 17. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24 veröffentlicht.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen. Nur unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Umwelterfordernisse ist eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt zu sichern. Das heißt, die natürlichen Grundlagen - Boden, Wasser und Luft - sowie ausreichende Erholungsflächen für die Menschen und der Ansprüche von wildlebenden Tieren und Pflanzen einschließlich des Biotopverbundes sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm besteht aus den vier thematischen Programmplänen: Naturhaushalt und Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption

Die im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten allgemeinen Ziele bestimmen die Themenschwerpunkte im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm. Ausgehend von der Analyse und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft werden im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm die für die gesamte Stadt bedeutsamen Anforderungen wie die Sicherung unserer natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushaltsfunktionen, die Erhaltung und Schaffung von Grün- und Erholungsflächen, von Freiräumen, die Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes sowie die Verbesserung des Landschaftsbildes in bebauten wie unbebauten Bereichen dargestellt.

Für künftige Entwicklungen im landschaftlichen und städtebaulichen Bereich sind Erfordernisse und Maßnahmen für Natur und Landschaft formuliert.

Im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung. Das LaPro und der FNP-Berlin sind bezüglich des Inhalts und hinsichtlich der ausgewiesenen Nutzungen aufeinander abgestimmt.

Das LaPro stellt das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die Flächen sind zum großen Teil als „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Für diesen Bereich gelten folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Biotop- und Artenschutz: Sicherung Pflege und Entwicklung des Gewässers Bürkniersfelder Lehmgrube, Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung der Biotopverbindung im Bereich der östlichen und südlichen Gleisanlagen. Erhalt der biotischen Vielfalt, Schutz-, Pflege und Wiederherstellung von Natur- und kulturprägenden Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben), Schaffung zusätzlicher Lebensräume sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsigelung, Dach- und Wandbegrünung, Extensivierung von Grünanlagen, Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes, Verbesserung der Biotopqualität, Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung.
- Landschaftsbild: Erhalt und Entwicklung der prägenden und gliedernden Grün- und Freifläche im Bereich der Bahngleise, Erhalt prägender Landschaftselemente, Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und Infrastrukturflächen, Erhalt markanter Landschafts- und Grünstrukturen.
- Erholung- und Freiraumnutzung: Sonstige Fläche außerhalb vom Wohnquartieren, Erschließung von Freiflächen, Entwicklung von Konzepten zur Erholungsnutzung.
- Naturhaushalt und Umweltschutz: Allgemein Gewerbegebiet, bei Nutzungsänderung Altanlagen-sanierung, Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, flächensparende Bauweise, Förderung emissionsarmer Technologie, Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünung.

3. 4. Stadtentwicklungspläne

Der Stadtentwicklungsplan StEP Wirtschaft 2040 (Senatsbeschluss vom 03.09.2024) stellt eine sektorale Vertiefung und Präzisierung des FNP dar. Das bisher eigenständige Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich wurde mit der Verabschiedung des neuen StEP Wirtschaft in diesen vollständig integriert.

Die Aufgabe des StEP Wirtschaft 2040 besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen, damit ausreichend Industrie- und Gewerbeflächen bzw. Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen bereitgestellt werden können und gegenüber konkurrierenden Nutzungen Grundlagen zur Sicherung der betroffenen Flächen, u.a. unter besonderer Berücksichtigung neuer Produktionstechnologien, zu schaffen.

Durch den grundsätzlichen Ausschluss konkurrierender Nutzungen auf den gewerblichen Bauflächen soll gesichert werden, dass Grundstücke für Industrie und Gewerbe zu angemessenen Preisen

zur Verfügung stehen und dazu beitragen, dass bestehende Betriebe nicht verdrängt werden. Zur Zukunftssicherung des produzierenden Sektors in der Stadt sieht das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich vor, grundsätzlich Betriebe des großflächigen Einzelhandels, selbständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht anzusiedeln. Die Durchsetzung dieser Ziele und nachhaltige Sicherung soll durch entsprechend restriktives Planungsrecht geschützt werden.

Der StEP Wirtschaft 2040 wurde weitgehend parallel u.a. mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 bearbeitet, der mit Senatsbeschluss vom 12. März 2019 beschlossen wurde. Durch diese integrierte Bearbeitung wurden sowohl der StEP Zentren 2030 als auch die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr/StEP MoVE 2030 aufeinander abgestimmt und gemeinsame Leitvorstellungen entwickelt. Ziel des StEP Zentren 2030 ist es, die gewachsenen Zentren Berlins zu sichern und zu stärken. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aller Kieze und Ortsteile wohnungsnah gut mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können. Und nicht zuletzt enthält der StEP Wirtschaft 2040 das Ziel, dass Einzelhandelsplanungen zentren- und stadtverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen Berlins integriert werden. In diesem Zusammenhang ist Einzelhandel in den Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen, da in ihnen gearbeitet werden soll. Eine auf die Zentrenstruktur ausgerichtete Einzelhandels- und Fachmarktentwicklung soll damit unterstützt werden. Diesen Zielen wird der Bebauungsplan durch die Sicherung gewerblich und industriell genutzter Bauflächen einschließlich Erschließung gerecht.

Der aktuelle StEP Wohnen 2040 stellt die Anpassung der realen Entwicklung der Bevölkerung Berlins dar, dass die Wachstumsannahmen des StEP Wohnen 2025, (beschlossen am 08.07.2014) deutlich übertroffen sind. Der StEP Wohnen benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2040. Der StEP Wohnen 2040 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung. Im aktuellen Entwurf des StEP Wohnen 2040 wird der Bereich des Bebauungsplanes nicht betroffen bzw. wird als nicht privilegierter Wohnstandort im StEP Wohnen ausgeführt.

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Der StEP Klima 2.0 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dem Maßnahmenplan „Bioklima–Handlungsräume“ als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf dar. Hier sollen u.a. durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung Voraussetzungen zur Verbesserung lokaler klein-klimatischer Bedingungen geschaffen werden.

3.5 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan für Berlin hat eine Verringerung der Gesamtlärmbelastung zum Ziel. Damit sollen „ruhige Gebiete“ vor der Zunahme von Lärm geschützt werden. Es handelt sich um eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher im Planverfahren zu berücksichtigen. Der Lärmaktionsplan, als Konkretisierung der Belange des Lärmschutzes, ordnet das Gebiet der Stufe 2 zu. Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung bzw. Lärmminderungsmaßnahmen sollen soweit möglich die Zunahme der Lärmbelastung abschwächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewerbegebietstypisch genutzten Gebietes. Es besteht gerade auf Grund der Größe des Marzahner Gewerbe- und Industriegebietes die Möglichkeit, Nutzungen mit unterschiedlichen Störintensitäten auf der Stufe des Bebauungsplanes einander so zuzuordnen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

In Übereinstimmung mit den angrenzenden Bebauungsplänen des Gewerbestandortes Marzahn, dem FNP und dem StEP Wirtschaft 2040 wird das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt, langfristig gesichert und so die eindeutige und großräumige Trennung von Wohnen und Arbeiten im Bezirk weiter gefestigt. Durch die Bereitstellung von Arbeitsstätten in Wohnortnähe kann ein Beitrag zur Senkung des Individualverkehrs geleistet werden. Durch die angestrebte und mit dem Bebauungsplan verfolgte Sonderentwicklung im Sinne des EpB soll innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete auch die Bildung von Netzwerken unterstützt werden, was ebenfalls zu einer Verringerung von Verkehr durch kürzere Wege beitragen kann.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können durch die vorhandene Bebauungsstruktur und passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes und im Übergang zu störanfälligen Nutzungen gewährleistet werden.

3.6 Angrenzende Bebauungspläne

In der Nachbarschaft bzw. angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Planungsgebietes befinden sich folgende Bebauungspläne: Nördlich XXII-5a Lichtenberg, westlich XXI-23 Marzahn-Hellersdorf, südlich XXI-15 und XXI-44 Marzahn-Hellersdorf. Bei den benachbarten Bebauungsplänen handelt es sich ebenfalls bzw. grundsätzlich um Planungen zur Entwicklung der gewerblichen Nutzung.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die ca. 27,9 ha große Fläche südlich der Landsberger Allee und östlich des Pyramidenringes. Zum Zeitpunkt des Einleitungsverfahrens befand sich das Plangebiet in städtebaulicher Umstrukturierung und im Aufbau zu einem Gewerbegebiet. Daraus resultierend wurde der „Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße“ erarbeitet.

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

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

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

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

Durchgrünung: Wesentliches Entwicklungsziel soll eine starke Durchgrünung des gesamten Geltungsbereichs sein, wobei die schutzwürdigen Flächen zu vernetzen sind. Dadurch soll nicht nur ein attraktives Umfeld geschaffen werden, sondern auch die Voraussetzung für eine verträgliche Gestaltung einer hohen baulichen Dichte geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird eine Grünfläche/Grünachse entlang der Industriebahnflächen am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets XXI-24 empfohlen. Auf den Baufeldern sollte ein Grünanteil von rd. 15 - 20 % erreicht werden.

Geltungsbereichsbezogene Entwicklungsziele:

- Schaffung der Gewerbesammelstraße Beilsteiner Straße / Pyramidenring, Erschließung und Entwicklung der brachliegenden Flächen zu gewerblichen Bauflächen,
- Schaffung der Erkennbarkeit der räumlichen Strukturen innerhalb der Gewerbegebiete durch Herausarbeiten von Raumkanten, von Vegetationsstrukturen und innere Zonierung der baulichen Nutzung, Fassung der Straßenräume wie Schließung der Baulinie an der Landsberger Allee,
- Schaffung von gewerblich nutzbaren Flächen durch Umtrassierung von Hochspannungsleitungen und unterirdische Verlegung oberflächlich verlaufender Fernwärmetrassen im Gebiet,
- Bildung innerer Grünstrukturierung der Gewerbegebiete entlang der Straßen und der Grundstücksgrenzen. Bildung einer Nord-Süd-Grünachse entlang der Gleisanlagen als städtebauliche Strukturierung, Grünwegeverbindung, klimatischer Ausgleichsbereich und Biotopvernetzung zu Feuchtgebieten.

Das Plangebiet ist Teil der übergeordneten Planung des östlichen Gewerbebegürtels Berlins.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Entsprechend den in § 2 Abs. 9 des Raumordnungsgesetzes formulierten Grundsätzen der Raumordnung soll die Planung zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur und zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen beitragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind erforderliche Flächen vorzuhalten und die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen aufzubauen.

Dem FNP-Berlin und dem StEP Wirtschaft 2040 entsprechend sind die Flächenanforderungen, die sich aus der angestrebten gewerblichen und industriellen Nutzungsstruktur ergeben, mit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des städtischen Raumes zu vereinbaren. Die Baugebiete sollen überwiegend als Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben unter der Berücksichtigung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/EpB entwickelt und somit neue Arbeitsplätze geschaffen werden, die auch zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Nähe der benachbarten Großsiedlungen beitragen können.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes hat der Bebauungsplan die Festlegung des Plangebiets als Gewerbe- und Industriegebiete nach §§ 8 und 9 BauNVO zum Hauptziel. Die Attraktivität und Erreichbarkeit soll durch den Bau einer Verbindungsstraße zwischen dem Pyramidenring und der Beilsteiner Straße verbessert werden. Diese soll die Gewerbegebiete am Pyramidenring mit dem ‚Gewerbepark Am Springpfuhl‘ verknüpfen.

Wesentliche Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- die Neuentwicklung eines Gewerbegebietes,
- die Festsetzung eines Industriegebietes zur Sicherung des Bestandes,
- die planungsrechtliche Sicherung der für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung einer Verbindung zu den südlich angrenzenden Gewerbegebieten im benachbarten Bebauungsplangebiet XXI-44 und
- der Sicherung von Flächen für den Naturschutz sowie städtebaulich prägenden Grün- und Freiflächen.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Inhalte des Bebauungsplanes leiten sich in ihren Grundzügen aus den Inhalten der übergeordneten Planung ab und entsprechen den generellen Zielen der gesamtstädtischen Planung. Der FNP für Berlin räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraums ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der Stadt befriedigt werden, um im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die geplanten Festsetzungen der Baugebiete sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche) entwickelbar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

Entsprechend dem vom Senat beschlossenen StEP Wirtschaft 2040 und dem darin enthaltenen Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, den Aussagen des Gewerberahmenplanes Heinrich-Rau-Straße sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung des Planungsgebietes Festsetzungen zu Gewerbe- und Industriegebieten getroffen:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem B-Planverfahren wird zur Art der baulichen Nutzung unter der Berücksichtigung des StEP Wirtschaft 2040 /Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich/ EpB primär die Festsetzung von gewerblichen und industriellen Baugebieten (GE und GI) zur Umstrukturierung und zur Entwicklung des Planungsgebietes vorgesehen. Dabei soll auch Rücksicht auf die bisherige Bestandsentwicklung (Nutzungsstruktur und Flächenausstattung) im Planungsgebiet genommen werden.

Insgesamt liegt im Bestand eine heterogene Nutzungsstruktur aus nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im nördlichen Bereich vor, gefolgt von ungenutzten Brachflächen im östlichen und südöstlichen Bereich sowie der städtebaulich stark störenden gewerblichen Nutzung der Bauschuttrecyclinganlage im südlichen Geltungsbereich.

3.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Der nördliche Geltungsbereich wird bereits derzeit durch gewerbliche Bestandsnutzung in großflächigen Bürogebäuden und Lagerhallen bestimmt. Es handelt sich vor allem um Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe. Im Sinne der EpB entsprechen die hier betroffenen Bestandsnutzungen den Anforderungen an eine ausschließliche Produktionsorientiertheit nicht. Im Bereich (GE 1) sollen zukünftig verträgliche Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO entsprechend den vorhandenen Nutzungsstrukturen festgesetzt werden.

Um die grundsätzliche Nutzung der weitgehend leerstehenden Gebäude zu fördern, sind den Versorgungsbelangen mit Dienstleistungen im Bereich der übergeordneten Verkehrsanbindung Landsberger Allee zu ermöglichen und den Bestandsnutzungen Planungssicherheit zur Weiterentwicklung am Standort zu geben. Die Festsetzung einer nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzung hat unter dem Aspekt der vorhandenen und nicht erheblich belästigenden, gewerblichen Nutzungen im Bestand, der Bereicherung der Versorgungsfunktion an der übergeordneten Tangentiale Landsberger Allee und der beabsichtigten städtebaulichen Neuentwicklung einer straßenraumbegleitenden Bebauung an der Stelle Vorrang gegenüber dem übergeordneten Entwicklungsbelang der produktionsorientierten Entwicklung (EpB). Daraus resultierend wird einer durch Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (ehem. SenWiTech Forsch, IV A 11) geforderten Einschränkung entsprechend hin zu produktionsorientiertem Gewerbe auch dahingehend abgewogen, dass dem städtebaulichen Ziel einer offeneren Gewerbeentwicklung gemäß § 8 BauNVO der Vorrang nur im Bereich GE 1 gegeben wird. Hierzu sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- derzeitige Prägung durch Einzelhandelseinrichtungen und nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen im Bestand,
- Vorhandensein und beabsichtigte Bereicherung der Versorgungsfunktion an der übergeordneten Tangentiale Landsberger Allee,
- Rücksichtnahme auf die städtebauliche Neuentwicklung im Bereich der Frank-Zappa Straße.

Im Gegensatz zum Bereich GE 1 wird der südliche Bereich der Frank-Zappa-Straße bis zum Bahngelände neben der Nutzung eines Logistikzentrums sowie einer Recyclinganlage von Brachflächen geprägt. Diesbezüglich werden die Vorgaben des EpB im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 im Gewerbegebiet GE 2 gerecht bzw. entsprochen.

Textliche Festsetzung

Nr. 1. Im Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe und allgemein zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 (selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

3.1.2 Industriegebiete (GI)

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum Großteil baulich nicht genutzt und liegt bis auf die Fläche der Bauschuttrecyclingnutzung Pyramidenring 8 brach.

Westlich und Süd-Westlich des Pyramidenrings befinden sich Waldflächen. Zur Umsetzung der Ziele des B-Planes in den hier betroffenen Flächen ist die Umwandlung der Waldflächen erforderlich. Die Umwandlungsfläche liegt mit einer Flächengröße von 1,5 ha innerhalb eines größeren spontan aufgewachsenen Gehölzbestands der insgesamt knapp 3,5 ha umfasst. Diese Zielstellung steht in Übereinstimmung mit der Ausweisung des FNP Berlin und des StEP Wirtschaft 2040 als gewerbliche Bauflächen im Sinne des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

Entsprechend den städtebaulich übergeordneten Zielen des StEP Wirtschaft 2040 sowie des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich werden in dem hier betroffenen Bereich Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Folgenden Ausschlüssen werden im Sinne der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich vorgesehen:

Textliche Festsetzung:

Nr. 2. In den Industriegebieten sind selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel und Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2040 werden die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit der textlichen Festsetzung 3 für die Industriegebiete im Sinne des EpB ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung lässt damit in diesem Teil des Planungsgebietes nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu, wenn diese mit dem Gewerbebetrieb im funktionalen Zusammenhang stehen und diesem nach Art und Umfang der Nutzung zu-

und untergeordnet sind. Somit sind Anlagen und Einrichtungen eines Gewerbebetriebes, die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungszwecken dienen, zulässig.

Es wird in den Industriegebieten die allgemeine zulässige Nutzung sowie großflächige Einzelhandel und Vergnügungsstätten bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit wird dem Ziel der Sicherung des Industriestandortes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe entsprochen. Der Gebietscharakter laut BauNVO sowie die Grundkonzeption des FNP für diese Flächen werden dadurch nicht in Frage gestellt.

Hinsichtlich der Bereitstellung kostengünstiger Gewerbeflächen wirken konkurrierende Nutzungen, insbesondere aus dem Bereich Einzelhandel, auf das verfügbare Gewerbeflächenangebot und auf die Bodenpreise. Der angestrebte Ausschluss von o.g. Nutzungen ist somit erforderlich, um die Flächen für das produktionsgeprägte Gewerbe zu entsprechenden Preisen als vorrangiges Ziel des Bezirkes vorzuhalten.

Für die Versorgung mit Einzelhandel und Vergnügungsstätten so wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen Flächen des Bezirkes mit einer guten Erreichbarkeit an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen bzw. in den Zentren und in den Wohngebieten hinreichende Potenziale zur Verfügung, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen aufnehmen zu können.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Dadurch wird eine angemessene Dichte der Bebauung für das Planungsgebiet ermöglicht und die wirtschaftliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücksflächen gewährleistet.

Mit der Festsetzung wird eine hohe bauliche Dichte der gewerblichen Bebauung gewährleistet, ohne den offenen Charakter der Bestandsbebauung im Geltungsbereich und in der Umgebung zu unterbrechen. Die Belange der Festsetzung einer hohen Nutzungsintensität bei einer mäßigen Nutzungsdichte mit bepflanzten Bereichen auf den nicht überbaubaren Flächen werden, entsprechend der übergeordneten städtebaulichen Planung und Landschaftsplanung, berücksichtigt.

Mit einer möglichen Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 (4) BauNVO bleibt ein Freiflächenanteil von 20 % auf den Baugrundstücken gewährleistet. Damit ist nicht nur die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke im Sinne der beabsichtigten Entwicklung gefördert aber auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des lokalen Bioklimas gewürdigt. Dies steht in Einklang mit der Bodenschutzklausel.

3.2.2 Geschosflächenzahl (GFZ) und Bauhöhe

In Bezug auf den Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße wird mit der Festsetzung einer Geschosflächenzahl von 2,4 eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke für die Gewerbebetriebe gewährleistet. Bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude favorisiert, da im Gewerbe- und Industriegebiet die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht sinnvoll ist. Die Geschosshöhen bei Gebäuden für Betriebe aus dem Bereich Verarbeitung oder auch Produktion können sehr unterschiedlich ausfallen.

Im Geltungsbereich werden im Sinne der städtebaulichen Gliederung zwei Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen hinsichtlich der baulichen Höhe festgesetzt:

Der Bereich unmittelbar entlang der Landsberger Allee ist durch sieben bis neugeschossige, 90-150 Meter lange, teilweise aneinandergebaute, Gebäude in Plattenbauweise bestimmt, welche die Straßenraumgestaltung in dem Teil der Landsberger Allee prägen und nach Süden hin räumlich fassen. Der Gebäudebestand in dem Bereich soll in seinem Nutzungsmaß erhalten und in seiner räumlichen Wirksamkeit weiterentwickelt werden. Daher wird im Bereich entlang der Landsberger Allee die Höhe der Gebäude bis auf max. 85 Meter über NHN festgesetzt, was ca. 31 Metern

Gebäudehöhe entspricht. Damit wird eine Weiterentwicklung im Rahmen des baulichen Bestandes gewährleistet.

Im Gegensatz dazu wird in den der Landsberger Allee abgewandten Bereichen eine maximale bauliche Höhe von 75 Meter über NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 21 Metern entspricht.

Im rückwärtigen Bereich zur Landsberger Allee ist der Gebäudebestand niedriger. An diesen Bestand orientiert ist Ziel der städtebaulichen Planung die abnehmende Zonierung des Nutzungsmaßes nach Süden. Damit wird dem städtebaulichen Gliederungsbelang gefolgt, ohne auf eine hohe Nutzungsintensität zu verzichten.

Textliche Festsetzung

Nr. 3. In den Gewerbe- und Industriegebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 4 BauNVO

Die zur Festsetzung vorgesehenen zulässigen Höhen der Bebauung orientieren sich an den Bestandsgebäuden innerhalb des Planungsgebietes und entsprechen den städtebaulichen Zielen der Planung. Mit der Festsetzung zur maximalen Höhe der Bebauung über NHN wird eine städtebauliche Gliederung in der Höhenentwicklung der Gesamtsilhouette des Gewerbeareals im städtebaulichen Kontext zur Umgebung angestrebt. Angesichts der Nutzung des Gebietes für Gewerbebetriebe und zur Funktionalität der Nutzungen wird mit der Festsetzung 4 ermöglicht, dass technische Aufbauten auf Gebäuden die vorgegebene Oberkante insbesondere in den Industriegebieten überschreiten können. Die Errichtung solcher Anlagen mit größeren Höhen steht dem Ziel der Sicherung der Gesamtsilhouette der Bebauung in einer der Umgebung angemessenen Höhenentwicklung nicht entgegen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Gewerbe- und Industriegebiete werden durch die Festsetzung von Baufenstern, gegliedert. Bauliche Nutzungen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig. Die Baufenster sind in die vorhandene/ geplante öffentliche Erschließung bzw. in die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingebunden und bestimmen die Lage der zukünftigen öffentlichen und privaten Erschließung. Die Baufenster sind so geschnitten, dass eine große Variabilität der zukünftigen Nutzungsgrundstücke möglich ist, wobei sich die Tiefe der Grundstücke mit ca. 100 Metern an einer Bebauung mit kleinen und mittleren Gewerbebetrieben orientiert.

Durch die Nutzungszonierung wird die grundlegende städtebauliche Nutzungsstruktur im Geltungsbereich bestimmt. Dadurch wird die gestaltgebende und identitätsstiftende städtebauliche Gliederung innerhalb des Geltungsbereiches erreicht. Mit Bezug auf den Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße ist die städtebauliche Strukturierung der Baugebiete ein wichtiger städtebaulicher Belang, der die Gestalt der Neuentwicklung der Bauflächen festlegt.

Im Hinblick auf eine möglichst hohe Flexibilität für Gewerbetreibende werden die Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Somit werden nur städtebauliche Rahmenbedingungen gesetzt, soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich erscheint.

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

Textliche Festsetzung

Nr. 4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.

Mit dieser textlichen Festsetzung werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Sinne der Entwicklung eines städtebaulichen Gestaltungselementes ausgeschlossen und auf die Einordnung in den sehr großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Damit soll u.a. durch die Pflanzbindung innerhalb dieser Flächen das Landschaftsbild, die Verbindungsfunktion der angrenzenden Grünflächen, die dem Biotopverbund und –schutz dienen, entwickelt und unterstützt werden.

Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten Baugrenzen im Sinne der planerischen Zurückhaltung lediglich zur Sicherung der städtebaulich prägenden Pflanzstreifen an den jeweiligen Gebietsgrenzen fest. Die übrigen Grundstücksflächen liegen innerhalb der Baugrenzen. Hier bestehen hinreichende Möglichkeiten zur Einordnung von Garagen und Stellplätzen. Die Pflanzstreifen sollen von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden, um deren städtebauliche Wirkung – Gliederung und Begrünung des Gebietes – zu gewährleisten.

3.4. Verkehrsflächen

Erforderliche Öffentliche Verkehrsflächen sowie auch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit oder der Anlieger werden im Sinne einer gesicherten Erschließung im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt die hergestellte öffentliche Erschließung Pyramidenring und Frank-Zappa-Straße fest. Im südlichen Geltungsbereich wird die Verbindung des Pyramidenrings mit der Beilsteiner Straße (im südlich angrenzenden Bebauungsplanentwurf XXI-44) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Beilsteiner Straße wird über eine T-Kreuzung an den Pyramidenring angebunden. Die entstehende Straße Pyramidenring / Beilsteiner Straße erhält die Funktion einer Sammelstraße mit 20 Metern Profilbreite. Der Pyramidenring ist bereits durch eine lichtzeichengesteuerte Kreuzung an die übergeordnete Landsberger Allee angebunden, so dass die Funktionalität der Sammelstraße für den Abfluss aus dem zu entwickelnden Gewerbegebiet gesichert ist.

Zu den Grundstücken in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes werden an den Anschlüssen zu den Stichstraßen zum Pyramidenring und zur Planstraße Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 12 m zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher festgesetzt.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze ist gleichzeitig südliche Straßenbegrenzungslinie der Landsberger Allee. Die Landsberger Allee selbst wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Planung keine Veränderungen an der Landsberger Allee bedingt.

Zur Querung der Bahnflächen im Bereich der geplanten niveaugleichen Kreuzung durch die Verbindung Pyramidenring/Beilsteiner Straße werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung der Deutschen Bahn AG vorliegt, festgesetzt.

Textliche Festsetzungen:

Nr. 5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hinweis: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Festsetzung des erforderlichen öffentlichen Erschließungsnetzes ist unabdingbare Voraussetzung zur Herstellung bebaubarer Gewerbegrundstücke. Das öffentliche Verkehrsnetz ist im Geltungsbereich bis auf den südlichen und östlichen Bereich hergestellt und in Nutzung. Die Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes zur Anbindung an die Beilsteiner Straße dient der erstmaligen öffentlichen Erschließung der Grundstücke in diesem rückwärtigen Bereich.

Mit der Planstraße zur Anbindung des Pyramidenrings an die Beilsteiner Straße wird die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes in den Gewerbegebieten südlich der Landsberger Allee unterstützt. Für die Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes sind Inanspruchnahmen von privaten Flächen zum Ausbau des Pyramidenrings notwendig. Durch die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird der Anschluss der in rückwärtigen Bereichen liegenden privaten Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht.

Die Inanspruchnahmen von privaten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher sind geringfügig, dass die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke, soweit im Bestand vorhanden, erhalten bleibt.

Nr. 6. Die Flächen a und C sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher zu belasten. Die Sicherung der Inanspruchnahme der Flächen im Bereich der Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (GFL) hat durch Baulasteneintragung zu erfolgen. Diese erfolgt von Amts wegen nach Festsetzung des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

In der Verlängerung der Frank-Zappa-Straße und den südöstlichen Bereichen des Plangebietes bis zum Bahngelände (rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes) befinden sich Grundstücksflächen von verschiedenen privaten Eigentümern. Diese Flächen sind an die öffentliche Erschließung nicht angeschlossen. Seitens des Landes Berlin ist aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in diesen Bereichen nicht zu rechnen.

Um die städtebauliche Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes zu ermöglichen, werden die in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes betroffenen Grundstücksflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Mit der planungsrechtlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden die Voraussetzungen geschaffen, damit die hier betroffenen Flächen im Bereich des B-Planes an die geplante öffentliche Erschließung angeschlossen werden können. Diesbezüglich werden zu den Stichstraßen zu Frank-Zappa-Straße und zum Pyramidenring und mit Bezug auf die betroffenen Grundstücksflächen in den Baufeldern GE 2 und „GI 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ mit einer max. Breite von 12 m zugunsten der betroffenen Eigentümer und deren Besucher sowie der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

Die Inanspruchnahmen von privaten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der betroffenen Anlieger sind im Sinne einer gesicherten Erschließung erforderlich, um überhaupt für die anliegenden Grundstücke die Erschließung zu ermöglichen. Die vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden betroffenen Flächen sind so dimensioniert, dass die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke, soweit im Bestand vorhanden, nicht unzumutbar eingeschränkt wird. Durch Baulast sind die Oberflächenbeschaffenheit sowie die Herrichtung der geplanten Fahrrechte von den Anliegern bzw. „Hauptnutzern“ zu gewährleisten.

3.5 Bahnfläche

Das Bebauungsplangebiet XXI-24 grenzt im südlichen Bereich an die Industriebahnanlagen an. Die hier betroffenen Flächen sind planfestgestellte Flächen und befinden sich in Eigentum der Deutsche Bahn Netz AG. Sie können grundsätzlich im Bebauungsplan als Bahnflächen nachrichtlich übernommen.

Zur Erschließung der brachliegenden Grundstücke im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplanes und zur Erweiterung des Pyramidenrings zur Beilsteiner Straße im benachbarten Bebauungsplan XXI-44 ist die Überquerung der Bahnflächen im Sinne der gesicherten Erschließung jedoch erforderlich. Die auf der Bahnfläche mit „R“ markierte Fläche wird in Abstimmung mit der Bahn Netz AG als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit zur Kreuzung der Gleisanlagen durch eine öffentliche Straße, unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung der Deutschen Bahn AG vorliegt, planungsrechtlich gesichert.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung einer Verbindung zu den südlich angrenzenden Gewerbegebieten wird die wirtschaftliche Entwicklung der im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplanes umliegenden Brachflächen unterstützt. Die Sicherung der Fläche „R“ soll durch eine bedingte Festsetzung erfolgen.

Textliche Festsetzung

Nr. 7. Die Fläche R ist unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung der Deutschen Bahn AG vorliegt, zur Kreuzung der Gleisanlagen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.6 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der sechs streifigen Landsberger Allee im Norden und den Bahnstrecken im Osten und Süden. Es ist bereits von Verkehrslärm, dem Lärm aus dem Bahnbetrieb und aus der gewerblichen Nutzung der Bauschutt- und Recyclingsanlage sehr stark belastet. Schutzwürdige Nutzungen sind in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes nicht anzutreffen und auch nicht zu erwarten. Das Wohngebiet nördlich der Landsberger Allee befindet sich in einer ausreichenden Entfernung (ca. 250 bis 300 m) zum Planungsgebiet, so dass Nutzungskonflikte mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten sind. Des Weiteren wird das nördlich angrenzende Wohngebiet durch die vorhandene mehrgeschossige Bebauung entlang der Landsberger Allee vor Gewerbelärm geschützt.

Die Lage an der sechs streifigen Landsberger Allee (DTV 50.480 im Jahr 2009) im Norden und den Bahnstrecken im Osten und im Süden ist der Grund für die hohe Lärmbelastung in diesem Gebiet. Durch diese bedingt, erreicht der Lärmpegel innerhalb des Planungsgebietes Werte von 77 dB(A) bis 57 dB(A) von der Landsberger Allee Richtung Süden und 80 dB(A) bis 58 dB(A) von der Bahntrasse Richtung Westen.

Mit Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und hinsichtlich der bereits im Plangebiet vorhandenen hohen Immissionen ist mit einem erheblichen Anstieg der Lärm- bzw. Geräuschimmissionen aus den hier geplanten Gewerbe- und Industriegebieten für das Wohngebiet nördlich der Landsberger nicht zu rechnen. Im Übrigen wird mit der Gliederung des Plangebietes zur Festsetzung von nicht erheblich belästigender gewerblicher Nutzung/GE1 entlang des Landsberger Allee dafür Sorge getragen, dass der zusätzlich aus den geplanten Industriegebieten resultierenden Lärm das Wohngebiet nördlich der Landsberger Allee nicht erreicht. Es werden diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen resultierend aus der vorliegenden Planung zum Schutz der Anwohner/innen des o.g. Wohngebietes als nicht erforderlich eingeschätzt.

3.7 Klimaschutz

Der StEP Klima 2.0 zielt u.a. darauf ab durch Klimaschutz Treibhausgasemissionen zu reduzieren, um die Lebensqualität in der Stadt zu sichern und zu verbessern. Im Bereich des Planungsgebietes wird diese Zielsetzung durch die Festsetzung von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) und Flächen für Biotop- und Artenschutz (Grünfläche um die Bürknersfelder Lehmgrube) unterstützt.

Die Erforderlichkeit der o.g. Festsetzung resultiert zum einen aus dem Ziel in Übereinstimmung mit dem LAPRO städtebaulich prägende Grünstrukturen zu entwickeln und aus den Vorgaben des StEP Klima 2.0. Die textliche Festsetzung dient neben der städtebaulichen Gestaltung der Wirkung der baulichen Anlagen im Planungsgebiet. Durch die Anpflanzung von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird die klimatische Funktion des Planungsgebietes im städtischen Kontext verbessert und bietet (Teil-) Lebensraum speziell für die Avifauna sowie Insekten und entspricht damit den Zielstellungen des StEP Klima 2.0 + LaPro.

Hinweis:

Die gesamten Anforderungen des LaPro sowie die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung können in diesem Bebauungsplan nach Abwägung mit allen anderen Belangen nur im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten und der Grundstücksverfügbarkeit entsprochen werden.

Da alle Forderungen nach Abwägung nicht entsprochen werden können, werden auch nur die Programmpunkte, die zum Tragen kommen in der Begründung explizit dargestellt. Im Rahmen der Abwägung werden die nicht zu berücksichtigten Programmpunkte begründet.

In Bezug auf das Rundschreiben der Senatsverwaltung (SenUVK) zur Regenwasserbewirtschaftung werden im o.g. Planungsgebiet z.B. dezentrale Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher aus wirtschaftlichen Gründen lediglich empfohlen. Diese Hinweise sollen von den Grundstückseigentümern im Rahmen der Bauausführung möglich umgesetzt werden können bzw. in Betracht kommen. Mit den empfohlenen Maßnahmen sollen unter anderem positiven Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und Freiraumqualität unterstützt werden.

Neben den vorgeschlagenen Maßnahmen bleibt eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende dennoch möglich.

3.8 Grünfestsetzungen / Öffentliche Grünflächen

Im Sinne des FNP Berlin, des LaPro, des StEP Klima und in Übereinstimmung mit der Gewerberatmenplanung Heinrich-Rau-Straße trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu den Grünflächen, die einerseits für Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel besonders relevant sind und andererseits, zur Sicherung von wesentlichen Gestaltungselementen und zur Aufwertung des Plangebietes beitragen. Des Weiteren können die betroffenen Grünflächen im Bereich des Planungsgebietes auch als Freiflächen für das Regenwassermanagement beitragen.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich die Grünfläche um die Bürknersfelder Lehmgrube (wertvolles innerstädtisches Teich- und Kammolch Laichgewässer). Diese betroffene Fläche wird als Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich des Planungsgebietes wird die Nutzungsstrukturierung der Baufenster durch Flächen zum Bepflanzen unterstützt. Im Bereich der Bauflächen zu den öffentlichen Straßen hin werden 5 Meter breite Bereiche zum Bepflanzen festgesetzt. An den Grundstücksgrenzen sind Grünstreifen zu entwickeln. Ziel ist u.a. die Entwicklung von gebietsprägenden Gestaltungselementen entlang des öffentlichen Straßenraumes, durch welche eine Grünprägung und die Abgrenzung der Straßenräume ermöglicht werden.

3.9 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Im Bereich der Baugebiete sollen Flächen von Bebauung freigehalten werden und straßenbegleitende Bepflanzungen aufnehmen. Damit soll eine städtebaulich prägende Grünstruktur entwickelt werden. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 sollen die dort geplanten Pflanzbindungen auch dazu beitragen die Entwicklung von wesentlich gliedernden städtebaulichen Gestaltungselementen (Grünelementen) und der gestalterischen Aufwertung der Baugebiete entlang von öffentlichen Erschließungstrassen sowie der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet zu ermöglichen. Sie tragen auch zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkung bei.

Im Randbereich der gewerblichen Bauflächen, zu den Bahngleisen entlang, werden allgemein u.a. Zauneidechsen vermutet. Diesbezüglich werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen zur Sukzession bzw. zum Erhalt einer ausdauernden, krautigen Ruderalflur zum möglichen Schutz des Habitats planungsrechtlich gesichert.

Um den durchgrünten Charakter des Gewerbegebietes entsprechend den übergeordneten Planungen zu erreichen, werden Mindestbepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um die gestalterische Qualität der Bepflanzungen und die Funktionalität für den Naturhaushalt zu gewährleisten, wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Pflanzlisten A und B empfohlen.

Mit der innerhalb des Plangebietes gesicherten Grünvernetzung werden den Anforderungen des LaPro und des Stadtentwicklungsplanes Klima entsprochen.

Textliche Festsetzung

Nr. 8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum aus der Pflanzliste A und pro 10 m² ein Strauch aus der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.

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

Zur Dach- und Fassadenbegrünung

Im Zusammenhang mit der Wasserbewirtschaftungsproblematik im Bereich des Plangebietes, wird die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen in diesem Bebauungsplan angestrebt. Dach- und Fassadenbegrünungen leisten u.a. einen Beitrag zur Klimaanpassung. Durch Dach- und Fassadenbegrünung werden für die Regenwasserbewirtschaftung auch positive Effekte für das lokale Klima, für die Biodiversität und Freiraumqualität erwartet.

Auch den Eigentümern entstehen Vorteile durch Möglichkeiten zur Gebäudeoptimierung wie Materialschutz/Materialökonomie, die Reduktion des Energiebedarfs sowie eine Wertsteigerung der Immobilie.

Die Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung soll neben den Möglichkeiten zu den dezentralen Maßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken durch technische Möglichkeiten) dazu beitragen, dass eine Verzögerung der Regenwassereinleitung im Planungsgebiet nach den Vorgaben der Senatsverwaltung stattfindet. Mit der Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung im B-Plan soll auch einen Beitrag geleistet werden zur Reduzierung der Einleitmengen im Plangebiet.

Textliche Festsetzung

Nr. 9. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Nr. 10. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

3.10 Kennzeichnungen / Altlasten

Das gesamte Gelände des Plangebietes besteht aus ehemaligen Rieselfeldern. Messungen haben gezeigt, dass die früheren Berliner Rieselfelder in hohem Maße mit Nitraten und Schwermetallablagerungen belastet sind. Diesbezüglich und aufgrund der Vornutzung durch brachgefallene gewerbliche Nutzungen befinden sich im Bereich des Planungsgebietes die Altlastverdachtsflächen Nr. 8756 und Nr. 8755 im Altlastkataster sowie verschiedene Bau- und Nutzungsrückstände. Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Festsetzung bzw. Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten im Bebauungsplan bestehen jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung keine konkreten Handlungsbedarfe.

3.11 Pflanzliste

Mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen Nr. 9 sind die folgenden Pflanzlisten A und B Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzung

Nr. 11. Die Pflanzliste A und B sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Pflanzliste A – Bäume (18/20 cm STU)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste B - Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel, Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gewöhnlicher Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Das Konzept zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-24 ist der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange frühzeitig bereits vorgestellt worden. Der Entwurf sah die Festsetzung von gewerblichen und industriellen Bauflächen gem. § 8 und § 9 BauNVO vor. Im Nordosten des Planungsgebietes war eine öffentliche Grünfläche für den Naturschutz vorgesehen. Die Erschließung sollte durch eine östliche, öffentliche Ringerschließung zwischen der Frank-Zappa-Straße (ehemalige Straße 13) und Pyramidenring hergestellt werden. Sammelausgleichsflächen im Randbereich zu den Bahngleisen zum Ausgleich der geplanten baulichen Verdichtung waren vorgesehen. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurden Eigentumsprobleme vorgetragen. Die Planung könnte nicht weitergeführt werden, da die Eigentumsverhältnisse noch nicht ermittelt waren und daher die Auswirkungen der Planung nicht ausreichend eingeschätzt werden konnten. Eine Eigentumsermittlung sowie eine Machbarkeitsstudie zu einer öffentlichen Umlegung wurden durchgeführt. Nach Abwägung und aufgrund finanzieller Auswirkungen wurde von einer öffentlichen Umlegung abgesehen. Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke des Planungsgebietes durch private Grunddienstbarkeiten wurde favorisiert. Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit der Änderung des BauGB und bezüglich der Einschätzung des Eingriffes im Planungsgebiet XXI-24 Ausgleichsflächen im Sinne des § 1 a BauGB nicht mehr erforderlich. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend überarbeitet. Die geplante Nutzung geht nach nochmaliger Prüfung und nach Betrachtung der Entwicklung der vergangenen Jahre nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinaus. Für das Plangebiet werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Da vor allem im nördlichen Geltungsbereich sowie in den benachbarten Gewerbegebieten Umnutzungen in Richtung kleinteiliger gewerblichen Nutzung gem. § 8 BauNVO stattgefunden haben, wurde die Planung von industriellen Baugebieten gem. § 9 BauNVO planerisch zugunsten von Baugebieten gem. § 8 BauNVO überdacht. Mit dem Beschluss des Bezirksamtes Nr. III/1406/2000 vom 19.09.2000 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Zielsetzung geändert (keine Planung von Industriegebieten gem. § 9 BauNVO, Entfallen der geplanten öffentlichen Ringerschließung zugunsten von Flächen für Grunddienstbarkeiten mit den Geh- Fahr- und Leitungsrechten, Mit der Novellierung des Baugesetzbuches und in Bezug auf § 18 BNatSchG Entfallen von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB)

Mit der erneuten Bürgerbeteiligung im Jahr 2004 wurden insbesondere Bedenken angemeldet bezüglich der fehlenden finanziellen Möglichkeiten zum Ankauf von Grundstücken zur Sicherung der Erschließung im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes. Nach Abwägung und bezüglich der Erschließungsproblematik wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die östliche Grenze der Fernwärmeleitung verkleinert.

Die Verlängerung des Pyramidenringes zur Beilsteiner Straße ist eine wesentliche Voraussetzung der Entwicklung der betroffenen Gewerbeflächen im Sinne einer gesicherten Erschließung innerhalb der Planungsgebiete XXI-24. Eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der dringend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist auch die Flächenverfügbarkeit.

Im Zusammenhang mit der Bewilligung der Fördermittel (2014) für die Erweiterung bzw. Verlängerung des Pyramidenringes zur Beilsteiner Straße und damit die Erschließung der Gewerbeflächen im südlichen Planungsgebiet wurden die Ziele der Planung erneut überprüft.

Der Geltungsbereich gehört nach wie vor zu den Gebieten, für die die Stärkung des produzierenden Sektors ein vorrangiges Ziel des Stadtentwicklungsplanes ist. Dabei ist der Impulscharakter des nördlich liegenden Industriegebietes Clean-Tech-Business-Park zu nutzen. Als Bestandteil des historisch gewachsenen Produktionsstandortes Marzahn-Lichtenberg kann damit eine wesentliche Stärkung des Industriellen Sektors durch die Sicherung der hier zur Verfügung stehenden Flächen weiter erfolgen.

Aus dem Bestand heraus ist bereits festzustellen, dass das südliche Planungsgebiet von den Anlagen der Bauschutt- und Recycling-Nutzung geprägt ist. Es handelt sich um eine Industrienutzung im Sinne des § 9 BauNVO. Im Zusammenhang mit dieser ansässigen Nutzung ist auch eine große Anzahl von Arbeitsplätzen am Standort gebunden.

Da sich auch um den Standort herum Industrie-typische Nutzungen sich entwickelt haben und das in den letzten 15 Jahren bisher erhoffte Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbebetrieben zum Standort nicht erfolgt ist, wurde die Planung an die reale Entwicklungssituation angepasst. Das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung eines Industriegebietes im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes im Sinne des § 9 BauNVO wurde erneut aufgegriffen und in die Planung aufgenommen.

Mit der Verlängerung bzw. Realisierung des Pyramidenrings bis zur Beilsteiner wird die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen gefördert, dabei wird auch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Betriebe angestrebt. Um Standortssicherheit an den vorhandenen Betrieben zu geben und die ansässigen Arbeitsplätze zu schützen, ist die Entwicklung eines Industriegebietes im südlichen Bereich des Planungsgebietes erforderlich.

Mit Bezug auf die Stellungnahme der Berliner Forsten werden Waldeigenschaften nach Landeswaldgesetz für die Flurstücke 159, 181, 183, 234, 229, 228, 185, 233, teilweise 230, 231 und teilweise 186 im Südwesten des Geltungsbereichs (südlich des Pyramidenrings) festgestellt. Die Beseitigung des hier betroffenen Gehölzbestandes stellt seitens der Forstverwaltung einen gravierenden Eingriff dar und sollte vermieden werden. Zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung des Planungsareals südlich der Landsberger Allee ist die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere erforderlich zur Schaffung von Steuerungsmöglichkeiten für die Entwicklung von Gewerbenutzungen. Die vorliegende Planung sieht für die hier betroffenen Flurstücke (181, 183, 234, 229, 228, 185, 233, teilweise 230, 231 und teilweise 186) eine Festsetzung als Industriegebiet vor. Diese Zielstellung steht in Übereinstimmung mit der Ausweisung des FNP Berlin und des StEP Wirtschaft 2040 als gewerbliche Bauflächen im Sinne des Entwicklungskonzepts für produktionsgeprägten Bereich (EpB). Zur Umsetzung der Ziele des B-Planes in den hier betroffenen Flächen ist die Umwandlung dieser Waldflächen erforderlich.

Die Umwandlungsfläche liegt mit einer Flächengröße von 1.5 ha innerhalb eines größeren spontan aufgewachsenen Gehölzbestands der insgesamt knapp 3 ha umfasst. Die beabsichtigte Art der Bodennutzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen und widerspricht nicht den Darstellungen des FNP Berlin.

Da auch nach vorliegender Untersuchung auf einem der betroffenen Flurstücke (Nr. 234 mit ca. 3660 m²) die typischen Waldfunktionen, aufgrund des Alters, der Baumartenzusammensetzung, der Standortvoraussetzungen und der Lage der Flächen nur zum Teil ausgeprägt und nach den Vorgaben des Waldleitfadens vielfach als gering zu bewerten sind, wird der geplanten Entwicklung nach dem StEP Wirtschaft 2040 und somit im Sinne der EpB-Vorgaben Priorität eingeräumt. Eine Umwandlung der Waldfläche in Bauflächen soll angestrebt werden. Daraus resultierend sind durch ein Gutachten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Landeswaldgesetzes ermittelt worden. Zulässig sind insbesondere die Auflagen, geeignete Ersatzflächen bereitzustellen oder einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen zu leisten (Walderhaltungsabgabe). Deren Umfang ist bei der Durchführung der Baumaßnahmen zum jeweiligen Baugrundstück umzusetzen bzw. als Auflagen zu erfüllen. Da es geeignete Ersatzflächen für erforderliche vollständigen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen im Bereich des Planungsgebietes nicht mehr zu finden gibt, sind Auflagen zur Walderhaltungsabgabe seitens von Eigentümern im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen (Baugenehmigungsverfahren) zu erfüllen.

Im Rahmen der Abstimmung mit der zuständigen Forstverwaltungsbehörde wurde die Zustimmung zur Umwandlung der hier betroffenen Flächen in Baugebieten (Flurstücke 183, 185, teilweise 186, 234, 228, 229, teilweise 230 und 231 in der Gemarkung Marzahn, Flur 219) unter der Voraussetzung, in Aussicht gestellt. Voraussetzung zur Realisierung der festgesetzten Nutzung ist die Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung bei den Berliner Forsten zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens. Zum o.g. Zeitpunkt ist vom Bauträger ein entsprechendes Waldgutachten zu erarbeiten und der Forstverwaltung vorzulegen.

Auf Grund der Lage innerhalb eines gewerbegebietstypisch genutzten Gebietes, der Entfernung zu den Wohngebieten jenseits der Landsberger Allee und der dortigen Vorbelastung durch Bauschutz-Recyclinganlagen wurde der Anregung zur Geräuschkontingentierung für das Plangebiet auch im Sinne des wirtschaftlichen Belanges, gestützt auf den StEP Wirtschaft 2040, dem privaten Belang am Erhalt des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen nicht gefolgt.

Mit Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und hinsichtlich der bereits im Plangebiet vorhandenen hohen Immissionen ist mit einem erheblichen Anstieg der Lärm- bzw. Geräuschimmissionen aus den hier geplanten Gewerbe- und Industriegebieten für das Wohngebiet nördlich der Landsberger nicht zu rechnen. Im Übrigen wird mit der Gliederung des Plangebietes zur Festsetzung von nicht erheblich belästigender gewerblicher Nutzung/GE1 entlang des Landsberger Allee dafür Sorge getragen, dass der zusätzlich aus den geplanten Industriegebieten resultierenden Lärm das Wohngebiet nördlich der Landsberger Allee nicht erreicht. Es werden diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen resultierend aus der vorliegenden Planung zum Schutz der Anwohner/innen des o.g. Wohngebietes als nicht erforderlich eingeschätzt.

Durch die Größe des Marzahner Gewerbe- und Industriegebietes besteht die Möglichkeit, Nutzungen mit unterschiedlichen Störintensitäten auf der Stufe der Bebauungsplanung einander so zuzuordnen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Durch die Festsetzung der Flächen des Plangebietes als Gewerbe- und Industriegebiet entsteht kein neuer Aspekt bezüglich der Beeinträchtigung, da sich die Festsetzungen im Rahmen der bereits heute zulässigen Nutzungen bewegen.

Zur Erweiterung der Erschließung des Pyramidenrings zur Beilsteiner Straße soll eine niveaugleiche Überquerung der planfestgestellten Bahnflächen im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgen. Eine Zustimmung der Bahn AG ist diesbezüglich erforderlich. Zum Planverfahren und auf Grundlage parallele Abstimmungen mit der Bahn AG wurde die o.g. Zustimmung in Aussicht gestellt. Die planungsrechtliche Sicherung des hier geplanten Bahnübergangs soll somit unter der Voraussetzung erfolgen bzw. angestrebt werden, dass die o.g. Zustimmung auch vorliegt.

Hierzu die textliche Festsetzung Nr. 9: „die Fläche R ist unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung der Deutschen Bahn AG vorliegt, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Kreuzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG durch eine öffentliche Straße zu belasten“.

Zum Neubau und zur technischen Sicherung des hier genannten Bahnübergangs ist nach dem Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 13.01.2022 die Planfeststellung und Plangenehmigung entfallen.

Auch seitens des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur liegt eine Ausnahmege-
nehmigung gemäß § 2 Abs. 2 EKrG vom 02.06.2017 vor.

III. Auswirkungen der Planung

1. Eingriffsbetrachtung

Die §§ 14 bis 16 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Bei der Bewertung des Umfangs von Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Planung des Bebauungsplanes XXI-24 vorbereiteten Eingriffe, ist die derzeitige planungsrechtliche Qualität (vor der Rechtswirksamkeit des B-Planes) und deren Auswirkung auf die Zulässigkeit von Vorhaben zu beachten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Im vorliegenden Fall sind im Planungsgebiet bereits derzeit Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Die geplante Nutzung geht nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinaus. Für das Plangebiet werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Auch das vorliegende landschaftspflegerische Begleitgutachten zum Plangebiet schätzt die geplante Nutzungsintensivierung bzw. den Eingriff insgesamt als geringfügig ein. Ein Ausgleich im Sinne des § 14 BNatSchG ist nicht erforderlich, da hier ausschließlich eine städtebauliche Ordnung und eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen beabsichtigt sind.

Die geplanten Maßnahmen (Pflanzgebot entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) begründen sich entsprechend nicht aus der Notwendigkeit von Maßnahmen- oder Ausgleichsfläche für einen Eingriff nach dem § 14 Bundesnaturschutzgesetz, sondern sie dienen dem städtebaulichen Ziel im Plangebiet (Entwicklung von wesentlich gliedernden städtebaulichen Gestaltungselementen (Grünelementen) zur Aufwertung der Baugebiete). Die von der Planung vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltauswirkungen (Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9) werden aus dem Ziel der Planung städtebaulich begründet.

2. Auswirkung auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Genehmigung von Störfallbetrieben / Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie

Im südlichen und östlichen Plangebiet befinden sich bereits Recycling-Anlagen im Bestand mit Erweiterungsabsichten. Zur wirtschaftlichen Unterstützung dieser Betriebe am Standort werden im Bereich des Bebauungsplanes XXI-24 Industriegebiete nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich der hier möglichen Störfallbetriebe planungsrechtlich gesichert. Bei der Ansiedlung dieser Störfallbetriebe im Planungsgebiet sind die erforderlichen Abstände im Sinne der Seveso III Richtlinien und des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen. Entsprechenden Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständigen Baugenehmigungsbehörden zu erteilen. Weitere entsprechende Regelungen sind in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, da neben dem Ausschluss von sensiblen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes (siehe textliche Festsetzung 3) auch jeder betroffene Störfallbetrieb dem Schutzanspruch selbst innerhalb des Bebauungsgebietes durch bauliche Maßnahmen gerecht werden muss.

3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Flächen des Geltungsbereiches (Gewerbe- und Industrieflächen) befinden sich zum größten Teil im privaten Eigentum. Die Verlängerung des Pyramidenringes zur Beilsteiner Straße bedarf zum Teil einen Flächentausch bzw. Flächenerwerb. Der Bau dieser Plantrasse und die Realisierung der medientechnischen Erschließung werden aus Fördermitteln finanziert. Die bewilligten Fördermittel stehen noch aktuell bis zum geplanten Abschluss der Baumaßnahme im Jahr 2026 zur Verfügung.

Die Erschließung der im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes befindlichen privaten Grundstücke erfolgt von der Frank-Zappa-Straße und dem Pyramidenring über mit Geh-, Fahr- und

Leitungsrechte zu belastenden Flächen a und b. Es handelt sich um Baulasten zugunsten der Anlieger und deren Besucher. Im Rahmen der Umsetzung der Planung bzw. Durchführung werden die entsprechenden Kosten zum gegebenen Zeitpunkt von betroffenen Eigentümern bzw. Anliegern ermittelt.

4. Verkehrliche Auswirkungen

Die vorhandenen Erschließungsstraßen (Pyramidenring, Frank-Zappa-Straße) und die zu realisierte Plantrasse (Verlängerung des Pyramidenrings zur Beilsteiner Straße) sind ausreichend dimensioniert, dass der heutige und der im Plangebiet zu erwartende Gewerbe- und Industrieverkehr problemlos abgewickelt werden kann. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen sollen eine Breite von 12 m betragen. Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung sind negative verkehrliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Es wird mit positiven Auswirkungen im Sinne einer wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet.

IV. Verfahren

1. Einleitung

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (ehemaliges Bezirksamt Marzahn) hat mit Beschluss Nr. II/582/94 vom 5.07.1994, die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-24 beschlossen. Die Aufstellung wurde am 29.07.1994 im Amtsblatt für Berlin vom 29.07.1994, Seite 2338 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung am Bebauungsplanverfahren XXI-24 gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 10.01.1995 bis einschließlich 20.01.1995. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben des Bezirksamtes vom 31.02.1995. Die Abwägung mit dem Beschluss Nr. III/1406/2000 vom 19.09.2000, führte zur Änderung der Planungsziele. Im Nordosten des Planungsgebietes war eine öffentliche Grünfläche für den Naturschutz vorgesehen. Die Erschließung sollte durch eine östliche, öffentliche Ringerschließung zwischen der Frank-Zappa-Straße (ehemalige Straße 13) und Pyramidenring hergestellt werden. Sammelausgleichsflächen im Randbereich zu den Bahngleisen zum Ausgleich der geplanten baulichen Verdichtung waren vorgesehen. Nach Abwägung und aufgrund finanzieller Auswirkungen wurde von einer öffentlichen Ringerschließung abgesehen. Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke des Planungsgebietes durch private Grunddienstbarkeiten wurde favorisiert. Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit der Änderung des BauGB und bezüglich der Einschätzung des Eingriffes im Planungsgebiet XXI-24 Ausgleichsflächen im Sinne des § 1 a BauGB i.V.m § 18 BNatSchG nicht mehr erforderlich. Da vor allem im nördlichen Geltungsbereich sowie in den benachbarten Gewerbegebieten Umnutzungen in Richtung kleinteiliger gewerblichen Nutzung gem. § 8 BauNVO stattgefunden haben, wurde die Planung von industriellen Baugebieten gem. § 9 BauNVO planerisch zugunsten von Baugebieten gem. § 8 BauNVO überdacht (keine Planung von Industriegebieten gem. § 9 BauNVO).

Auf der Grundlage der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanentwurfes erfolgten erneut eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in dem Zeitraum vom Februar bis März 2004. Die Abwägungen mit Beschlüsse Nr. 1182/II vom 21.12.2004 und Nr. 1183/II, vom 11.01.2005 führten aufgrund der Erschließungsproblematik zur Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Verringerung um die Flächen der Landsberger Allee und die Flächen östlich der Fernwärmetrasse). Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren XXI-24 erfolgte im Amtsblatt vom 4.02.2005, Seite 258.

3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 01.06.2015 bis einschließlich 15.07.2015 statt. Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

1. die Notwendigkeit der Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/ EpB.
2. die Straßenplanung: Sicherung einer ausreichenden Erschließung für die im Bezirk Lichtenberg (Hohenschönhausen) befindlichen Unternehmen/Recyclinganlagen (Verlängerung der Frank-Zappa-Straße zur Erschließung des Gewerbeareals Marzahn-Nord-Ost).
3. die Fläche „R“: Bedenken zur Festsetzung der Fläche „R“ als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Querung der Bahnanlagen.
4. die Rückforderung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Pflanzbindung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen.
5. die Forderung einer Geräuschkontingentierung.
6. die Erforderlichkeit einer Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet.
7. die Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bereich des Plangebietes.

3.1. Notwendigkeit der Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/ EpB

Seitens SenStadtUm, I B und SenWiTechForsch, IV A 11 wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet überwiegend Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB, Gebiet Nr. 35, Marzahn Süd) innerhalb des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe ist. Lediglich der nördliche als GE 1 geplante Teil ist nicht dem EpB zuzurechnen. Gemäß Zielsetzung des EpB sollen auf den Flächen des EpB Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen bleiben. Deshalb sollte über eine textliche Festsetzung für die Gebiete GE 2, GI 1, GI 2 und GI 3 Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Beschränkung oder ein Ausschluss der anderen o.g. auch nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung sollte in eben diesen Gebieten geprüft werden.

Zu. o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Der nördliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch verträgliche gewerbliche Bestandsnutzung in großflächigen Bürogebäuden und Lagerhallen bestimmt. Es handelt sich vor allem um Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe. Die Bestandsnutzungen entsprechen nicht den Anforderungen an eine ausschließliche Produktionsorientiertheit. Weiterhin sind die Gebäude mangels grundsätzlicher Nutzungsnachfrage stark untergenutzt. Diesbezüglich hat für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 die Festsetzung einer nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzung ohne Einschränkungen Vorrang gegenüber dem übergeordneten Entwicklungsbelang der produktionsorientierten Entwicklung. Hierzu sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: Prägung von Einzelhandelseinrichtungen und nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen im Bestand, Vorhandensein und Bereicherung der Versorgungsfunktion an der übergeordneten Tangentiale Landsberger Allee, Rücksichtnahme auf die problematische städtebauliche Neuentwicklung aus dem Bestand im Bereich der Frank-Zappa-Straße.

Daraus resultierend wird eine durch SenStadtUm und SenWiTechForsch geforderte Einschränkung des GE 2 entsprechend hin zu produktionsorientiertem Gewerbe auch dahingehend abgewogen, dass dem städtebaulichen Ziel einer offeneren Gewerbeentwicklung gemäß § 8 BauNVO der Vorrang gegeben wird. Diesbezüglich erfolgt in den GE-Gebieten GE 1 und GE 2 keine Einschränkung bzw. Nutzungsausschlüsse.

Der südliche Bereich wird neben der Nutzung einer Recyclinganlage von Brachflächen geprägt. Diesbezüglich werden die Vorgaben des EpB in den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 entsprechen. Der Entwurf des B-Planes und die Begründung werden entsprechend überarbeitet.

3.2 Straßenplanung: Sicherung einer ausreichenden Erschließung für die im Bezirk Lichtenberg (Stadtteil Hohenschönhausen) befindlichen Unternehmen/Recyclinganlagen (Verlängerung der Frank-Zappa-Straße zur Erschließung des Gewerbeareals Marzahn-Nord-Ost)

Seitens SenStadtUm, VII B und IX C wurde auf Folgendes hingewiesen:

Die aktuell stark genutzte Zufahrt zur nördlich der Landsberger Allee befindlichen Recyclinganlage wird durch den geplanten Grünzug unterbrochen. Diese im Nordosten dargestellte „Naturnahe öffentliche Grünfläche“ umfasst in ihrer jetzigen Ausprägung auch die Frank-Zappa-Straße, welche die derzeit einzige Verbindung in das nördlich der Landsberger Allee, von Gleisanlagen eingeschlossenem Areal Marzahn-Nord-Ost darstellt. Dieses Areal ist im Integrierten Wirtschaftsverkehrs-konzept Berlin zur Entwicklung als bimodaler logistischer Knoten (Bahn, Straße) für die bahnseitige Ver- und Entsorgung der angrenzenden nordöstlichen Stadträume vorgesehen und entsprechend planerisch zu sichern. Eine entsprechende Darstellung enthält auch der StEP Wirtschaft 2040. Eine Entwicklung dieser Fläche entsprechend der vorgenannten Konzepte muss weiter möglich sein, wofür eine intensive Nutzung durch schwere Lkw in hohem Umfang erforderlich ist. Dies ist entsprechend planerisch zu ermöglichen und zu sichern. Die Frank-Zappa-Straße ist als Straße, vorzugsweise öffentlich, darzustellen. Die Dimensionierung muss den Anforderungen an den bestehenden und zukünftigen Gewerbeverkehr entsprechen.

Seitens des Nachbarbezirkes Lichtenberg wurde darauf hingewiesen, dass die Absicht nicht besteht, hinsichtlich der geplanten Festsetzung einer naturnahen öffentlichen Grünfläche und der vorhandenen Erschließungsfunktion von Teilflächen für die Grundstücke Frank-Zappa-Straße 25 und 27, den Geltungsbereich des B-Planentwurfes XXII-5a zur Schaffung einer Erschließungsmöglichkeit der genannten Grundstücke von der Wassergrundstraße/Bürknersfelder Straße zu erweitern. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Grundstücke auf planfestgestelltem Eisenbahngelände befinden und ein Erschließungsanspruch nicht besteht.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Im betroffenen Bereich erschließt die Frank-Zappa-Straße durch eine Zufahrt eine nördlich der Landsberger Allee (Bezirk Lichtenberg) befindliche Industrieanlage (Recyclinganlagen). Die gleiche Zufahrt wird auch zum Teil von der Recyclinganlage der Firma Eurovia im Plangebiet benutzt. Zur genannten Zufahrt handelt es sich nach Aussage der Abteilung Straßen- und Grünflächenamt/SGA um kein öffentliches Straßenland. Es ist ein betonierter Weg ohne Fuß- und Radwege mit einer Länge von ca. 600 m. Die genannte Zufahrt erschließt somit die Grundstücke Frank-Zappa-Straße 25 und 27 (Gewerbeareal Marzahn-Nord-Ost). Die hier betroffenen Flächen befinden sich zum Teil auf planfestgestelltem Eisenbahngelände.

Entsprechend dem StEP Verkehr (heute StEP MoVE 2030) und nach vorliegenden Forderungen sollten die im Bezirk Lichtenberg, Stadtteil Hohenschönhausen befindlichen Unternehmen/Recyclinganlagen sowie das hier genannte Gewerbeareal Marzahn-Nord-Ost über die Trasse der Frank-Zappa-Straße erschlossen bleiben. Dabei sollte der Ausbau der hier betroffenen Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche (mit Anschluss an das planfestgestellte Eisenbahngelände) in einer ausreichenden Breite dargestellt werden.

Nach Aussage der für die Frank-Zappa-Straße zuständigen Verkehrsbehörde (SGA des Bezirkes, Stellungnahme vom 31.07.2015) ist ein Ausbau bzw. eine Erweiterung der Frank-Zappa-Straße bis zu der nördlich der Landsberger Allee befindlichen Recyclinganlage (Ausbau der vorhandenen Zufahrt als öffentliche Erschließungsstraße) für gewerbliche bzw. industrielle Nutzung jedoch nicht zu erwarten, da die Finanzmittel zum Ausbau des Straßenlandes fehlen.

Nach Prüfung des vorliegenden Sachverhalts und bezüglich der Funktionalität der hier vorhandenen Zufahrt (stark genutzte Zufahrt im Bestand durch hohe Frequenz des Lkw-Verkehrs) sowie nach Abwägung empfiehlt es sich, den nördlich der Landsberger Allee befindlichen gewerblichen Nutzungen/Recyclinganlagen in dem Erhalt von Arbeitsplätzen Standortsicherheit auf Dauer zu gewähren. Daraus resultierend und der Forderung von SenStadtUm, VII B und IX C, folgend, sollte zu diesem Zeitpunkt die aktuell genutzte Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Damit sollten die Voraussetzungen für eine ausreichende Erschließung der vorhandenen gewerblichen Grundstücksflächen geschaffen werden. Die wirtschaftliche Entwicklung des Gewerbeareals Marzahn-NordOst wird auch entsprechend unterstützt.

Der vorliegende Entwurf des B-Planes wurde insoweit überarbeitet, dass die Frank-Zappa-Straße auch im Bereich der betroffenen Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche in einer ausreichenden Breite dargestellt wird. Sie soll mit einer Sackgasse im Bereich des planfestgestellten Eisenbahngeländes enden. Dabei wird ein Teil der vorhandenen Grünfläche der Bürknersfelder Lehmgrube in Anspruch genommen. Mit der Inanspruchnahme der o.g. Grünfläche wird mit einer erheblichen Beeinträchtigung des vorliegenden Biotops (wertvolles innerstädtisches Teich- und Kammolch-Laichgewässer) jedoch nicht gerechnet.

3.3 Fläche „R“: Bedenken zur Festsetzung der Fläche „R“ als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Querung der Bahnanlagen

Seitens der Landeseisenbahnbehörde werden folgende Bedenken gemeldet:

Im Bebauungsplan ist eine Verlängerung des Pyramidenrings über eine Bahnanlage bis zur Beilsteiner Straße vorgesehen. Die Querung mit der Bahnanlage soll niveaugleich erfolgen. Hierzu soll die Fläche „R“ (Bahnquerung) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Kreuzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG durch eine öffentliche Straße nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet werden. Dieses ist rechtlich nicht zulässig.

Für die Kreuzung von öffentlichen Straßen und Eisenbahnen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, sowie Anschlussbahnen und den Anschlussbahnen gleichgestellte Eisenbahn gilt das Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG). Für den vorliegenden Fall einer neuen Kreuzung sind nach § 2 des EKrG neue Kreuzungen als Überführungen (Anm.: hierunter fallen auch „Unterführungen“) herzustellen. In Einzelfällen, insbesondere bei schwachem Verkehr, kann die Anordnungsbehörde Ausnahmen zulassen. Dabei kann angeordnet werden, welche Sicherungsmaßnahmen an der Kreuzung mindestens zu treffen sind. Anordnungsbehörde ist im Fall einer Kreuzung mit der DB Netz AG der BMVI. Das Verfahren für die Zulassung einer Ausnahme ist in der Anlage 1 des Allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 7/2000 geregelt. Hier sind auch die erforderlichen Unterlagen für eine Beantragung aufgeführt. Den Antrag auf Zulassung einer Ausnahme hat der Kreuzungsbeteiligte zu stellen, dessen Verkehrsweg neu hinzukommt.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Zur Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksflächen im südlichen Bereich des Plangebietes XXI-24 als Industriegebiet ist die Sicherung einer ausreichenden Erschließung zwischen den Industriegebieten GI 1 und GI 3 erforderlich. Diese wird über die Erweiterung des Pyramidenringes über eine Bahnanlage bis zur Beilsteiner Straße gewährleistet. In diesem Zusammenhang und entsprechend dem StEP MoVE 2030 soll mit der Festsetzung die Fläche „R“ (Bahnquerung) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Kreuzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet werden. Die hier betroffenen Flächen sind

planfestgestellte Flächen der DB AG und unterliegen dem Eisenbahn-kreuzungsgesetz (EKrG). Eine entsprechende Übereinkunft wird zwischen dem Baulastträger (Bezirk) und der DB AG angestrebt.

Es ist diesbezüglich anzumerken, dass parallel zum Planverfahren und neben der angestrebten Festsetzung zur Belastung der Bahnflächen (Fläche „R“/Bahnquerung) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit Abstimmungen für die Zulassung einer Ausnahme im betroffenen Bereich zwischen dem zuständigen Straßenbaulastträger (SGA des Bezirkes) und der Eisenbahnbehörde bzw. DB AG laufen.

In Bezug auf die letzte Abstimmung mit der DB AG ist die Ausarbeitung der technischen Lösung zum Bahnübergang in Abstimmung mit der DB erfolgt. Danach sollen die Planunterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X zur Prüfung vorgelegt werden. Nach Erteilung eines positiven Bescheids durch die Senatsverwaltung kann der Antrag zur Genehmigung bzw. der Abschluss einer Eisenbahnkreuzungsvereinbarung zum Bahnübergang zwischen der DB AG und des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf erfolgen.

Es wird davon ausgegangen, dass zur planungsrechtlichen Sicherung der „R“ Fläche auf der o.g. Bahnfläche eine Übereinkunft mit der DB AG erzielt wird.

3.4 Forderung zur Aufhebung der Pflanzbindung im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen

Seitens der IHK/Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung wurden Bedenken gegen die angestrebten Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im GE 1 entlang der naturnahen öffentlichen Grünfläche erhoben. Diese Festsetzungen stellen eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung dar, beeinträchtigen die gewerbliche Entwicklung und stehen somit wirtschaftlichen Belangen gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB entgegen. Pflanzungen an dieser Stelle auf der Fläche, die dem GE 1 zuzurechnen ist, sind nicht erforderlich, da Ausgleichs- und sonstige Baumpflanzungen ebenso gut auf der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche erfolgen können. Es besteht auch keine gestalterische Notwendigkeit zur Abschirmung des GE 1 gegenüber einer Grünfläche.

Des Weiteren wird im Bereich des Flurstückes 7634 entlang der Frank-Zappa-Straße und dem „ORWO-Teich“ Einspruch zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erhoben. Eine ordnungsgemäße Zufahrt zum Grundstück Frank-Zappa-Straße 18 (Flurstück 7634) ist nicht mehr möglich. Die Umgrenzungsflächen befinden sich laut Planung teilweise auf privatem Grundstück und überschneiden die vorhandene Bebauung.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Mit dem Bebauungsplan werden die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete und die Entwicklung von Grün- und Freiflächen im Sinne des Landschaftsprogramms/LaPro angestrebt. Belangen des Naturschutzes wird somit Rechnung getragen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der geplanten öffentlichen Grünflächen werden nicht-überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert. Hier geht es prinzipiell um städtebauliche Aufwertung des Plangebietes nach dem städtebaulichen Grundkonzept durch Schaffung prägender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher und weitere Grünmaßnahmen) entlang von Erschließungs- und Grünachsen im Sinne des LaPro und nicht um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Eingriffes. Diese prägenden Grünstrukturen finden Berücksichtigung auch in den angrenzenden Bebauungsplangebieten statt.

Zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach den mit Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmten Pflanzlisten A und B vorgesehen (siehe Anhang 2 der Begründung zum B-Plan). In den

nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Ausnahme von Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen und Garagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung/BauNVO ausgeschlossen. Damit bleibt die ordnungsgemäße Zufahrt von Grundstücken wie Frank-Zappa-Straße 18 (Flurstück 7634) weiter möglich.

Hier ist weiter anzumerken, dass die Einordnung der Haupt- und Nebenanlagen zur gewerblichen Nutzung lediglich auf den sehr großzügig im Plangebiet ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen soll. Damit soll u.a. durch die Pflanzbindung als prägendes Strukturelement das Landschaftsbild sowie die Verbindungsfunktion der angrenzenden Grünflächen (ORWO-Teich), die dem Biotopverbund und Biotopschutz dienen, unterstützt werden. Es handelt sich um einen fließenden Übergang des Gewerbegebietes zur naturnahen öffentlichen Grünanlage. Eine Abschirmung des Gewerbegebietes findet nicht statt.

Die für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgewiesenen Baufenster im Bereich des Plangebietes sind so großzügig geschnitten, dass eine große Variabilität der Nutzung des Grundstückes gewährleistet ist, wobei sich die Tiefe des Grundstückes mit ca. 100 m an einer Bebauung mit kleinen und mittleren Gewerbebetrieben orientiert. Dies wird auch durch die geplante GRZ von 0,6 gewährleistet. Auch eine Überschreitung der geplanten GRZ bis max. 0,8 für Nebenanlagen bleibt im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auch weiter möglich. Hierbei wird die Wirtschaftlichkeit der Grundstücke nicht in Frage gestellt. Weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung wird hier verursacht. Die Belange der Wirtschaft werden hiermit im Sinne des § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt und Entschädigungen im Sinne des § 41 BauGB sind entsprechend auch nicht zu erwarten.

Zur Umsetzung der öffentlichen Belange (Vorgaben des LaPro) im Plangebiet wird die Zielsetzung zur Festsetzung von „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ in einer Breite von 5 m auch im Bereich des Flurstückes 7634 entlang der Frank-Zappa-Straße weiterverfolgt. Der vorliegende private Belang wird entsprechend zurückgestellt.

3.5 Forderung einer Geräuschkontingentierung

Seitens SenStadtUm, IX C wird darauf hingewiesen, dass die Aussage in der Begründung, wonach Wohnnutzungen nicht unmittelbar an die Planfläche grenzen und Lärmkonflikte zwischen dem Plangebiet und den benachbarten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, unrichtig sei. Gerade bei großen intensiv genutzten Gewerbeflächen ist davon auszugehen, dass Lärm auch in größerer Entfernung vom Industrie- bzw. Gewerbegebiet das Potential besitzt, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu überschreiten. Aus diesem Grund ist auch für dieses Gebiet zu empfehlen, eine Geräuschkontingentierung vorzunehmen.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Das vorliegende Plangebiet zur Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ist umgrenzt von stark emittierenden gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie von der Landsberger Allee als stark befahrener übergeordneter Verkehrsstraße. Danach verursacht das Planungsgebiet samt Umgebung bereits derzeit sehr starken Lärm und weitere Immissionen.

Die nächsten Wohngebiete befinden sich in einer ausreichenden Entfernung (ca. 200 m nordwestlich und ca. 300 m südwestlich im benachbarten Bezirk Lichtenberg), so dass mit zusätzlich erheblichen Lärmbeeinträchtigung nicht zu rechnen ist. Die Erarbeitung einer Geräuschkontingentierung für das Plangebiet wird diesbezüglich nach erneuter Prüfung aufgrund der Vorbelastung innerhalb des Planungsgebietes und in der Umgebung als nicht erforderlich gesehen.

3.6 Erforderlichkeit einer Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet

Seitens SenStadtUm, VIII D und VIII E wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der im B-Plangebiet vorherrschenden sonstigen Bedingungen, wie Aufschüttungen, Bodenverunreinigungen, Vorhandensein von Schichtenwasser usw. die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes durch einen Fachplaner erforderlich sei. Hierbei ist der Grundsatz, Nutzung vor Rückhaltung, vor Ableitung zu Grunde zu legen. Dabei ist zu beachten, dass die vorhandene Trennkanalisation in den sogenannten Springfuhlgraben entwässert, der wiederum in den Marzahn-Höhenschönhauser-Grenzgraben (MHG) entwässert.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe /BWB befinden sich im Plangebiet Schmutz- und Regenwasserkanäle, Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Abwasserdruckrohranlagen. Im gesamten Gebiet liegt eine Trennkanalisation vor. Im Trennsystem werden Schmutz- und Regenwasser in zwei voneinander getrennten Kanalisationsnetzen abgeleitet.

Das Niederschlagswasser wird in den Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben über die Regenwasserkanäle eingeleitet. Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des anfallenden Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung.

Aufgrund der Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Pyramidenrings ist eine konzeptionelle Planung für die Schmutz- und Regenentwässerung in Abstimmung mit den BWB im Rahmen der Ausführungsplanung/BPU jedoch zu erarbeiten.

Mit einer Querschnittsbreite von 20,0 m Straßenfläche und nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger/SGA weist der vorliegende Bebauungsplan ausreichende Flächen aus, um die hier erforderlichen technischen Erschließungsanlagen zu ermöglichen. Weitere Flächen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden nicht gefordert.

Für die geplanten öffentlichen Straßenverbindungen gab es Abstimmungen zwischen dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirkes/SGA und den BWB hinsichtlich der Erarbeitung einer Raumverteilung für die erforderlichen Trassen sowie Optionstrassen der Wasserversorgung und Abwasserdruckrohrleitung. Die Planungen erstrecken sich dabei über den Geltungsbereich hinaus und beinhalten Gebiete des Geltungsbereiches des B-Planes XXI-44. Diesbezüglich wird im Rahmen der Ausführungsplanung eine konzeptionelle Planung für die Schmutz- und Regenentwässerung in Abstimmung mit den BWB erarbeitet. Dabei sollen semizentrale und dezentrale Maßnahmen zur Drosselung der Regenwasserableitungen im Einzugsgebiet überprüft werden. Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung werden auch in dem Zusammenhang überprüft. Auch für die privaten Grundstücksflächen bleiben technische Maßnahmen zur Verzögerung der Regenwasserableitung im Rahmen der Ausführungsplanung durch die jeweiligen Eigentümer möglich. Eine Ableitung des Regenwassers ist damit prinzipiell möglich.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet. Danach ist die Entwässerung der Flächen im B-Plangebiet durch Einsatz von unterirdischen Speichern möglich. Das Niederschlagswasser muss gefasst, zwischengespeichert und gedrosselt weitergegeben werden. Im B-Plangebiet sollen Entwässerungsmöglichkeiten nicht nur aus technischer Sicht ermöglicht, sondern sollte auch zukunftsweisend die Verdunstung vor Ort gefördert werden. Der Anteil an Niederschlagswasser, das abgegeben wird, soll damit reduziert werden. Die Festsetzung von Gründächern im Sinne einer extensiven Begrünung (Aufbau > 10 cm) wird entsprechend empfohlen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mindestens 20 % der Bauflächen als Freiflächen planungsrechtlich gesichert werden (GRZ 0,6; jedoch max. 0,8 inkl. Nebenanlagen). Der Bebauungsplan XXI-24 bietet diesbezüglich ein riesiges Areal bzw. ein großes Potenzial für ein Regenwassermanagement, so dass durch technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung sowie Mulden- und Rigolensysteme; eventuell auch

Dachbegrünungen integrative Teile eines neu zu überdenkenden Umgangs mit Regenwasser angestrebt werden kann. Dies wird auch mit der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 08.02.2019 bestätigt.

Des Weiteren bieten sich für dieses B-Planareal der westlich lokalisierte Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben sowie der nordöstlich gelegene ORWO-Teich (Lehmgrube) zur gedrosselten Regeneinleitung an. Die Drosselsysteme sind freilich auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Bauherr ist dabei gehalten, das Regenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Welche Maßnahmen er wählt, muss er selbst entscheiden. Im Idealfall verbleibt das gesamte gefallene Regenwasser in der Landschaft oder auf dem Grundstück. Erst wenn das technisch nicht möglich ist, bleibt die Wasserabführung über den Regenkanal unter Berücksichtigung der geltenden Einleitbegrenzungen möglich. Die Anforderungen zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen (BReWa-BE) sind dabei einzuhalten.

3.7 Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bereich des Plangebietes

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt, diese ist entsprechend der Forderung der Feuerwehr nach dem Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W400/1 zu gewährleisten.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Die angegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz erfolgen. Eine entsprechende Abstimmung hat mit den BWB zu erfolgen. Es wird angemerkt, dass die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind, um die erforderlichen Leitungen unterzubringen. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Planes.

3.8 Fazit

Die Belange sind entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen worden. Auf der Grundlage der vorliegenden Abwägung erfolgten Änderungen in dem Entwurf des Bebauungsplanes, einerseits im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 und 27 zur Sicherung der vorhandenen Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche und andererseits im Sinne des EpB im Zusammenhang mit den Ausschlüssen von Nutzungen in den GI-Gebieten GI 1, GI 2 und GI 3.

Die grundsätzlichen Ziele der Planung werden nach dem städtebaulichen Grundkonzept beibehalten (Erschließung der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen ausgehend vom Pyramidenring durch Stichstraßen sowie auch durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Entwicklung von geprägten städtebaulichen Grünstrukturen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Schaffung von Biotopevernetzungen durch Sicherung von Grün- und Freiflächen etc.).

Gegebene Hinweise und Ergänzungen werden in die Begründung eingearbeitet. Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) vorbereitet und durchgeführt.

4. Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-24

- Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Drs. Nr.: 437/IV vom 11.07.2001, Rechtsverordnung der Veränderungssperre XXI-24/10 für das Grundstück im Ortsteil Marzahn Flur 219, Flurstücknummer 177

Veröffentlichung und Inkrafttreten der Rechtsverordnung der Veränderungssperre XXI-24/10, im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 4.08.2001, Seite 319

- Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Drs. Nr. 036-BVV-VII vom 18.12.2014, Rechtsverordnung der Veränderungssperre Nr. XXI-24/27 für das Grundstück Pyramidenring Nr. 8 im Ortsteil Marzahn.

Veröffentlichung und Inkrafttreten der Rechtsverordnung der Veränderungssperre XXI-24/27, im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 07.02.2015, 71. Jahrgang Nr. 1, Seite 4.

- Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Drs. Nr. 2407/VII vom 14.07.2016, Rechtsverordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. XXI-24/27 vom 12. Januar 2015 für das Grundstück Pyramidenring Nr. 8 im Ortsteil Marzahn.

Veröffentlichung und Inkrafttreten der Rechtsverordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre XXI-24/27, im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 12. August 2016 72. Jahrgang Nr. 21, Seite 491.

- Die Veränderungssperre XXI-24/27 trat nach Ablauf der Geltungsdauer der Verlängerung im August 2017 außer Kraft. Auch der Antrag zum Bauvorhaben (Gegenstand der Veränderungssperre) war inzwischen zurückgezogen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 31.10.2016 bis einschließlich 02.12.2016 statt. Die Anzeige im Amtsblatt ABl. Nr. 46/21.10.2016 und in der Berliner Zeitung erfolgte am 21.10.2016.

Im Rahmen der Beteiligung wurden im Wesentlichen folgende Anregungen geäußert:

1. Forderung zur planungsrechtlichen Sicherung von privaten Verkehrsflächen für die Erschließung des BTB-Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25,
2. Bedenken gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Pflanzbindung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Frank-Zappa-Straße 16 sowie südlich und östlich zur geplanten Grünfläche,
3. Forderung zur Festsetzung einer GRZ von 0,8 in Bezug auf das Grundstück der BTB-Recycling-Hof GmbH, Forderung einer hinreichenden Begründung hinsichtlich der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der finanziellen Auswirkungen des Baus der Planstraßen,
4. Notwendigkeit der Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/EpB. Empfehlung eines Abschlusses einer Vereinbarung für die Herstellung der neuen Kreuzung zwischen Straßen- und Bahnanlagen (niveaugleiche Kreuzung)
5. Empfehlung eines Abschlusses einer Vereinbarung für die Herstellung der neuen Kreuzung zwischen Straßen- und Bahnanlagen (niveaugleiche Kreuzung).

5.1. Forderung zur planungsrechtlichen Sicherung von privaten Verkehrsflächen für die Erschließung des BTB-Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25

Mit Bezug auf das Schreiben der ZENK Rechtsanwälte/BTB Recycling-Hof GmbH zur Erschließung des Unternehmens BTB Recycling-Hof im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 wurde darauf hingewiesen, dass mit vorliegender Planung die straßenmäßige Zuwegung (insbesondere die Flurstücke 7639, 146 und 148) zum östlichen Betriebsgrundstück nicht als Verkehrsfläche festgesetzt wird, und zwar weder als private noch als öffentliche Verkehrsfläche. Vielmehr sieht der Entwurf des B-Planes vor, diese Flächen als Baugebiet zugehörig zum Gewerbegebiet GE 2 festzusetzen. Damit ist die sichere Erschließung des östlich gelegenen Betriebsgrundstückes freilich nicht gewährleistet. Die geplante Festsetzung der Zuwegungsflächen als Baugebiet (Gewerbegebiet GE 2) wird dem planerischen Willen, dass

dort die erschließungsmäßige Zuwegung zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsgrundstücken stattfindet, nicht umsetzen (können). Es ist aus hiesiger Sicht zwingend, die Zuwegungsflächen als private Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Mit Bezug auf den Entwurf des B-Planes wurde das Anliegen der BTB Recycling-Hof GmbH hinsichtlich einer fehlenden Erschließung des östlich gelegenen Betriebsgrundstückes der BTB im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 geprüft. Der vorliegende Entwurf des B-Planes stellt im hier betroffenen Bereich das Ergebnis der mit dem Investor BTB-Recycling-Hof GmbH abgestimmten Vorplanung vom 28.04.2016 dar. Die vorliegende Vorplanung wurde auch mit den Fachämtern UmNat und SGA abgestimmt.

Entsprechend der abgestimmten Vorplanung endet die Frank-Zappa-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Sackgasse im Bereich der geplanten Grünfläche „Alte Lehmgrube“. Im Zusammenhang mit Ankauf und Verkauf von Grundstücken sowie Tauschverhandlungen zwischen dem Investor BTB und dem Bezirk werden u.a. die Flurstücke 7639, 146 und 148 als Baugebiet zugehörig zum Gewerbegebiet GE 2 planungsrechtlich gesichert. Nach Abstimmung mit dem Investor BTB soll im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Durchführung der Baumaßnahmen die gesamte Erschließung der BTB-Recycling-Hof GmbH über eine Zufahrt als private Erschließung im Bereich der Frank-Zappa-Straße 16 erfolgen. Die Verortung und die Realisierung der privaten Erschließung innerhalb der betroffenen Gewerbegrundstücke der BTB Recycling-Hof GmbH werden entsprechend vom Investor BTB übernommen. Unabhängig vom Ergebnis der Verhandlungen hinsichtlich des Ankaufs bzw. Verkaufs von Grundstücken im betroffenen Bereich, empfiehlt sich, auch im Sinne einer gesicherten Erschließung und in Bezug auf das Anwaltsschreiben des Investors, BTB, die vorliegenden Zuwegungsflächen nach erneuter Prüfung des Sachverhalts als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Anlieger dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Zur Umsetzung der Lösung über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

Die betroffenen Zuwegungsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Unabhängig von den Verhandlungen im Zusammenhang mit dem Ankauf/Verkauf der Flächen wird damit die Funktionalität der hier vorhandenen Zufahrt (stark genutzte Zufahrt im Bestand durch hohe Frequenz des Lkw-Verkehrs) weiter gewährleistet. Den nördlich der Landsberger Allee befindlichen gewerblichen Nutzungen/Recyclinganlagen wird Standortsicherheit auf Dauer gewährt.

Die Sicherung der privaten Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Zufahrt als private Erschließung im Bereich der Frank-Zappa-Straße 16) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie kann auf privaten Grundstücksflächen erfolgen und soll den Grundstückseigentümern überlassen werden.

5.2 Bedenken gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Pflanzbindung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Frank-Zappa-Straße 16 sowie südlich und östlich zur geplanten Grünfläche.

Nach den Hinweisen der ZENK Rechtsanwälte/BTB Recycling-Hof GmbH würde die Festsetzung zur nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünfläche mit dem Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 4) dazu führen, dass die von der BTB Recycling-Hof GmbH geplanten Lkw-Stellplätze im Bereich des Flurstückes 148 unzulässig wären. In diesem Zusammenhang gibt es einen durchgreifenden Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 8. Danach sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dieses Pflanzgebot dürfte für die hier in Rede stehenden Baugebietsflächen südlich und östlich der geplanten Grünflächen nicht gelten und muss zwingend geändert werden. Zudem ist was die südlich geplante Betriebserweiterung der BTB Recycling-Hof GmbH anbetrifft – nördlich des Gebäudes Frank-Zappa-Straße 16 mit Blick auf die textliche Festsetzung Nr. 8 vorgesehen, dass dort Bäume und Sträucher zu

pflanzen sind, was den westlich und östlich des Gebäudes Frank-Zappa-Straße 16 vorgesehenen Zufahrten hinderlich ist.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Mit dem Bebauungsplan werden die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete und die Entwicklung von städtebaulich prägenden Grün- und Freiflächen in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm/LaPro angestrebt. Belangen des Naturschutzes wird somit Rechnung getragen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der geplanten öffentlichen Grünflächen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert. Hier geht es prinzipiell um städtebauliche Aufwertung des Plangebietes nach dem städtebaulichen Grundkonzept durch Schaffung prägender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher und weitere Grünmaßnahmen) entlang von Erschließungs- und Grünachsen.

Im hier betroffenen Bereich gelten die Festsetzungen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen und Garagen (textliche Festsetzung Nr. 4) gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Frank-Zappa-Straße und im westlichen Bereich der geplanten Grünfläche. Nach erneuter Überprüfung der Planungsziele im Bereich südlich und östlich der geplanten Grünanlage und im Zusammenhang mit der angestrebten Lösung zur Sicherung der wirtschaftlichen Funktionalität der vorhandenen BTB-Recycling-Anlage durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der Flurstücke 148 und 7643 wird der Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen und Garagen auch in diesen Bereichen vorgesehen. Davon sind die Bereiche südlich und östlich zur geplanten Grünfläche sowie das Flurstück Nr. 148 betroffen. In dem Zusammenhang werden auch die betroffenen schmalen Grundstücksstreifen (Flurstücke 144 und 7639), soweit die betroffenen Flächen für die Erschließung nicht benötigt werden, als nicht überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.

Da der größte Anteil des Baugrundstückes der BTB-Firma außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet, sollen die hier betroffenen Grundstücksflächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zur Gewährleistung einer Erschließung für den vorhandenen BTB-Betrieb belastet werden. Mit Bezug auf das Baufeld „GE 2“ und zur vorhandenen BTB-Recycling-Anlage (außerhalb des Planungsgebietes) wird die bauplanungsrechtliche Klarheit hergestellt.

Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzbindung). Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen und Garagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden zwar ausgeschlossen. Erforderliche Zufahrten werden jedoch von der Festsetzung nicht berührt und eine Einschränkung der Erschließung der Gewerbegrundstücke findet nicht statt. Mit Bezug auf die mit dem Investor abgestimmte Vorplanung bleibt die Zufahrt zur Erschließung des Betriebsgrundstückes der BTB-Recycling-Hof GmbH über die Frank-Zappa-Straße 16 möglich. Eine Einschränkung der Erschließung der Gewerbegrundstücke findet nicht statt.

5.3 Forderung zur Festsetzung einer GRZ von 0,8 in Bezug auf das Grundstück der BTB-Recycling-Hof GmbH

Aus Sicht der ZENK Rechtsanwälte/BTB Recycling-Hof GmbH erscheint die Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Baugebiet „GE 2“ mit Blick auf den dort bereits vorhandenen Baubestand und vor allem mit Blick darauf, dass sich dort eine oberirdische 110 KV-Leitung sowie die Fernwärmeleitungen befinden, gering. Die optimale bauliche Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke wird maßgeblich eingeschränkt und zum Teil sogar verhindert. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 erscheint auch angesichts von § 17 Abs. 1 BauNVO gerechtfertigt.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Die für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgewiesenen Baufenster im Bereich des Plangebietes sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung so großzügig geschnitten, dass nur

die notwendigen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung festgesetzt werden und eine große Variabilität der Nutzung des Grundstückes gewährleistet ist. Dies wird auch durch die geplante GRZ von 0,6 gewährleistet. Eine Überschreitung der geplanten GRZ bis max. 0,8 für Nebenanlagen bleibt im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auch weiter möglich. Damit wird die Wirtschaftlichkeit der Grundstücke nicht in Frage gestellt. Eine Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Baufeld „GE 2“ ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes und einer wirtschaftlichen Wertbarkeit der Fläche nicht erforderlich

Hinweis: Das Betriebsgrundstück der BTB-Recycling-Hof GmbH beträgt insgesamt ca. 6,2 ha. Es handelt sich um Teilgrundstücke die derzeit noch in Verkaufs- und Tauschverhandlung stehen. Die betroffenen Grundstücksflächen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes befinden, stellen lediglich einen kleinen Teil der gesamten Grundstücksflächen dar. Der größte Anteil der BTB-Grundstücksflächen befindet sich außerhalb des Planungsgebietes und gilt als unbeplanter Innenbereich. Nach dem vorliegenden Bauantrag der BTB (BlmSchG-Antrag vom 15.11.2016) sollen die Teilgrundstücke vereinigt werden. Damit werden Grundstücke gebildet, die die Umsetzung der geplanten Nutzungsmassen GRZ 0,6 und im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO GRZ 0,8 insgesamt nicht in Frage stellen.

5.4 Forderung einer hinreichenden Begründung hinsichtlich der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der finanziellen Auswirkungen des Baus der Planstraßen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weist darauf hin, dass nach den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs, im Anschluss an die Stichstraße Pyramidenring sowie im südlichen Geltungsbereich vom Flurstück 178 beginnend bis zum Flurstück 141 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Diese Festsetzung führt bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs in ein unbeplantes Gebiet und in die ehemalige Industriebahnfläche. Die Baugrundstücke erleiden aufgrund dieser Belastung einen Wertverlust auf der belasteten Fläche. Die verbleibende Fläche von der unteren Grenze des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bis zur Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes mit einer Tiefe von 10 m kann weder als Bau- noch als Lagerfläche genutzt werden. Für beide hier erwähnten Geh- und Fahrrechte sind die Eigentümer nach dem Bebauungsplan verpflichtet diese Fläche herzurichten, zu unterhalten und die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Notwendigkeit dieser Belastungen ist im Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend begründet, zumal eine Fortführung der öffentlichen Planstraße auch eine Möglichkeit darstellen könnte. Es wird um eine entsprechende Erläuterung und Ergänzung in der Begründung gebeten.

Zur Erweiterung und Verlängerung des Pyramidenrings stellt sich des Weiteren die Frage: welche finanziellen Auswirkungen der Bau der Planstraßen und des Kreisverkehrs auf die Eigentümer haben werden?

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

In den südöstlichen Bereichen des Plangebietes bis zum Bahngelände (rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes) befinden sich Grundstücksflächen von verschiedenen privaten Eigentümern. Diese Flächen sind an die öffentliche Erschließung nicht angeschlossen. Unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen des Landes Berlin ist nach Aussage des zuständigen Fachamts SGA mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in diesen Bereichen nicht zu rechnen.

Im Sinne der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes werden die in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes betroffenen Grundstücksflächen (Flächen a und b) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Mit der planungsrechtlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden die Voraussetzungen geschaffen, damit die hier betroffenen Flächen im östlichen Bereich des B-Planes an die geplante öffentliche Erschließung angeschlossen werden können. Diesbezüglich werden zu den Stichstraßen zum Pyramidenring und mit Bezug auf die betroffenen Grundstücksflächen in den Baufeldern GE 2 (Fläche a) und „Gl 1 (Fläche b) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ mit einer Mindestbreite

von 12 m zugunsten der betroffenen Eigentümer und deren Besucher sowie der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert. Die Inanspruchnahmen von privaten Flächen (Flurstücke Nr. 178, 97, 353, 141, 130, 132, 138) für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der betroffenen Anlieger sind im Sinne einer gesicherten Erschließung erforderlich, um überhaupt für die anliegenden Grundstücke die Erschließung zu ermöglichen.

Die vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden betroffenen Flächen sind geringfügig, dass die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke erhalten bleibt.

Durch Baulast sind die Oberflächenbeschaffenheit sowie die Herrichtung der geplanten Fahrrechte von den Anliegern bzw. „Hauptnutzern“ zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang sind die Kosten von den Anliegern/ Eigentümern selber zu tragen bzw. zu übernehmen. Im Vergleich zum jetzigen Ist-Zustand (als nicht erschlossene Flächen) ist mit einem Wertverlust nicht zu rechnen, da die Grundstücke mit der materiellen Sicherung der Erschließung erst dann bebaut werden können.

In Bezug auf die Erweiterung und Verlängerung des Pyramidenrings bis zur Beilsteiner Straße wird die Finanzierung durch Fördermittel erfolgen. Weitere Auswirkungen auf die Eigentümer sind derzeit nicht bekannt.

5.5 Notwendigkeit der Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/ EpB

Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe wird Bezug auf die Stellungnahme SenWiTech Forsch, IV A 11 vom 08.07.2015 genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bedenken in der vorgestellten Art der beabsichtigten Festsetzungen bestehen. Der wesentliche Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planverfahrens XXI-24 ist Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich – EpB, dessen Ziele im vorliegenden Planverfahren zu berücksichtigen sind. D.h. der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, selbständig genutzten Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ist daher in die textlichen Festsetzungen zum B-Planverfahren XXI-24 aufzunehmen. Davon tangiert sind die vorgesehenen Festsetzungen GE 2, GI 1, GI 2 sowie GI 3.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Mit dem B-Planverfahren XXI-24 wird zur Art der baulichen Nutzung unter der Berücksichtigung des StEP Wirtschaft 2040 primär die Festsetzung von gewerblichen und industriellen Baugebieten (GE und GI) zur Umstrukturierung und zur Entwicklung des Planungsgebietes vorgesehen. Dabei wird jedoch auch Rücksicht auf die bisherige Bestandsentwicklung (Nutzungsstruktur und Flächenausstattung) im Planungsgebiet im Sinne des Erhalts von Arbeitsplätzen genommen.

Der nördliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch verträgliche gewerbliche Bestandsnutzung in großflächigen Bürogebäuden und Lagerhallen bestimmt. Es handelt sich vor allem um Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe. Die Bestandsnutzungen entsprechen nicht den Anforderungen an eine ausschließliche Produktionsorientiertheit. Diesbezüglich hat für das Gewerbegebiet GE 1 die Festsetzung einer nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzung ohne Einschränkungen Vorrang gegenüber dem übergeordneten Entwicklungsbelang der produktionsorientierten Entwicklung. Hierzu sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: Prägung von Einzelhandelseinrichtungen und nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen im Bestand, Vorhandensein und Bereicherung der Versorgungsfunktion an der übergeordneten Tangentiale Landsberger Allee, Rücksichtnahme auf die Neuentwicklung aus dem Bestand im Bereich der Frank-Zappa-Straße.

Daraus resultierend wird im Sinne des Erhalts von Arbeitsplätzen einer durch Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (ehem. SenWiTech Forsch, IV A 11) geforderten Einschränkung entsprechend hin zu produktionsorientiertem Gewerbe auch dahingehend abgewogen, dass dem städtebaulichen Ziel einer offeneren Gewerbeentwicklung gemäß § 8 BauNVO der Vorrang im

Bereich GE 1 gegeben wird. D.h. keine Umsetzung der EpB- Restriktion (Vorgaben) im Bereich des GE 1.

Der südliche Bereich der Frank-Zappa-Straße bis zum Bahngelände wird neben der Nutzung eines Logistikzentrums sowie einer Recyclinganlage von Brachflächen geprägt. Diesbezüglich werden die Vorgaben des EpB im Gewerbegebiet GE 2 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 entsprechen. Der Entwurf des B-Planes und die Begründung werden entsprechend überarbeitet.

5.6 Empfehlung eines Abschlusses einer Vereinbarung für die Herstellung der neuen Kreuzung zwischen Straßen- und Bahnanlagen (niveaugleiche Kreuzung)

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (ehem. SenStadtUm X C 2) wird der Abschluss einer Vereinbarung für die Herstellung einer neuen Kreuzung zwischen Straßen- und Bahnanlagen (niveaugleiche Kreuzung) empfohlen. Diese Vereinbarung soll für die Beteiligten Rechts- und Kostensicherheit bieten und soll die Grundlage für den späteren Unterhaltungspflichtigen der Kreuzungsanlage bilden.

Zu o.g. Anregungen wurde wie folgt Stellung genommen:

Im Bebauungsplan ist eine Verlängerung des Pyramidenrings über die Bahnanlage bis zur Beilsteiner Straße vorgesehen. Die Querung mit der Bahnanlage soll niveaugleich erfolgen. Hierzu soll die Fläche „R“ (Bahnquerung) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Kreuzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG durch eine öffentliche Straße nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet werden. Da es sich hier um planfestgestellte Flächen handelt, ist die Zustimmung des Eisenbahn-Bundesamts erforderlich.

Die Herstellung der niveaugleichen Kreuzung sowie die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des B-Planes. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind jedoch erforderliche Vereinbarungen hinsichtlich der Kosten für die Unterhaltung der Kreuzungsanlage zwischen dem Baulastträger und dem Eisenbahn-Bundesamts zu treffen.

Hier wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan lediglich die Voraussetzungen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen schafft. Für die niveaugleiche Überquerung der Bahnfläche liegt mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur/BMVI vom 02.06.2017 eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 2 Abs.2 EKrG befristet bis zum 31. Dezember 2023 vor.

Da es sich um eine für Bahnzwecke planfestgestellte Fläche handelt und erst nach Entlastung der Planung zur Verfügung steht, soll die Sicherung der Fläche „R“ durch eine bedingte Festsetzung im B-Plan erfolgen.

Hinweis: Seiten des Bezirksamtes liegt einen Beschluss Nr. 1416/V vom 20.07.2021 zur Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB für die Verbindungsstraße von Beilsteiner Straße bis Pyramidenring (Flurstücke Nr. 184 und 185/teilweise, 222, 224, 186/teilweise, 187/teilweise und 66/teilweise) vor.

5.4 Fazit

Die Belange sind entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen worden. Auf der Grundlage der vorliegenden Abwägung erfolgen Änderungen und Ergänzungen in dem Entwurf zum Bebauungsplan, einerseits im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 und 27 zur Sicherung der vorhandenen Zufahrt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und andererseits im Sinne des EpB im Zusammenhang mit den Ausschlüssen von Nutzungen im GE 2 und in den GI-Gebieten GI 1, GI 2 und GI 3.

Entsprechende textliche Festsetzungen zum o.g. Ausschluss werden wie folgt im B-Plan getroffen:

- Im Gewerbegebiet G 2 sind Einzelhandelsbetriebe und allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 (Selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.

- In den Industriegebieten sind Selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, großflächige Einzelhandel und Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2 und Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes“.

Im Zusammenhang mit der befristeten Genehmigung zur niveaugleichen Überquerung der Bahnfläche soll des Weiteren die textliche Festsetzung zur Sicherung der Fläche R wie folgt, ergänzt werden:

- Die Fläche R ist unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung der Deutschen Bahn AG vorliegt, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Kreuzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG durch eine öffentliche Straße zu belasten.

- Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine textliche Festsetzung für die Flächen a, b und c im Zusammenhang mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der betroffenen Anlieger im Bereich des GE 2 und des GI 1.

Durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung berührt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-24 wird nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Gegebene Hinweise und Ergänzungen werden in die Begründung eingearbeitet. Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes wird die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Auslegung) vorbereitet.

Auf der Grundlage der Abwägung erfolgen Änderungen und Ergänzungen in dem Entwurf zum Bebauungsplan, einerseits im östlichen Bereich des Planungsgebietes zur Erschließung der privaten Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Flächen a und b) und andererseits im Sinne des EpB im Zusammenhang mit den Ausschlüssen von Nutzungen im GE 2 und in den GI-Gebieten GI 1, GI 2 und GI 3.

Im Zusammenhang mit der befristeten Genehmigung zur niveaugleichen Überquerung der Bahnfläche wurde die textliche Festsetzung zur Sicherung der „Fläche R“ ergänzt. Da es sich um eine für Bahnzwecke planfestgestellte Fläche handelt und erst nach Entlastung der Planung zur Verfügung steht, soll die Sicherung der Fläche „R“ durch eine bedingte Festsetzung im B-Plan erfolgen.

Gegebene Hinweise und Ergänzungen wurden des Weiteren in die Begründung eingearbeitet.

Durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen wurden die Grundzüge der Planung berührt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-24 wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes wird die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Auslegung) vorbereitet und durchgeführt.

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019. Die Anzeige im Amtsblatt ABI. Nr. 21/17. Mai 2019 und in der Berliner Zeitung erfolgt am 17. Mai 2019.

Die vorgebrachten Anregungen und Äußerungen betrafen im Wesentlichen die:

1. Forderung zur planungsrechtlichen Sicherung von privaten Verkehrsflächen für die Erschließung des Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25,

2. Forderung der großzügigen Sicherstellung des Biotopverbunds als Fläche für den Biotop- und Artenschutz (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) entlang des Bahndammes/Bahndamm-Brache im Südwesten des Bebauungsplangebietes,
3. Bedenken gegen die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Grundstücksflächen zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher für die Grundstücksflächen nördlich der Bahnflächen,
4. Bedenken gegen die Pflanzbindung entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünfläche (Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz),
5. Forderung zur Verortung von Flächen für Regenwasserbewirtschaftung und zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung im Plangebiet.
6. Mitteilung über Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz für die Flurstücke 159, 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 im Südwesten des Geltungsbereichs (südlich des Pyramidenrings).

6.1. Forderung zur planungsrechtlichen Sicherung von privaten Verkehrsflächen für die Erschließung des Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25

Mit Bezug auf die Stellungnahme zum Recycling-Hof vom 24.11.2016 zur Erschließung des vorhandenen Unternehmens (Recycling-Hof im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25) wird im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme darauf hingewiesen, dass nach vorliegender Planung die straßenmäßige Zuwegung zum östlichen Betriebsgrundstück nicht als Verkehrsfläche festgesetzt wird und zwar weder als private noch als öffentliche Verkehrsfläche. Vielmehr sieht der Entwurf des B-Planes vor, diese Flächen als Baugebiet zugehörig zum Gewerbegebiet GE 2 festzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass die festgesetzte GRZ von 0,6 im Baugebiet „GE 2“ nicht einhaltbar sein würde, und zwar selbst dann nicht, wenn man für sie § 19 Abs. 4 BauNVO für maßgeblich hielte, nämlich mit der Folge, dass die GRZ bis 0,8 betragen dürfte. Denn schon in Bezug auf das Flurstück 148 dürfte die Straße die GRZ von 0,6 und wohl auch von 0,8 überschreiten. Das bedeutet: Die geplante Festsetzung der Zuwegungsflächen als Baugebiet (Gewerbegebiet GE 2) wird den planerischen Willen, dass dort die erschließungsmäßige Zuwegung zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsgrundstücken stattfindet, nicht umsetzen (können). Es ist aus hiesiger Sicht zwingend, die Zuwegungsflächen als private Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen.

Nach erneuter Überprüfung der Sachlage wird die straßenmäßige Zuwegung zu östlichen Grundstücken durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Fläche C) zur Erschließung u.a. des Recycling-Hofs im Bereich der Frank-Zappa-Straße 25 gewährleistet. Diese Ausweisung erfolgt unter Beachtung der Aussage der für die Frank-Zappa-Straße zuständigen Verkehrsbehörde SGA des Bezirkes. Danach ist der Ausbau der vorhandenen Zufahrt als öffentliche Erschließungsstraße aus finanziellen Gründen nicht möglich.

In dem Zusammenhang endet die Frank-Zappa-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Wendehammer im Bereich der geplanten Grünfläche „Alte Lehmgrube“. Der Bereich um den Orwo-Teich (Alte Lehmgrube) wird im B-Plan als Grünfläche-Vorrangflächen für Biotop- und Artenschutz planungsrechtlich gesichert. Entsprechend der Stellungnehmenden zum Recycling-Hof ist die Erschließung der nördlich der Landsberger Allee befindlichen gewerblichen Nutzungen/Recyclinganlagen als private Verkehrsfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu sichern. Auf Grund der eigentumsrechtlicheren Situation soll die Sicherung von privaten Verkehrsflächen nicht im Bebauungsplan erfolgen. Die betriebsinterne Erschließung kann auf privaten Grundstücksflächen erfolgen und soll auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung den Grundstückseigentümern überlassen werden.

Für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsgrundstücke wird die Realisierung der internen Erschließung dem Eigentümer grundsätzlich überlassen. Dabei soll durch den Investor die Sicherung der privaten Erschließung über eine Vereinigungsbaulast erfolgen. Nach vorliegendem Entwurf des B-Planes erfolgt z.B. die private Zufahrt zur Erschließung des gesamten Betriebsgrundstückes des Recycling-Hofs derzeit über die Frank-Zappa-Straße 16. Eine Einschränkung der Nutzung sowie der Erschließung der Gewerbegrundstücke findet nicht statt.

6.2 Forderung einer großzügigen Sicherstellung des Biotopverbunds als Fläche für den Biotop- und Artenschutz (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) entlang des Bahndammes/Bahndamm-Brache im Südwesten des Bebauungsplangebietes

Ehemalige Bahnanlagen bilden in der Stadt einen unersetzlichen Biotopverbund sowie einen bedeutenden Lebensraum u.a. und insbesondere für die streng geschützte Zauneidechse. Die Darstellung der Bahndamm-Brache im Südwesten des Bebauungsplangebietes, als Gewerbegebiet könnte diesen genannten Funktionen entgegenstehen. Diese Brache sollte großzügig, als Fläche für den Biotop- und Artenschutz (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) planungsrechtlich gesichert werden. Auch für die Grünfläche mit dem ORWO-Teich (Lehmgrube Bürknersfelde) und dem dortigen Vorkommen der streng geschützten Lurchart Kammolch sollte der Biotopverbund sichergestellt werden. Durch die geplante Straßenquerung über die Bahnfläche in diesem Bereich besteht zudem die Gefahr, dass der Biotopverbund, z.B. für die streng geschützte Zauneidechse unterbrochen wird. Der B-Plan sollte durch geeignete Regelungen sicherstellen, dass der Biotopverbund auch im Falle einer Querung der Bahnanlagen durch eine Straße Bestand hat.

In den Randbereichen der gewerblichen Bauflächen entlang der Bahngleise werden in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 10 m planungsrechtlich gesichert. Die hier betroffenen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenze abgegrenzt und sollen dem Biotopverbund dienen.

In den hier betroffenen Randbereichen der Bahngleisanlagen werden nach Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamts u.a. Zauneidechsen vermutet. Deshalb werden die betroffenen Flächen als nichtüberbaubare Grundstücksflächen zur Sukzession bzw. zum Erhalt einer ausdauernden, krautigen Ruderalflur zum möglichen Schutz des Habitats freigehalten. In dem betroffenen Bereich werden Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird diesbezüglich überarbeitet bzw. ergänzt). Mit der Freihaltung der o.g. Flächen von Bebauung wird damit dem Biotopverbund nach nochmaliger Prüfung und in Abwägung aller Belange Genüge getan.

Mit dem vorliegenden Entwurf des B-Planes wird die Grünfläche mit dem ORWO-Teich (Lehmgrube Bürknersfelde) als Grünfläche-Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz planungsrechtlich gesichert. In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach vorliegender Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V (BLN) das Vorkommen der streng geschützten Lurchart Kammolch aufgrund der Austrocknung des Teiches im Bereich des ORWO-Teichs derzeit nicht mehr zu finden ist.

Nach erneuter Prüfung der Sachlage wird der Realisierung der Erschließungsstraße mit der Querung der Bahnanlage zur Förderung der Wirtschaft weiter Priorität eingeräumt. Für eine Verbesserung der Infrastruktur zur Förderung der wirtschaftlichen Belange im gesamten Areal werden die Belange des Naturschutzes im hier betroffenen Bereich zwar beeinträchtigt. Bei dem Bau der Verbindungsstraße können nach dem vorliegenden Gutachten bauvorbereitende Maßnahmen getroffen werden, die eine Verletzung oder Tötung von Individuen wie der Zauneidechse vermeiden bzw. ausschließen. Da der Straßenbaubereich einen geringen Umfang aufweist und die Dichte der Population gering ist, kann dies nach Empfehlung des Gutachtens am besten durch Vergrämuungsmaßnahmen vor dem Baubeginn erfolgen. Nach Aussage des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan XXI-24 (ornithologische und ökologische Gutachten / Dr. Salinger) sind unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung, Abriss und Neubau zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans und somit auch bei der Herstellung der Verbindungsstraße keine erheblichen negative Auswirkungen auf sonstige vorhandene Populationen (Erdkröten und andere Kleintiere etc.) zu erwarten.

Seitens des BA liegt bereits die Zustimmung nach § 125 Abs. 2 BauGB zur Herstellung der Erschließungsanlagen im hier betroffenen Bereich vor. Danach wurden auch die naturschutzfachlichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. BauGB wie oben dargestellt geprüft und abgewogen. Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 125 BauGB wurde das zuständigen Naturschutzamt in das Verfahren einbezogen.

Die Realisierung der Verbindungsstraße zur Erschließung des Gewerbeareals vom Pyramidenring bis zur Beilsteiner Straße mit einer niveaugleichen Querung der Bahnanlage zum benachbarten B-Plan XXI-44 stimmt mit den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 überein (Sicherung der Erschließung für die vorhandenen Gewerbeflächen, Förderung der Mobilität, Schaffung von Arbeitsplätzen etc..).

6.3 **Bedenken gegen die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Grundstücksflächen zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher für die Grundstücksflächen nördlich der Bahnflächen**

Die vorgesehene Privatstraße parallel zum Gleiskörper benötigt die Bundesanstalt entsprechend ihrer Stellungnahme nicht zur verkehrlichen Erschließung ihres Grundstückes, da diese von der öffentlichen Straße vom Kreisverkehr aus zur Beilsteiner Straße hin sichergestellt ist. Sie dient ausschließlich dem Gewerbebetrieb des Recycling-Hofs. Er ist Nutznießer, obwohl der Recycling-Hof im Norden an Stichstraße Pyramidenring/Frank-Zappa-Straße angebunden ist, werden zu Lasten der Bundesanstalt Flächen in Anspruch genommen. Dies ist aus Sicht der Bundesanstalt unverhältnismäßig. Mit der Begründung, dass mehrere private Eigentümer erschlossen werden müssten, stellt sich die Frage: wer soll das sein? Unmittelbarer östlicher Nachbar ist nur die BTB. Die angeblich geringe Belastung des Grundstückes der Bundesanstalt wird bestritten. Es ist eine Erweiterung von Flächen, der kein entsprechender Vorteil gegenübersteht. Zu erwarten ist zunehmender Schwerlastverkehr, was erhebliche Straßenbauerrichtungskosten und dauerhaft Reinigungskosten nach sich zieht. Vor diesem Hintergrund lehnt die Bundesanstalt diese Verkehrsvariante ab.

In den südöstlichen Bereichen des Plangebietes bis zum Bahngelände (rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes) befinden sich Grundstücksflächen, die nicht an die öffentliche Erschließung angeschlossen sind. Aufgrund von veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im östlichen Teil des Plangebietes wurde der Sachverhalt hinsichtlich der Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im betroffenen Bereich (Flurstücke Nr. 178, 97, 353, 141, 130, 132, 138) erneut überprüft. Durch den Investor/Eigentümer erfolgte eine Zusammenlegung der Gewerbegrundstücke im betroffenen Teilbereich sowie eine Änderung der Grundstücksnutzung. Die Erschließung erfolgt dementsprechend über die Planstraße.

In diesem Zusammenhang bleibt die Sicherung der internen Erschließung dem Eigentümer überlassen. Eine Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücksflächen zur Erschließung der Gewerbeflächen im südöstlichen Plangebiet ist deshalb nicht mehr erforderlich. Auf eine Inanspruchnahme der hier betroffenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird nun verzichtet.

Zur Sicherung der Erschließung für die Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich des Plangebietes bleiben die Frank-Zappa-Straße und die Planstraße. Im Anschluss an die Planstraße werden die betroffenen Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Eigentümer, deren Besucher sowie der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert. Die vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden betroffenen Flächen sind im Verhältnis zu gesamten Grundstücksflächen geringfügig, dass die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke weiter möglich ist.

Entsprechend der derzeitigen Einschätzung (Größe und Lage der Grundstücke) wird die Funktionalität der betroffenen Flurstücke Nr. 177, 173, 351, 367, 368, 437 durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Auch die Wirtschaftlichkeit wird dabei nicht in Frage gestellt. Durch die geplante GRZ 0,6 und die großzügig überbaubaren Grundstücksflächen ist eine langfristige wirtschaftliche Entwicklung ohne wesentliche Einschränkungen gewährleistet.

Entsprechend der Stellungnahme des für die Straßenplanung zuständigen SGA vom 28.10.2021 werden mit den beiden im B-Plan dargestellten/geplanten öffentlichen Stichstraßen (Frank-Zappa-Straße und Planstraße) die betroffenen Grundstücksflächen im östlichen Teil des Planungsgebietes für die wirtschaftliche Entwicklung ausreichend erschlossen.

6.4 **Bedenken gegen die Pflanzbindung entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünfläche (Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz)**

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im GE 1 entlang der öffentlichen Erschließungsstraße und der Grünfläche (Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz). stellen entsprechend der Stellungnahme eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung dar, beeinträchtigen die gewerbliche Entwicklung und stehen somit entgegen wirtschaftlichen Belangen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Dies steht auch einer Erschließung der Grundstücke über die Frank-Zappa-Straße entgegen. Pflanzungen an dieser Stelle auf der Fläche, die dem GE 1 zuzurechnen ist, sind nicht erforderlich, da Ausgleichs- und sonstige Baumpflanzungen ebenso gut auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen erfolgen können. Es besteht auch keine gestalterische Notwendigkeit zur Abschirmung des GE 1 gegenüber einer Grünfläche.

Mit dem Bebauungsplan werden die Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete und die Entwicklung von prägenden Grünstrukturen nach dem damaligen städtebaulichen Grundkonzept „Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße“ angestrebt.

Der Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße wurde in den 90. Jahren für das gesamte Gewerbeareal östlich der Rhin Straße erstellt. Die damals definierten Vorgaben mit einer starken Begrünung bzw. Durchgrünung des gesamten Gewerbeareals stehen in Übereinstimmung mit dem aktuellen LaPro und haben heute noch Gültigkeit.

Durch die Schaffung von prägenden Grünstrukturen werden Belange des Naturschutzes auch im Sinne des LaPro mitberücksichtigt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der geplanten öffentlichen Grünfläche werden nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 5 m zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert. Hier geht es prinzipiell um städtebauliche Aufwertung des Plangebietes durch Schaffung prägender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher und weitere Grünmaßnahmen) entlang von Erschließungsstraßen und zum Schutz von Grünachsen im Sinne des LaPro und nicht um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Eingriffes nach § 14 BNatSchG. Diese prägenden Grünstrukturen finden nach dem städtebaulichen Grundkonzept auch in den angrenzenden Bebauungsplangebietem Berücksichtigung.

Entsprechende Pflanzvorschläge sind den mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmten Pflanzlisten A und B zu entnehmen (siehe Anhang 2 der Begründung zum B-Plan). In den betroffenen Flächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Erforderliche Zufahrten werden von der Festsetzung nicht berührt (siehe TF Nr. 10).

Die Einordnung der Haupt- und Nebenanlagen zur gewerblichen Nutzung soll lediglich auf den sehr großzügig im Plangebiet ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Damit soll u.a. durch die Pflanzbindung das Landschaftsbild sowie die Verbindungsfunktion der angrenzenden Grünflächen (ORWO-Teich), die dem Biotopverbund und Biotopschutz dienen, unterstützt werden. Es handelt sich hier um einen fließenden Übergang des Gewerbegebietes zur Grünfläche-Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz. Eine Abschirmung des Gewerbegrundstücks ist nicht beabsichtigt.

Die für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgewiesenen Baufenster sind im Bereich des Plangebietes so großzügig geschnitten, dass eine große Variabilität der Nutzung des Grundstückes gewährleistet ist, wobei sich die Tiefe des Grundstückes mit ca. 100 m an einer Bebauung mit kleinen und mittleren Gewerbebetrieben orientiert. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der Grundstücke nicht in Frage gestellt. Weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung noch eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung wird hier verursacht. Diesbezüglich sind auch Entschädigungen im Sinne des § 41 BauGB nicht zu erwarten. Die Belange der Wirtschaft werden im Sinne des § 1 (6) Nr. 8 BauGB ausreichend berücksichtigt.

6.5 Forderung zur Verortung von Flächen für Regenwasserbewirtschaftung und zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwasseranleiitung im Plangebiet.

Entsprechend der vorliegenden Stellungnahme sind die Kanalisationsanlagen für das Regenwasser im Bereich des Planungsgebietes bereits hoch ausgelastet. Deshalb sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwasseranleiitung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o.g. Planungsgebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigo- len und Regenwasserspeicher in Betracht. Durch die Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und Freiraumqualität entstehen. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im B-Plangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Für neu geplante öffentlich gewidmete Straßen sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Entsprechende Hinweise zur Bewirtschaftung des Regenwassers wurden in die Begründung aufgenommen. Zum Planungsgebiet wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt, in dem Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers im Sinne des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima zur Beschränkung der Einleitmengen vorgeschlagen wurden. Nach vorliegendem Gutachten deuten die Erkenntnisse bzgl. des Bodenaufbaus auf eine schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens hin. Die Entwässerung der Flächen im B-Plangebiet ist jedoch durch den Einsatz technischer Maßnahmen wie z.B. von unterirdischen Speichern möglich. Das Niederschlagswasser muss ggf. gefasst, zwischengespeichert und gedrosselt weitergegeben werden.

Im vorliegenden B-Plan werden Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung nicht festgesetzt. Auch aus Sicht der Wasserbehörde müssen die Anpassungen (Umgang mit BReWa-BE und Bewertung des Regenwasserabflusses nach DWA-A 102-2) nicht zwangsweise im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgen. Dies kann auch im späteren wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren für die mittelbare Ableitung erfolgen. Es stehen der Wasserbehörde eigene fachgesetzliche Möglichkeiten, unabhängig vom Bebauungsplan, zur Verfügung. Diese sind auch zu beachten.

Von der Möglichkeit der Festsetzung von Maßnahmenflächen zur Niederschlagsentwässerung/-rückhaltung im Bebauungsplan wird auch deshalb Abstand genommen, weil sich im größten Teil des Geltungsbereiches schadstoffbelastete Böden (Altlastenverdachtsflächen) befinden. Es wären somit sehr umfangreiche Untersuchungen nötig, um entscheiden zu können, wo welche Festsetzungen möglich, zuzumuten und effektiv sind. Diese Untersuchungen sind nicht gerechtfertigt.

Auf die Verortung einer konkreten großen Fläche für Regenwasserbewirtschaftung wird abgesehen, da aufgrund von Eigentumsfragen hierzu eine Umlegung/ Umlegungsverfahren der gesamten Grundstücksflächen im Plangebiet erforderlich wäre. Diese wird im diesem Plangebiet nicht beabsichtigt.

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

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

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

Zur Regenwasserkanalisation

Mit der geplanten Verbindungstrasse wird eine Querschnittsbreite von 20 m planungsrechtlich gesichert. Damit ist die Plantrasse ausreichend dimensioniert, um die hier erforderlichen Regenwasserkanalisation bzw. Anlagen der Berliner Wasserbetriebe für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,00 m unterzubringen. Zu der o.g. Plantrasse (Pyramidenring/Beilsteiner Straße) wurde dies bereits in den mit der BWB sowie mit dem Vorhabenträger (Straßen- und Grünflächenamt) abgestimmten konzeptionellen Planungen für Schmutz- und Regenentwässerung berücksichtigt.

Zur Dach- und Fassadenbegrünung

Um die Verdunstung vor Ort zu optimieren, wurde empfohlen, die Entwässerungsmöglichkeiten nicht nur aus technischer Sicht in Blick zu behalten, sondern auch zukunftsweisend die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung anzustreben, um Speicherbedarfsflächen zu reduzieren.

Im Zusammenhang mit der Wasserbewirtschaftungsproblematik im vorliegenden Plangebiet, wird der Empfehlung zur Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen in diesem Bebauungsplan entsprochen. Dach- und Fassadenbegrünungen leisten u.a. einen Beitrag zur Klimaanpassung. Durch Dach- und Fassadenbegrünung werden für die Regenwasserbewirtschaftung auch positive Effekte für das lokale Klima, für die Biodiversität und Freiraumqualität erwartet.

Auch den Eigentümern entstehen Vorteile durch Möglichkeiten zur Gebäudeoptimierung wie Materialschutz/Materialökonomie, die Reduktion des Energiebedarfs sowie eine Wertsteigerung der Immobilie.

Die Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung soll neben den Möglichkeiten zu den dezentralen Maßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken durch technische Möglichkeiten) dazu beitragen, dass eine Verzögerung der Regenwassereinleitung im Planungsgebiet nach den Vorgaben der Senatsverwaltung stattfindet. Mit der Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung im B-Plan soll auch einen Beitrag geleistet werden zur Reduzierung der Einleitmengen im Plangebiet.

6.6. Hinweise auf Waldbestände/Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz für die Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 im Südwesten des Geltungsbereichs (südlich des Pyramidenrings)

Mit Schreiben der Berliner Forsten vom 26.11.2019 wurde für die Flurstücke 159, 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 im Südwesten des Geltungsbereichs (südlich des Pyramidenrings) die Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz festgestellt. Dieser Waldbestand hat durch seine Lage in einem mittlerweile eher freiflächenarmen Industrie-/Gewerbegebiet im Zusammenhang mit der südlich gelegenen Grünanlage entlang der ehemaligen Bahntrasse bis zur Rhinstraße eine besondere Bedeutung als wertvolles Biotop. Die Beseitigung des hier betroffenen Gehölzbestandes stellt seitens der Forstverwaltung einen gravierenden Eingriff dar und sollte dringend vermieden werden.

Zur Förderung einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur im Innenbereich im Zusammenhang mit der Nutzung von bereits erschlossenen Gebieten im Sinne der Raumordnung und des StEP Wirtschaft 2040 wird der wirtschaftlichen Entwicklung der hier betroffenen Grundstücksflächen südlich der Landsberger Allee mit der Ausweisung von Industriegebieten/GI Priorität eingeräumt. Ein Verlust der Waldfläche zugunsten einer Nutzungsintensivierung der hier betroffenen Bereiche wird im Zusammenhang mit der Nutzung vorhandener Infrastruktur, kurzer Wege zwischen Arbeitsplätzen und Wohnen und in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin angestrebt.

Rechtliche Grundlage zur Umwandlung der bisherigen Waldfläche in eine GI-Fläche bietet das Berliner Landeswaldgesetz (LWaldG). Nach § 6 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Der Genehmigung steht allerdings gleich, wenn ein Bebauungsplan rechtsverbindlich – und dabei gegebenenfalls auch gegen die Zustimmung der Berliner Forsten - eine anderweitige Nutzung als Wald festsetzt und die erforderliche vollständige forstrechtliche Kompensation regelt (§ 6 Abs. 3 LWaldG).

Voraussetzung hierfür ist, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Schutzprogramm des Forstrechtes materiell abgearbeitet, das heißt, die Belange des Forstrechtes ausreichend in die Abwägung eingestellt wurden.

Das landschaftspflegerische Begleitgutachten zum Bebauungsplan stellte zur vorliegenden Planung und zur geplanten Industrienutzung fest, dass mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsintensivierung ein Verlust an landschaftsplanerischen Bestandsqualitäten erfolgt. Aufgrund der Mitteilung der Berliner Forsten, dass es sich bei den Flurstücken nunmehr um Wald handelt, wurde zur Vorbereitung der Waldumwandlung die Erarbeitung eines Waldgutachten erforderlich. Eine entsprechende Bewertung erfolgte auf der Grundlage des „Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2: Modell zur Bewertung des Waldbestandes Mai 2020“. Dabei ist nach den Vorgaben des Waldleitfadens die Ausprägung der drei Waldfunktionen „Schutzfunktion“, „Erholungsfunktion“ und „Nutzfunktion“ zu bewerten.

Die Bewertung der **Schutzfunktion** des Waldes erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Wasserschutzfunktion: Grundwasserschutz und Oberflächenwasserschutz,
- Bodenschutzfunktion: Schutzfunktion der Berliner Böden und Erosionsschutzfunktion,
- Immissionsschutzfunktion,
- Klimaschutzfunktion,
- Biotopschutzfunktion: Biotoptypen mit Zuschlag für eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die **Erholungsfunktion** des Waldes wird abgebildet anhand der Kriterien:

- Sichtschutzfunktion,
- Erholungsfunktion: Bedeutung der Waldflächen für die Erholung mit Zuschlägen für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere sowie für die Freiheit der Waldflächen von akustischen Beeinträchtigungen.

Der **Nutzfunktion** des Waldes werden folgende Kriterien zugeordnet:

- besondere Produktivität des Standortes,
- besonderer Holzwert/Güte der Bestockung,
- besondere Nutzungen des Standortes,
- allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung.

Nach vorliegendem Waldgutachten weist die Umwandlungsfläche einen sehr heterogenen Baumbestand auf. Die Fläche besitzt den Charakter eines sukzessiv entstandenen Pionierwaldes. Dominierende Baumarten sind Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*); hinzu kommen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und einzelne Weiden (*Salix alba*) und Ulmen (*Ulmus spec.*). Das Bestandsalter der Bäume reicht von wenigen Jahren bis ca. 40 Jahre. Auf der Fläche findet eine Naturverjüngung statt. In der Biotoptypenkarte des Umweltatlas (Daten der Biotopkartierung aus dem 2005) ist der Bestand unvollständig abgegrenzt und als Robinien-Vorwald trockener Standorte (Biotop-Code 082814). Er ist umgeben von Industrie und Gewerbeflächen. Der Robinien-Vorwald hat sich in den letzten Jahrzehnten durch natürliche Sukzession zu einem relativ artenreichen, naturnahen Laubmischbestand entwickelt.

Nach der Bewertung der hier betroffenen Waldflächen kommt das vorliegende Waldgutachten hinsichtlich der Schutzfunktionen zu folgenden Ausprägungsergebnissen:

Zum Grundwasser und Oberflächengewässerschutz, zur Erosionsschutzfunktion und zum Immissionsschutz, zur Erholungs-, Freiraum- und Nutzfunktion sowie zur Freiraumversorgung der Wohnquartiere hat der betroffene Wald kein bzw. nur geringerer Einfluss auf die Schutzfunktionen.

Die Schutzwürdigkeit der Böden, die Sichtschutzfunktion, der Holz Wert/Güte der Bestockung werden hinsichtlich der Schutzfunktion mit einem mittleren Wert eingestuft.

Lediglich die Klimaschutz- und Biotopschutzfunktionen werden für den betroffenen Wald hoch eingeschätzt.

Angesichts der vorliegenden Auswertung der unterschiedlichen Schutzfunktionen des hier betroffenen Waldes werden die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung der betroffenen Flächen Priorität eingeräumt. Eine Umwandlung der Waldfläche in GI-Gebieten im Sinne des FNP als Gewerbeflächen wird diesbezüglich angestrebt.

Die Festsetzung einer Industrienutzung soll gegenüber dem Erhalt der Waldnutzung Priorität haben, da der vorhandene Wald wenige Nutz- und Erholungsfunktionen ausweist.

Bei der Waldfläche handelt sich weder um eine Naturentwicklungsfläche noch wird sie durch einen waldbaulichen Betrieb bewirtschaftet. Die betroffene Waldfläche ist forstwirtschaftlich ohne Bedeutung.

Aufgrund ihrer geringeren Größe und ihrer Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes dient sie auch nicht der Erholung der Einwohner. Die betroffene Waldfläche hat keine Erholungsfunktion.

Hinsichtlich der Schutzfunktionen haben laut dem vorliegenden Gutachten nur die Biotop- und Klimaschutzfunktion größerer Bedeutung. Von mittlerer Bedeutung sind die Böden für die Regelungsfunktion des Wasserhaushaltes als Puffer und Filter gegen Schadstoffeintrag.

Entsprechend dem Gutachten lassen die geplanten Eingriffe kompensieren.

In Abwägung der geringeren Waldfunktionen, der Kompensationsfähigkeit gegenüber dem Vorteil der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen in einem bereits vorhandenen technisch gut erschlossenen Gewerbegebiet wird der Festsetzung zu einer GI-Fläche Vorrang eingeräumt.

Der vorliegende Entwurf des B-Planes sieht für die hier betroffenen Waldflächen (Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186) eine Festsetzung als Industriegebiet vor. Zur Umsetzung der Ziele des B-Planes ist die Umwandlung dieser Waldflächen erforderlich.

Mit der geplanten Nutzung (GI) wird die Fläche (ca. 1 ha) vollständig in eine andere Nutzungsart umgewandelt. D.h. nach Umsetzung der Planung verbleiben auf der Umwandlungsfläche keine Waldfunktionen. Diesbezüglich müsste für die Ersatzaufforstung eine Aufforstungsfläche von 11.385 m² (Fläche: 9.900 m² x 1,15 /Kompensationsfaktor) nach vorliegendem Waldgutachten verfügbar gemacht werden.

Da eine vollständige reale Kompensation im Bereich des Planungsgebietes aufgrund fehlender geeigneter Flächen nicht möglich ist, wurde für den Kompensationsanspruch eine Walderhaltungsabgabe nach § 6 Abs. 4 LWaldG ermittelt.

In Bezug auf das vorliegende Waldgutachten wurden zur Berechnung der Walderhaltungsabgabe die Wertpunkte der Umwandlungsfläche herangezogen (WP Umwandlungsfläche: 227,7 WP). Der Gesamtpunktwert der Umwandlungsfläche wurde mit dem Preis pro Wertpunkt multipliziert. Der Preis pro Wertpunkt wird im Waldleitfaden pauschal mit 700 Euro als Durchschnittspreis für Ersatzaufforstungen angenommen. Die aktuell ermittelte Walderhaltungsabgabe beträgt 166.320,-€/Netto (ca. 16,8-€/m²).

Da es hier um Angebotsplanung handelt und der Zeitpunkt für die Realisierung der hier geplanten Baumaßnahmen ungewiss in der Zukunft liegt, empfiehlt es sich in Abstimmung mit den Berliner Forstbehörden die Regelung zur Kompensation der hier genannten Waldumwandlung im Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.

Da sich bis zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung auch die Ausprägung der drei Waldfunktionen „Schutzfunktion“, „Erholungsfunktion“ und „Nutzfunktion“ sich ändern können, wird in der Planzeichnung zum B-Plan folgender Hinweis gegeben: „Die betroffenen Grundstücksflächen der Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Voraussetzung zur Realisierung der festgesetzten Nutzung ist die Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung bei den Berliner Forsten zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens“.

Die vorliegende Regelung wurde mit den Berliner Forsten bereits abgestimmt und die Waldumwandlungsgenehmigung für die hier betroffenen Grundstücksflächen in Aussicht gestellt.

In Bezug auf den BVV – Antrag mit der Drucksache -Nr.: 0804/IX (Fraktion Die LINKE) vom September 2022 zum Schutz von Waldflächen im Bereich der Bebauungspläne XXI-23 und XXI-24 wurden die Planungsziele des B-Planes XXI-24 zu betroffenen Waldflächen erneut überprüft.

Die Überprüfung kommt nach Abwägung erneut zum folgenden Ergebnis:

Angesichts der vorliegenden Auswertung der unterschiedlichen Schutzfunktionen der hier betroffenen Waldflächen und der Möglichkeit zur Kompensation des Eingriffs in Abstimmung mit der Berliner Forsten bei der Umsetzung der Planung wird empfohlen die Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-24 sowie auch des Bebauungsplanes XXI-23 beizubehalten bzw. weiterzuverfolgen.

Zur Förderung einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur im Innenbereich im Zusammenhang mit der Nutzung von bereits erschlossenen Gebieten im Sinne der Raumordnung und des StEP Wirtschaft 2040 soll der wirtschaftlichen Entwicklung der hier betroffenen Grundstücksflächen südlich der

Landsberger Allee mit der Ausweisung von Versorgungsflächen sowie Industriegebieten/GI Priorität eingeräumt werden. Ein Verlust der Waldfläche zugunsten einer Nutzungsintensivierung der hier betroffenen Bereiche soll im Sinne der Nutzung vorhandener Infrastruktur, kurzer Wege zwischen Arbeitsplätzen und Wohnen in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin weiter in Kauf genommen werden.

In Abwägung der gering ausgeprägten Waldfunktionen und der Kompensationsfähigkeit gegenüber dem Vorteil der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen in einem bereits vorhandenen technisch gut erschlossenen Gewerbegebiet empfiehlt sich doch die geplanten Industriegebiete im B-Plan XXI-24 planungsrechtlich zu sichern.

Fazit:

Die Belange wurden entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Auf der Grundlage der Abwägung erfolgen grundsätzliche Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes zur/ zum:

- Dach- und Fassadenbegrünung: Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 11 und Nr. 12 zur Dach- und Fassadenbegrünung.
- Darstellung einer T-Kreuzung für die Verbindungsstraße Pyramidenring–Beilsteiner Straße entsprechend der Zustimmung nach § 125 Abs. 2 BauGB,
- Belastung der Fläche C mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Grundstücke im östlichen Bereich der Franz-Zappa-Straße.
- Wegfall der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen entlang der Bahnanlagen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5: Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen entlang der Bahnanlagen,
- Hinweis zur Regelung der Kompensation der Waldumwandlung für die betroffenen Waldflächen in Abstimmung mit den Berliner Forsten im Genehmigungsverfahren.

Mit der Überarbeitung des Entwurfes des B-Planes wurden die Grundzüge der Planung berührt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurde erforderlich.

7. Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im Internet vombis einschließlich Die Anzeige im Amtsblatt ABI. Nr. sowie in der Berliner Zeitung erfolgte am

B. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Entsprechend § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und hier im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Das Plangebiet wird im Westen durch den Pyramidenring und in der östlichen Richtung durch die Frank-Zappa-Straße und eine Stichstrasse „Planstraße“ erschlossen. Der Bereich Bürknernfelder Lehmgrube als geschütztes Biotop im Nordosten des Plangebietes besitzt einen wertvollen natürlichen Baumbestand. Er wird als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz planungsrechtlich gesichert bzw. festgesetzt. Im Plangebiet befinden sich Einrichtungen der Bahn. Diese Fläche wird als Bahnfläche planungsrechtlich gesichert. Im Übrigen wird auf Punkt III der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 27,9 ha

	GR (ca. m²)	Versiegelung Bestand (m²) Haupt- und Nebenanlage	GRZ (Planung)	Versiegelung Planung (m²) Hauptanlagen	Versiegelung Planung (m²) Hauptanlagen u. max. 20% Nebenanlagen
GE1 + GE2	132.355,0	64.988 (50%)	0,6	79.413,0	105.880,0
GI 1+GI 2+ GI 3	101.536,5	14.830,45 (15%)	0,6	60.922,0	81.229,0
Öffentliche Grünfläche	11350,0				
Erschließung	30.694,0	24.198		6.496,0	6.496,0
Bahnflächen	3.360,0				
Gesamt	279.295,5	99.818,45		146.831,0	193.605,0

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine städtebauliche Entwicklung innerhalb des bebaubaren Innenbereichs angestrebt und im Verhältnis zum Baugesetzbuch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden außerhalb des Stadtgebietes bzw. im Außenbereich unterstützt.

Bundesnaturschutzgesetz

Im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Deutschland dargestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im Sinne des § 2 BnatSchG besteht das Umweltziel dahin, charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen im Plangebiet zu erhalten und zu verbessern, Grünanteil in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen) sowie im Randbereich zu sensiblen Nutzungen sowie das vorhandene Biotop "Bürknersfelder Lehmgrube", zu entwickeln.

BImSchG

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005). Zur Bewältigung der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen bzw. Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Die Bewältigung der auf Verkehrslärm basierenden Immissionen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der DIN 4109 als technische Baubestimmung sowie der der Berliner Lärm-Karte

BBodSchG

Ziel der Planung ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden in Übereinstimmung mit den Zielen des BbodSchG und des Entwicklungskonzepts für produktionsgeprägten Bereich. Mit dem Bebauungsplan wird die geplante Versiegelung auf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überbauung ausgegangen (0,80 GRZ).

Mit den Zielen des Bebauungsplanes besteht weiter die Möglichkeit, die Voraussetzung zu schaffen für die Entwicklung von Grünbereichen entlang der Bahntrasse im Sinne der Aufwertung einer Biotopvernetzung (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Berliner Wassergesetz

Das Wasser wird entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie mit der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter den wirtschaftlichen Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) im Baugesetzbuch aufgeführt. Der Schutz, der Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser werden in der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL), im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und im **Berliner Wassergesetz** (BWG) geregelt. Der § 36a BWG schreibt grundsätzlich eine Niederschlagsversicherung unter Beachtung der qualitativen Anforderungen vor.

Im Bereich des Planungsgebietes gibt es Kanalisation und das Niederschlagswasser wird entsprechend abgeführt. Die Möglichkeit der Errichtung von technischen Anlagen zur Regenwasserversickerung und -rückhaltung auf privaten Grundstücken innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen bleibt auch erhalten und wird vom Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Wasserschutzgebieten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

- Im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs.1 Nr. 5 und Nr. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

<input type="checkbox"/>	betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
--------------------------	-----------	---
- Naturschutzgebiete gem. § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes:

- | | | |
|--------------------------|---|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | betroffen | X nicht betroffen |
| - | Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes: | |
| <input type="checkbox"/> | betroffen | X nicht betroffen |
| - | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes: | |
| <input type="checkbox"/> | betroffen | X nicht betroffen |
| - | Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes: | |
| <input type="checkbox"/> | betroffen | X nicht betroffen |
| - | Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes: | |
| <input type="checkbox"/> | betroffen | X nicht betroffen |
| - | Gebiet, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | |
| <input type="checkbox"/> | betroffen | X nicht betroffen |
| - | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind: | |
| <input type="checkbox"/> | betroffen | X nicht betroffen |

Fachplanungen

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

Im Teilplan "*Landschaftsbild*" wird das Gebiet als städtischer geprägter Übergangsraum mit Mischnutzungen dargestellt. Entwicklungsziele sind unter anderem:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen (Industriebahntrasse wird als übergeordnetes Strukturelement prägende oder gliedernde Grün- und Freiflächen dargestellt)

Im Teilplan "*Biotop- und Artenschutz*" ist das Gebiet ebenfalls als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen gekennzeichnet.

Ein bedeutendes Einzelbiotop ist im Norden des Gebietes: die "Bürknersfelder Lehmgrube", die nach § 26 a NatSchGBln geschützt ist.

Dem Bereich entlang der Industriebahntrasse sind Verbindungsfunktionen für Arten der Nicht-Feuchtbiotope zugeordnet. Langfristig soll ein Biotopverbund in nördlicher Richtung zum Orankesee und zum Volkspark "Fauler See" in Hohenschönhausen sowie Falkenberger Feldmark realisiert werden (Verbindungsfunktion für sonstige Arten).

Als Ziele wurde u.a. formuliert:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung und Dach- und Wandbegrünung.
- Erhalt wertvoller Biotop und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Erweiterung und Nachverdichtung.
- Schutz, Erhalt, Pflege von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe).

Der Teilplan *"Erholung und Freiraumnutzung"* stellt den Geltungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar.

Folgende Ziele und Maßnahmen werden formuliert:

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

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

Folgende Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen werden dargestellt:

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

Der StEP Klima 2.0 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-24 in dem Maßnahmenplan 03 „Bioklima –Handlungsräume“ als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf dar. Hier sollen u.a. durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung Voraussetzungen zur Verbesserung lokaler kleinklimatischer Bedingungen geschaffen werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Derzeitiger Umweltzustand

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

2.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich ist im nördlichen Bereich geprägt durch kleine Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Produktions- und Lagerhalle sowie SB-Läden und Großhandelbetriebe. Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich die großflächige Nutzung der VBU-Bauschuttrecyclinganlage mit den Sortierhalden für Schuttgüter. Dies verursacht Emissionen, die das Plangebiet belasten.

Es befindet sich im Plangebiet keine Wohnnutzungen. Da die Wohnnutzungen nicht unmittelbar an die Gewerbenutzungen angrenzen, gibt es keine Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen.

Lärmimmission

Die Lage an der sechs streifigen Landsberger Allee im Norden und den Bahnstrecken im Osten ist der Grund für die hohe Lärmbelastung in diesem Gebiet. Durch diese bedingt, erreicht der Lärmpegel innerhalb des Planungsgebietes Werte von 77 dB(A) bis 57 dB(A) von der Landsberger Allee Richtung Süden und 80 dB(A) bis 58 dB(A) von der Bahntrasse Richtung Westen.

Im Jahr 2020 beträgt das Verkehrsaufkommen folgende Werte: Landsberger Allee Ost/Kfz in 12 Std: 42.830; Landsberger Allee West/Kfz in 12 Std: 41.099 (SenUMVK, Abt. VI).

Mit der Fertigstellung der Marzahner Brücke im Jahr 2029 wird vom Senat folgendes Verkehrsaufkommen in der Umgebung des Planungsgebietes prognostiziert:

B 158 Märkische Allee (Nord)	42.600 Kfz/24 Std. / 1.600 Lkw>3,5 t zul GG/24 Std.
Landsberger Allee (Ost)	34.100 Kfz/24 Std. / 900 Lkw>3,5 t zul GG/24 Std.
B 158 Märkische Allee (Süd)	42.600 Kfz/24 Std. / 1.700 Lkw>3,5 t zul GG/24. Std.
Landsberger Allee (West)	61.000 Kfz/24 Std. / 2.000 Lkw>3,5 t zul GG/24 Std.

Erholung

Für diesen Zweck sind im Plangebiet keine Flächen vorhanden.

Zusammenfassung

Im Plangebiet befinden sich keine Erholungsflächen, Die Lärmbelästigung ist jedoch sehr hoch. Als Wohngebiet wäre diese Fläche unbrauchbar. Für die vorgesehene Gewerbeansiedlung ist es aber, auch aufgrund der guten Verkehrsanbindung in alle Richtungen, hervorragend geeignet.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen /Artenschutz

Tiere

Neben den typischen innerstädtischen Tieren finden im Geltungsbereich auch Tiere, die sonst nur in Biotopen des Außenbereiches vorkommen, Lebensraum. Den Flächen des randlichen Gehölzsaumes entlang der Gleisanlagen kommt dabei eine besondere Biotopvernetzungsfunction für Säugtiere, Vögel, Insekten und seltene Amphibien zum Außenbereich im nordöstlichen Berliner Umland zu. Der Gehölzsaum vernetzt kleinräumig Amphibiengewässer: nach Norden sowie nach Westen des Marzahns Hohenschönhausener Grenzgraben, nach Süden das Gewässer mit naturschutzrechtlichen Status in der Kleingartenanlage Friedrichsfelde-Nord sowie verschiedene Regenwasserrückhaltebecken in den Gewerbegebieten. Die Bürknersfelder Lehmgrube im Geltungsbereich weist derzeit keine Wasserstellen mehr auf. Lediglich an der tiefsten Stelle könnte in niederschlagsreichen Jahren eventuell Wasser stehen.

Säugetiere: Fledermäuse, Feldhasen

Die Zahl der Fledermausarten ist im Plangebiet gering. Durch den hohen Versiegelungsgrad des Geländes, die große von jeder Vegetation freie Fläche des Baurecycling-Betriebs und das geringe Alter der meisten Bäume ist die Lebensraumqualität für Fledermäuse stark eingeschränkt. Der Große Abendsegler sowie die Zwergfledermaus z.B. werden weitaus seltener im Plangebiet angetroffen. Maulwurfshügel, Rehs und Fuchs werden im Planungsgebiet beobachtet.

Nach Aussage des Amtes für Umwelt- und Naturschutz ist das Planungsgebiet ein wichtiges Durchgangsgebiet für Feldhasen in Nord-Süd- und Ost- West-Richtung. Nach vorliegender Aussage des Gutachters Dr. Salinger vom 15.12.2015 konnte bei zahlreichen Begehungen jedoch kein Hinweis auf das Vorhandensein von Feldhasen gefunden oder Individuen gesichtet werden.

Vögel:

Nach vorliegendem ornithologischem und ökologischem Gutachten sind ca. 30 Vogel- und 17 Brutvogelarten im Planungsgebiet festgestellt worden. Es handelt sich zum größten Teil um keine Art der Roten Liste bzw. um Vorwarnliste.

Beobachtete Arten und Schutzstatus

Art	Wissenschaftlicher Name	RB	RBB	RD	Schutz
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	-	§
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	V	-	-	§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	-	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	-	§
Buntspecht	<i>Dendrocops major</i>	-	-	-	§
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	-	§
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	-	§
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	-	V	V	§
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	-	§
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	-	-	-	§
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	-	§
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	-	§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	-	§
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	-	V	§
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	-	-	-	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	-	§
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	-	§§
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	-	-	§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	-	§
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-	-	-	§
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	-	-	-	§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	-	§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	-	§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	-	-	§
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	V	V	-	§§
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-	-	§
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	V	-	§§
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	-	-	-	§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	-	§§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	-	§

Status Rote Liste Berlin (RB): - = keine Art der Roten Liste; V = Vorwarnliste,
 Status Rote Liste Brandenburg (RBB): - = keine Art der Roten Liste; V = Vorwarnliste
 Status Rote Liste Deutschland (RD): - = keine Gefährdung, V = Vorwarnliste
 Gesetzlicher Schutz: § = besonders geschützt; §§ = streng geschützt

Amphibien

Nach vorliegendem Gutachten wurde lediglich einmal kurzfristig ein rufender Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*) auf dem Gelände des Umspannwerkes westlich des Pyramidenringes, d.h. außerhalb des Planungsgebietes, gehört.

Für diese Artengruppe der Amphibien kommen jedoch einige Bereiche im und am Rande des Planungsgebietes als Landbiotop in Betracht, am ehesten für Erdkröten. Recht günstig erscheinen die Bedingungen vor allem in der alten Lehmgrube nordöstlich des Planungsgebietes sowie innerhalb der Flächen an der Industriebahn.

Zuwanderung erscheint vom nördlich gelegenen Papenpühlbecken hauptsächlich über das S-Bahngelände möglich. Die stark befahrene Landsberger Allee dürfte eine kaum zu überwindende bzw. mit erheblichen Verlusten verbundene Barriere darstellen.

Weitere Fortpflanzungsgewässer liegen im Landschaftspark Herzberge und dem Gelände des Evangelischen Krankenhauses. Eine mögliche Zuwanderung wird allerdings durch die Rhinstraße und die Bebauung der dazwischen liegenden Flächen erheblich begrenzt.

Im Planungsgebiet wurden aktuell keine Fortpflanzungsgewässer festgestellt. Auf dem Gelände der Baustoff-Firma südöstlich des Pyramidenringes befanden sich zwar gelegentlich einige flache Tümpel, die hauptsächlich durch Berieselung und Sickerwasser aus den Erdaufschüttungen entstanden waren. und größtenteils nur episodischen Charakter hatten. Längerfristig wasserführend war nur eine Senke zwischen den Aufschüttungen am Südrand, Amphibien konnten hier aber nicht festgestellt werden. Begrenzungsfaktor dürften auch permanente Veränderungen und Störungen durch Arbeiten auf dem Gelände sein.

Reptilien

Im Randbereich der gewerblichen Bauflächen, zu den Bahngleisen entlang, werden Zauneidechsen vermutet. Auf der Brache an den stillgelegten Gleisen der Industriebahn wurden mehrfach ein bis drei adulte Exemplare der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gefunden. Einzelne adulte Tiere wurden je einmal auf den Brachen westlich des Pyramidenringes (Fläche B) und östlich des Geländes der Baustoff-Firma gesehen. Bei stichprobenartigen Kontrollen auf den Bahnbrachen östlich des Planungsgebietes konnten keine Nachweise erbracht werden. Hier wurden aber 2013 Zauneidechsen unmittelbar südlich der Landsberger Allee in geringer Dichte mit Reproduktionsnachweis festgestellt, nach Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH (2013) ESTW Lichtenberg Fernbahn 1. Baustufe - Landschaftspflegerischer Begleitplan.

Pflanzen

Die vorhandenen Biotopstrukturen weichen aufgrund der anthropogenen Flächennutzung wesentlich stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Im Planungsgebiet kommen keine geschützten Biotoptypen vor. Insgesamt können jedoch alle Vorwaldflächen und Pionierwaldbereiche als wertvolle Strukturen angesehen werden, die im Gebiet zumindest durch kleine Trittstein-Biotope vernetzt sind. Artenreiche Ruderalfluren mit blütenreichen Beständen sind flächig und auch als Lini-enbiotope ein wichtiger Beitrag zur Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen.

Seltene und gefährdete Pflanzenarten sind im Gebiet kaum vorhanden. Als gefährdete Art der Roten Liste Berlins wurde in einer kleinen Schotterflur am Pyramidenring *Saxifraga tridactylites* nachgewiesen. In den Vorwaldbereichen kommt an einigen Stellen *Ulmus laevis* vor, eine Art der Vorwarnliste. Ein kleiner Bestand von *Helichrysum arenarium* am Rande der Gleisanlagen im Süden ist nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt.

Im Westen und im Südwesten des Geltungsbereiches (südlich des Pyramidenringes) befindet sich ein Waldbestand aus Robinie, Spitzahorn, Bergahorn, Ulme, Birke, Pappel und Hasel mit einer Ausdehnung von insgesamt von ca. 4.500 m². Im vorliegenden Artenschutzgutachten wird diese Fläche als älterer Gehölzbestand mit waldartigem Charakter (Stadtwald) bzw. älterer Stadtwald/Pionierwald bezeichnet. Diese Fläche besitzt Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz. Betroffen sind die Flurstücke 181, 183, 185, 228, 229, 230, 231, 233, 234 und 186/teilweise in der Gemarkung Marzahn, Flur 219. Dieser Waldbestand stellt durch seine Lage in einem mittlerweile eher freiflächenarmen Industrie-/Gewerbegebiet eine besondere Bedeutung als wertvolles Biotop dar.

In einigen Bereichen von Büro- und Gewerbegebäuden sind gepflegten Außenanlagen mit befestigten Flächen mit Ziergrün sowie Ruderalflurn mit Gehölzanteil zu treffen.

Zusammenfassung

Außerhalb der Bereiche entlang der Industriegleisanlagen sowie südlich des Pyramidenringes mit Stadtwald/Pionierwald und der Bürkniersfelder Lehmgrube verfügt das Plangebiet weder für die Pflanzen- noch für die Tierwelt über eine nennenswerte Bedeutung.

Schutzbestimmungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das nach § 26a NatSchGBIn geschützte Biotop „Bürkniersfelder Lehmgrube im Nordosten des Planungsgebietes. Dies Biotop stellt, auch wenn derzeit keine Wasserstellen aufweist, eine sehr höhere Wertigkeit dar.

Hinweis:

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan wurde das vorliegende Gutachten zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Artenschutzes im Dezember 2015 erstellt. Es folgte 2024 Gutachterleistungen zur Fortschreibung / Ergänzung des vorliegenden Artenschutzgutachtens. Im Zusammenhang mit dem Bau der Verlängerungsstraße führte die Aktualisierung der Unterlagen zur Umsetzung der Maßnahme im Sinne einer ökologischen Baubegleitung.

2.3 Schutzgut BodenBodenarten und Bodengesellschaften

Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt bilden das Ausgangsmaterial dieses an keine geomorphologische Einheit gebundenen Gebietes. Als Bodengesellschaft ist im gesamten Plangebiet Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina vorhanden.

Die Hauptbodenart des Ober- und Unterbodens ist Mittelsand. Als Nebenbodenart gibt es bei beiden Feinsanden und mittel lehmigen Sand. Ein mittlerer Anteil kantiger Steine kennzeichnet sowohl die Bodenart des Grobober-, als auch des Grobunterbodens.

Geologisch ist das Plangebiet vornehmlich von Geschiebelehm und –mergel geprägt. In einem kleinen Abschnitt ist stattdessen Schmelzwassersand vorhanden

In diesem Boden ist die Humusmenge mit 4,7 kg/m² sehr gering. Die Wasserversorgung der Böden ist als gering zu bewerten.

Bodenfunktionen

Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist in nahezu allen Kategorien als gering einzustufen, lediglich die Puffer- und Filterfunktion erreicht ein mittleres Niveau.

Auch die Archivfunktion der Böden fällt gering aus. Sie sind in der Region weit verbreitet und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf.

Im Gegensatz dazu ist die Bindungsstärke des Bodens für Schwermetalle als hoch einzustufen. Ebenfalls hoch, sogar äußerst hoch ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens.

Altlasten

Aufgrund der Vornutzung durch brachgefallene gewerbliche Nutzungen befinden sich verschiedene Bau- und Nutzungsrückstände auf den entstandenen Brachflächen. Das Umweltamt des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf hat bereits bestätigt, dass eine weitere gewerbliche Nutzung auf den Verdachtsflächen und damit die Ausweisung von Baugebieten gem. § 8 BauNVO möglich ist. Das Umwelt- und Naturschutzamt schätzt den Gefährdungsverdacht als nicht so erheblich ein, dass orientierende Altlastenuntersuchungen in dem Gebiet erforderlich wären.

Zusammenfassung

Die industrielle Prägung des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich hat zur Folge, dass dieser nur in wenigen Aspekten über eine bedeutsame Funktion verfügt. Dies ist die Bindungsstärke für Schwermetalle und die Wasserdurchlässigkeit.

Aufgrund von Aufschüttungen, Bodenverunreinigungen und Versiegelungen ist doch davon auszugehen, dass das Plangebiet durch die anthropogene Nutzung beeinträchtigt bzw. belastet ist.

2.4 Schutzgut Wasser

Im gesamten Gebiet liegt eine Trennkanalisation vor. Im Trennsystem werden Schmutzwasser und Regenwasser in zwei voneinander getrennte Kanalisationsnetze abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird in den Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben über die Regenwasserkanäle eingeleitet.

Das Plangebiet weist zwei in ihren Eigenschaften unterschiedliche Teilgebiete. Auf das Teilgebiet im Norden zwischen der Landsberger Allee und der Frank-Zappa-Straße ist durch die höhere Bebauung und Versiegelung von dem übrigen Plangebiet zu unterscheiden. Aufgrund der geologischen Struktur ist Schichtenwasser vorhanden.

Grundwasser

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse laut Umweltatlas Berlin gering. Gegenüber Verunreinigungen ist es geschützt. Es liegt gespannt vor, d.h. gering oder gar nicht wasserdurchlässige Schichten liegen über dem oberen Grundwasserleiter, so dass dieses gegen die Deckschichten drückt.

Der Eckschichtentyp ist durch Geschiebemergel und Lehm geprägt, der Anteil bindiger Bindungen ist mit 80% hoch. Daraus resultieren ein geringer Durchlässigkeitsbeiwert und eine niedrige Sicker- geschwindigkeit.

Im Umweltatlas Berlin beträgt die Höhe des Grundwasserhauptleiters zwischen 40,5 und 42,5 m. Es handelt sich dabei um gespanntes Grundwasser. Aus versickertem Niederschlagswasser werden jährlich 121,9 mm zu neugebildetem Grundwasser.

Der Flurabstand beträgt im nördlichen Teil 20,4 m und im restlichen Teilgebiet 17,1 m.

Das Grundwasser fließt von Norden kommend in Richtung des südlich gelegenen Berliner Urstrom- tals. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich gibt es die Bürknersfelder Lehmgrube im nordöstlichen Geltungsbereich als Teich (Biotop), welche mit dem umgebenden Bewuchs einen naturschutzrechtlichen Status besitzt. Sie weist aber derzeit keine Wasserstellen auf. Weiterhin gibt es den natürlichen Wasserlauf Spring- pfuhlgraben, der aus dem Quellgebiet Springpfuhl im südlichen Geltungsbereich, verrohrt, unterir- dish entlang der Industriebahntrasse verläuft (der Springpfuhlgraben floss ehemals offen vom Springpfuhl nach Nordwesten in den Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgraben). Mit der Schaf- fung des Bahnknotenpunktes Biesdorfer Kreuz, der Neuanlage der Industriegleise und der Erschlie- ßung und Innutzungnahme des Gebietes Stern-Radio ab 1980 wurde das Gewässer auf ganzer Länge in Rohre verlegt und unterirdisch zum Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgraben abge- führt). Im südlichen Geltungsbereich kommt periodisch oberflächliche Staunässe aufgrund von bin- digen Böden und anthropogen verdichteten Bodenoberflächen vor.

Der Marzahn - Hohenschönhauser Grenzgraben wird laut Landschaftsprogramm als nicht belastetes Gewässer eingestuft, da der MHG nur Wasser aus der Trennkanalisation erhält.

Niederschlag

Pro Jahr fällt im Plangebiet durchschnittlich 580 mm Niederschlag. Davon versickern im Norden 219 mm und 384 mm fließen an der Oberfläche ab. Im Süden sind es 222 mm die versickern und 118 mm die an der Oberfläche abfließen. Der jeweilige Rest verdunstet.

Wasserhaushalt

Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers ist mit 4,84-mal pro Jahr sehr hoch. Damit verbunden ist eine geringe Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt. Auch die Wasserversorgung der Böden ist im gesamten Plangebiet als schlecht einzustufen.

Kanalisation

Im gesamten Gebiet liegt eine Trennkanalisation vor. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt kanalisiert. Das erstaufnehmende Gewässer für das abgeführte Regenwasser ist der Springpfuhl.

Zusammenfassung

Für dieses Schutzgut sind keine besonderen Merkmale zu diagnostizieren. Die Werte und Eigen- schaften sind normal für solche gewerblich und industriell geprägten Gebiete, die zudem auf einem Schuttgutboden errichtet wurden. Auch das vorhandene Schichtenwasser stellt aufgrund seiner Tiefe kein besonderes Problem dar.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klima

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

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

Das Gebiet liegt im Bereich des ostdeutschen Binnenklimas, wobei die Fläche selbst einem spezifischen Stadtklima unterliegt, welches im Gegensatz zum Umland eine um 3 Grad Celsius erhöhte Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 10 Grad Celsius aufweist. Es gibt einen Durchschnittsjahresniederschlag von ca. 580 mm. Das Standortklima ist aufgrund der innerstädtischen Lage, der vorhandenen Emissionen durch teilweise bauliche Nutzung und Versiegelung, gekennzeichnet durch eine mäßige bis hohe stadtklimatische Veränderung. Der Geltungsbereich hat Verbindung zu den randlichen Ruderalflächen der Gleisanlagen des Reichsbahnaußenrings, welche eine bodennahe Frischlufttransportfunktion haben. Die angrenzenden Flächen des Bahngeländes sowie die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes sind, stellen somit eine hohe Bedeutung für das Stadtklima dar, da sie kaum versiegelt sind.

Hauptsächlich aus dem Osten kommt der Wind mit Durchschnittsgeschwindigkeiten von 0,5 bis 1,0 m/s. Dies ist ein relativ geringer Wert. Ebenfalls gering ist die Austauschhäufigkeit der bodennahen Luftschicht im Osten des Plangebietes (0-3-mal pro Stunde). Richtung Westen steigt diese auf 6-9-mal pro Stunde an. Die Lufttemperatur liegt im langjährigen Mittel bei 9,5-10°C. Zwischen der Landsberger Allee und der Frank-Zappa-Straße wird der Siedlungsraum als weniger günstig bewertet. Das restliche Planungsgebiet wird als ungünstig eingestuft. Dies bedeutet, dass sie bioklimatisch belastet sind und Nutzungsintensivierungen gegenüber einer hohen bis sehr hohen Empfindlichkeit aufweisen. Das solarurbane Flächenpotential ist hoch bis sehr hoch. Die gewerblich genutzten Bereiche des Geltungsbereiches sind als klimatisch hoch belastetes Gebiet einzustufen.

Luftbelastung

Verantwortlich für eine starke Überwärmung und verringerte Luftfeuchte ist die erhöhte Wärmekapazität und Wärmeabstrahlung der versiegelten Flächen sowie der fehlende positive Einfluss von Grünstrukturen. Insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen kommt es deshalb zur Ausbildung eines typischen Innenstadtklimas.

Der Indexwert für die Luftbelastung durch Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) wird mit 1,18 angegeben und ist somit als gering zu bewerten. Das ist für eine stark befahrene Straße, wie es die Landsberger Allee ist, erstaunlich. Erklären lässt sich dies damit, dass der Verkehr auf diesem Abschnitt meist flüssig läuft und somit geringere Abgasmengen ausgestoßen werden als dies beim Stop&Go-Verkehr der Fall wäre. Auch bei Schwefeldioxid (SO₂) und Stickoxiden (NO_x) sind Werte zu verzeichnen, die nur im unteren Mittelfeld der Werteskala liegen. Dadurch, dass die angrenzende Bahntrasse elektrifiziert ist, sind von dort keine Emissionen durch Diesellokomotiven zu verzeichnen.

Zusammenfassung

Diese Schutzgüter weisen keine überörtlich bedeutsamen Funktionen oder Einwirkungen aus. Die noch vorhandenen freien Brachflächen entlang der Bahnanlage sind aber bioklimatisch bedeutend und müssen dementsprechend umsichtig behandelt werden.

2.6 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Brachflächen mit ruderaler Stauden und Gehölzvegetation bewachsen, welche einen Flächenanteil von ca. 40 % darstellen, besonders im südlichen Bereich. Für weite Teile entlang der Bahntrasse im Osten und Süden des Plangebietes wird eine mittlere fachliche Priorisierung für eine kleinflächige Entsiegelung angegeben.

Im Bereich der angrenzenden Bahntrassen hat sich ein wertvoller ruderaler Gehölzsaum entwickelt. Der Bereich Bürknersfelder Lehmgrube als geschütztes Biotop im Nordosten des Plangebietes besitzt einen wertvollen natürlichen Baumbestand. Die Ruderalflächen entlang der Gleisanlagen sind teilweise durch Pflanzungen stark strukturiert und häufig von vorkommenden, wie auch von selteneren, spezialisierten krautigen Pflanzen bewachsen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird von voluminösen mehrgeschossigen Bürogebäuden und eingeschossigen Lagerhallen im Bereich der Landsberger Allee und im südlichen und östlichen Bereich von Bauschutt aufschüttungen, Leitungsflächen und versiegelten Brachflächen geprägt.

Im Gegensatz dazu wird der südliche Bereich aufgrund des hohen Anteils an un- oder untergenutzten Flächen durch die umfangreichen Gehölzsäume, die das Gebiet im Bereich der Brachflächen strukturieren und entlang der angrenzenden Gleisanlagen verlaufen, geprägt.

Zusammenfassung

Auch für dieses Schutzgut sind keine besonderen Schutzmaßnahmen oder sonstige Vorkehrungen zu treffen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale oder Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Zusammenfassung

Da weder Kultur-, noch sonstige Sachgüter, der Denkmalgeschützte Gebäude existent sind, besteht diesbezüglich kein Schutzbedarf.

3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt nach Durchführung der Planung erfolgt schutzgutbezogen auf der Basis der derzeitigen Situation im Plangebiet.

3.1 Zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Für den Menschen (als Beschäftigte in dem Gebiet) und seine Gesundheit ist das Planvorhaben in seinen Folgen im Vergleich zur Bestandsituation positiv zu bewerten.

Durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes wird dafür sorgen getragen, dass ausreichende Flächen für die Etablierung von Gewerbe- und Industriebetrieben und Unternehmensdienstleister gesichert werden und somit Voraussetzungen für die Versorgung der Einwohner mit Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet sich keine Wohnnutzung. Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Lärm/ Staub

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich der Lärmsituation aus der Landsberger Allee sowie des entstehenden Staubs aus der Recyclinganlage der EUROVIA/VBU als stark belastetes Gebiet mit negativer Beeinflussung zu bewerten. Damit erzeugt der Bebauungsplan keine negative Beeinträchtigung.

In diesem Zusammenhang, bleiben im Plangebiet Immissions- bzw. Emissionsschutz-

regelungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unberührt.

Schutzgut Boden

Bodenbeschaffung und Versiegelung

Im Plangebiet kommen im oberflächennahen Bereich keine natürlichen Böden vor.

Daher sind aufgrund der geplanten baulichen Nutzung keine nennenswerten Veränderungen des natürlichen Bodens gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Die Differenz zwischen Bestands- und Planungssituation geht in diesem Fall ausschließlich auf den veränderten Versiegelungsgrad zurück.

Bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades wird von der Ausnutzung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überbauung ausgegangen (0,80 GRZ).

Dieser Wert wird als voraussichtlicher Versiegelungsgrad der Planungssituation angenommen. Hier-nach ändert sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur Bestandssituation um ca. 20%.

Nach planungsrechtlicher Auswertung des Plangebietes nach geltendem Baurecht befindet sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB. Naturschutz-rechtliche Ausgleichsmaßnahmen entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB werden im Geltungsbereich nicht vorgenommen.

Das Gebiet ist, sofern es sich um erschlossene und entsprechend zugeschnittene Grundstücke han-delt, gem. § 34 BauGB bebaubar. Eine Versiegelung bis 60 % wäre auch entsprechend zulässig.

Diesbezüglich sind die durch die Planung zu erwartenden Umweltfolgen zum Teilaspekt

Boden nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Auswirkung auf das Grundwasser

Die Bilanzierung der Grundwasserneubildung ergibt sich aus der zulässigen überbaubaren Fläche, der Einordnung der zulässigen Nebenflächen (Erschließung, Parkplätze) und der Grünflächen.

Die Bewertung der Auswirkungen der Grundwasserneubildung bzw. der geplanten Maßnahmen auf den Wasserhaushalt erfolgt u.a. über eine Betrachtung der Flächen in Bezug auf das Rückhaltever-mögen von Niederschlägen.

Niederschläge sollen möglichst auf dem Grundstück versickert werden, um die Rückhaltefunktion des Bodens zu nutzen und die Anreicherung des Grundwassers aufrechtzuerhalten. Diesbezüglich soll der Umgang mit dem im privaten Grundstück anfallenden Regenwasser im Rahmen der Bauge-nehmigungsverfahren von einzelnen Maßnahmen gutachterlich untersetzt und festgelegt werden.

Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Bodenart mit sehr gering bzw. nicht wasserdurchlässigen Schichten (der Eckschichtentyp ist durch Geschiebemergel und Lehm geprägt) ist jedoch davon auszugehen, dass insgesamt keine Veränderungen der Abflussbildung eintreten. Auch die Ver-schmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Umweltatlas (Karte 02.05) aufgrund des ho-hen Flurabstandes und des über 80% -igen Anteils bindiger Bildungen der anstehenden Geschie-bemergel/ -lehme als gering eingestuft.

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltfolgen sind entsprechend nicht erheblich.

Oberflächenwasser

Das im Nordosten des Plangebietes befindliche Biotop (Bürknersfelder Lehmgrube) mit temporärer Wasserführung bleibt als geschütztes Biotop erhalten.

Im Süden des Plangebietes verläuft der verrohrte Springfuhlgraben. Dies stellt eine leichte Senke dar. Bei starken Niederschlägen sammelt sich dort temporär das Niederschlagswasser. Innerhalb des Plangebietes ist die Qualität des Wassers durch die Trennkanalisation gewährleistet.

Umweltfolgen sind durch die Planung entsprechend nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

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

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

Die Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen durch die Planung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche (Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz) sowie die Ruderalflächen entlang der Industriegleisanlagen werden mit hoher stadtklimatischer Bedeutung bewertet. Sie tragen zu einer Verbesserung des Stadtklimas bei.

Mindernd auf die lokale Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft wirken sich die geplanten Baumpflanzungen und Anpflanzungen auf den Baugrundstücken wie auch die zu erwartenden Anpflanzungen im Bereich der geplanten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche durch ihre lufthygienische Filterfunktion aus.

Durch die Planung ist eine Verbesserung der bereits vorhandenen erheblichen negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Zur Bewertung der Auswirkung der geplanten Vorhaben auf das Landschaftsbild werden die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Maßnahmen herangezogen. Hierzu sollen auf Gewerbeflächen in städtischen Übergangsbereichen vermehrt Grünanteile entwickelt werden sowie das Anlegen von Sichtschutzpflanzungen in Randbereichen von landschaftsbeeinträchtigenden Flächennutzungen.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch artenarmen Ruderalflächen, heterogene bzw. ungenutzte verfallende Gebäudebestand, ungegliederte mit Betonplatten/ Asphalt versiegelten Flächen sowie durch vereinzelte Strukturen. Das Plangebiet weist keine Erholungsfunktion aus.

Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet und mit der Durchführung von Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sowie innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen ist durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes davon auszugehen, dass ein qualitatives Landschafts- und Ortsbild entsteht.

Mit der Festsetzung von verschiedenen Pflanzstreifen und -geböten (Sichtschutzpflanzungen), vor allem entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, die neben einer Verbesserung des Klimas auch zu einem verbesserten Ortsbild beitragen, kommt es daher im Vergleich zur Ausgangssituation zu positiven Umweltauswirkungen für das Plangebiet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

Das landschaftspflegerische Begleitgutachten zum Bebauungsplan stellte fest, dass mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsintensivierung ein Verlust an landschaftsplanerischen

Bestandsqualitäten erfolgt. Dieser Eingriff wurde im Vergleich zu dem geltenden Baurecht nach § 34 BauGB jedoch als gering eingeschätzt. Aus dieser Bewertung heraus und im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Bauflächen, wurden daher keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 14 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlich.

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich südlich des Pyramidenrings die Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186. Diese Flurstücke besitzen Waldeigenschaften im Sinne des § 6 Abs. 1 LWaldG Bln.

Nach vorliegender Stellungnahme der Berliner Forsten vom 16. April 2025 haben sich die Waldeigenschaft auch für die Flurstücke 181 und 233 festgestellt.

Der vorliegende Entwurf des B-Planes sieht für die betroffenen Flurstücke (181, 183, 233, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186) eine Festsetzung als Industriegebiet vor. Diese Zielstellung steht in Übereinstimmung mit der Ausweisung des FNP Berlin und des StEP Wirtschaft 2040 als gewerbliche Bauflächen im Sinne des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Die beabsichtigte Art der Bodennutzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Zur Umsetzung der Ziele des B-Planes in den hier betroffenen Flächen ist die Umwandlung der Waldflächen erforderlich. Die Umwandlungsfläche liegt mit einer Flächengröße von ca. 4.500 m² innerhalb eines größeren spontan aufgewachsenen Gehölzbestands der insgesamt knapp 3 ha umfasst.

Mit der geplanten Waldumwandlung sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Landeswaldgesetzes zu ermitteln. Zulässig sind insbesondere die Auflagen, geeignete Ersatzflächen bereitzustellen oder einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen zu leisten (Walderhaltungsabgabe). Deren Umfang ist bei der Durchführung der Baumaßnahmen zum jeweiligen Baugrundstück zu ermitteln.

Zur Aufwertung der städtebaulichen Qualität des Plangebietes wird mit der Ausweisung von nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zu den Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und mit der Festsetzung von verschiedenen Pflanzstreifen und -gebieten, vor allem entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, ein gestalterischer Aspekt innerhalb des Plangebietes, durch die Planung Rechnung getragen.

Mit diesem gestalterischen Aspekt verursacht die Planung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes trotz der geplanten städtebaulichen Nutzungsintensivierung des Plangebietes, in dem Sinne insgesamt positive Umweltfolgen im Vergleich zu dem geltenden Baurecht nach § 34 BauGB.

Die ausgewiesene GRZ von 0,6 in Gewerbe- und Industrieflächen und die von der Planung ausgewiesenen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen erlauben es, Randbereiche des Plangebietes von Bebauung freizuhalten und Grünflächen sowie neue Biotope zu entwickeln.

Die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes auf Flächen entlang der geplanten Verkehrsflächen (siehe Pflanzliste) stellt in geplanten Gewerbe- und Industriegebieten eine weitere ökologische Funktion dar und trägt dazu bei, erhebliche negative Umweltauswirkungen der Gewerbenutzungen auf das Schutzgut Tiere und Insekten zu mindern. Sie erzeugt somit positive Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet.

Mit der Festsetzung des B-Planes wird damit Sorge getragen, dass der Lebensraum des Feldhasen, der häufig im Bereich der Brachflächen zu den Bahnanlagen gesichtet wurde, auch gesichert wird. Diese nicht bebaubaren Flächen dienen zusammen mit der geplanten öffentlichen Grünfläche auch den Amphibien als Verbindungsbiotop zwischen den Laichgewässern in Marzahn und dem Nachbarbezirk Lichtenberg (Populationsaustausch) sowie als Landlebensraum.

Mit Bezug auf die Aussage des Artenschutzgutachtens (ornithologische und ökologische Gutachten/ Dr. Salinger) sind mit dem Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die vorhandenen Populationen bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung oder Abriss und Neubau nicht zu erwarten.

3.2 Zusammenfassung der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die Durchführung der Planung ermöglicht die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Funktionen einiger Schutzgüter so wie Boden, akustische und lufthygienische Belastungssituation des Umfelds werden nicht erheblich beeinträchtigt. Andere so wie das Landschaftsbild mit der Gliederung des Plangebietes werden verbessert. Zu den Umweltauswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kann auf der Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes von einer nicht erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung gesprochen werden.

Da insgesamt das Plangebiet erheblich vorbelastet ist, werden die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen als gering eingestuft. Entsprechend den dargelegten Bedingungen zur Anwendung des § 14 BNatschG und aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Ausgleichs- und Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Auf Grund der Nutzung der Umgebung als Gewerbe- und Industriestandort sind im gesamten Plangebiet bereits derzeit Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Mit der nicht Durchführung der Planung wäre eine Entwicklung des Plangebietes nach Art und Maß der vorhandenen Nutzung im Rahmen des Einfügungsgebotes weiter fortsetzen. Dies hätte insgesamt zu Folge eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet

Innerhalb des Planungsgebietes sind mit der vorliegenden Erschließung des Pyramidenrings wie bereits oben ausgeführt Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Mit dem Bebauungsplan geht die geplante Nutzung nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinaus. Für das bereits heute nach § 34 BauGB bebaubare Gebiet findet die Eingriffsregelung im Sinne des § 18 BNatschG keine Anwendung, da hier ausschließlich eine städtebauliche Ordnung und eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen beabsichtigt sind.

Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen auslöst, wurden im Zusammenhang mit der Planung und aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen vorgenommen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern und gleichzeitig nachhaltig das Plangebiet aufzuwerten (Sicherung von Vorrangflächen für Biotop- und Artenschutz im Bereich des „Orwo-Teich“, Anpflanzungsgebot entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Höhendifferenzierung der Gebäude innerhalb des Planungsgebietes).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Für die Vermeidung von Eingriffen stehen in der Bauleitplanung verschiedene Instrumente zur Verfügung. Ein wirksames Mittel ist die Begrenzung der überbaubaren Flächen bzw. die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der überbaubaren Flächen.

Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,6 liegt unterhalb der nach BauNVO zulässigen Höchstgrenze von GRZ 0,8 und berücksichtigt die gegenwärtige Bebauung und den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauungsdichte). Darüber hinaus erlaubt sie es, den Flächenverbrauch gem. § 1 Abs. 5 BauGB möglichst gering zu halten.

Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Plangebiet u.a. folgende Maßnahmen getroffen:

- besondere Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz.

Diese Maßnahmen wirken sich auf die Schutzgüter positiv aus.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist Bestandssteil des Gewerbebands Eastside.

In sämtlichen formellen und informellen Planwerken des Landes Berlin wird vom Grundsatz her für das Plangebiet ein Entwicklungsleitbild verfolgt, das von einem Gewerbe- und Industriestandort ausgeht. In diesem Sinne ist auch das Plangebiet Bestandssteil des vom Senat von Berlin bereits im Jahr 1992 beschlossenen Industrieflächensicherungskonzeptes (ISK) und später "Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich" (EpB).

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

Die Sicherung und Qualifizierung des Standortes als Gewerbe- und Industriestandort innerhalb des Gewerbebandes Marzahn Eastside entspricht sowohl dem Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße als auch den übergeordneten Planungszielen (StEP Wirtschaft).

Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung sind auf Grund der vorzufindenden Gewerbenutzungen und der umgebenden Gewerbe- und Industrienutzungen keine anderen städtebaulich vertretbaren Planungsmöglichkeiten gegeben. Diese würde innerhalb des Plangebietes zu einer ungeordneten bzw. ungewollten Manifestation flächenzehrender gewerblicher Nutzungen führen. Ohne Planung wäre die beabsichtigte Entwicklung einschließlich der angestrebten Erschließung (Anbindung an der Beilsteiner Straße) und Grünstruktur nicht möglich. Das Unterbleiben der Aufstellung des Bebauungsplanes stellt insofern für die Entwicklung des Umweltzustandes und für alle Schutzgüter ein Negativ-Szenario dar. Mit der vorliegenden Planung wird dem StEP Wirtschaft 2040 entsprochen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht wurden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und Fachplänen berücksichtigt. Eine wichtige Grundlage ist u.a. das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro).

Als weitere Grundlagen wurden hauptsächlich die Aussagen aus dem Berliner Umweltatlas verwendet, und durch das landschaftspflegerische Begleitgutachten/ ornithologische und ökologische Gutachten (Dez. 2015) sowie Aussagen aus dem Altlastenkataster ergänzt. Diese so gewonnenen Daten wurden als ausreichend erachtet und gaben keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zunächst der gegenwärtige Umweltzustand beschrieben. Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wurden die Empfindlichkeiten der Schutzgüter abgeschätzt. Durch Vergleich des Bestandszustandes und der zulässigen baulichen Nutzung mit dem prognostizierten Zustand wurde festgestellt, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine Wertzunahme, Wertkonstanz oder Wertabnahme der Schutzgüter entsprechend dem Kenntnisstand zu erwarten ist. Es wurde geprüft, inwieweit Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Kompensation der betroffenen Funktionen geeignet sind.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind, ist ein systematisches Monitoring nicht erforderlich.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB bebaubar. Der Bebauungsplan setzt lediglich den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung fest und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes durch Erschließung mit zusätzlich zusammenhängenden Brachflächen.

Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie aus artenschutzrechtlicher Sicht findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der im Bebauungsplan auszugleichen bzw. zu kompensieren wäre.

Für die hier angestrebte Planung werden die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erheblich ausfallen. Die zu erwartende Erhöhung der Lärmbelästigung wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht als erheblich eingeschätzt.

Für den Menschen (als Beschäftigte in dem Gebiet) und seine Gesundheit ist das Planvorhaben in seinen Folgen im Vergleich zur Bestandsituation positiv zu bewerten.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften als gering eingeschätzt. Der Bebauungsplan schafft Voraussetzungen zum Erhalt geeigneter Lebensräume für vorkommende Arten und trägt damit zum Schutz von Fauna und Flora bei. Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Bebauungsplanes sind die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Werden entsprechende Vorkommen festgestellt, so sind bei Nichteinhaltung der besonderen Schutzanforderungen (Tötung, Störung während der Fortpflanzung, Aufzucht, Überwinterung, Wanderung sowie die Beschädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten) Befreiungen bzw. Ausnahmen einzuholen.

Bezüglich des Schutzgutes Boden werden die Bodenfunktionen auf Grund der festgesetzten Nutzungsmaße, der Unterstützung zusammenhängender Freiflächen und der Sicherung der Grünvernetzung gegenüber einer Entwicklung nach § 34 BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Plangebiet in erheblichem Maße nicht zu erwarten. Die qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser gemäß § 36 a Abs. 1 BWG verbieten die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser. Diese Anforderungen sind auch im Rahmen der Baugenehmigungen und bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima im Plangebiet in erheblichem Maße nicht zu erwarten. Die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt zu einem bioklimatischen Entlastungspotenzial im Plangebiet bei.

Zum Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild ist auf Grund der geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch die Verknüpfung der vorhandenen Grünräume entlang des Bahndammes mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird das Planungsgebiet städtebaulich qualitativ aufgewertet. Mit der Realisierung der Planung sind in der Gesamtbetrachtung überwiegend positive Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

Insgesamt werden die Schutzgüter durch die planbedingten Auswirkungen nicht in einem erheblichen Maße betroffen sein. Die Wahrnehmung des Plangebietes als Landschaftsraum (Landschafts-, Ortsbild) wird sich durch die Entwicklung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die

Durchführung von Pflanzbindungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche positiv verändern.
Für den Bebauungsplan ist ein systematisches Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen nicht erforderlich.

VI- Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- BBodSchG:** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BImSchG:** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- BNatSchG:** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- ROG:** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- UVPG:** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- AGBauGB:** Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist
- BaumSchVO:** Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619) geändert worden ist
- BauO Bln:** Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist
- Bln BodSchG:** Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), das zuletzt durch Gesetz vom 5. September 2019 (GVBl. S. 554) geändert worden ist
- BerlStrG:** Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 618) geändert worden ist
- BWG:** Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619) geändert worden ist
- DSchG Bln:** Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist

- LEP HR:** Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294)
- NatSchG Bln:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 617) geändert worden ist
- SolarG BE:** Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl.S. 837)
- FNP Berlin:** Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)
- LaPro:** Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

Aufgestellt: Berlin, den 2026

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Auslegungsvermerk

Die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie Umweltbezogene Stellungnahmen haben mit dem Bebauungsplan XXI-24 vom 07.10.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit Vom 31.10.2016 bis einschließlich 02.12.2016 öffentlich ausgelegen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-24 vom 07.10.2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie Umweltbezogene Stellungnahmen erfolgt vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019. Die Anzeige im Amtsblatt ABI. Nr. 21/17. Mai 2019 und in der Berliner Zeitung erfolgt am 17. Mai 2019.

Die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-24 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie Umweltbezogene Stellungnahmen mit Stand vom März 2026 erfolgt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB im Internet vom bis einschließlichDie Anzeige im Amtsblatt ABI. Nr.und in der Berliner Zeitung erfolgt am

Berlin, den 2026

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin,
Abt. Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

Nr. 1. Im Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe und allgemein zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 (selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Nr. 2. In den Industriegebieten sind selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel und Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

Nr. 3. In den Gewerbe- und Industriegebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 4 BauNVO

Nr. 4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.

Nr. 5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Nr. 6. Die Flächen a und c sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher zu belasten. Die Sicherung der Inanspruchnahme der Flächen im Bereich der Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (GFL) hat durch Baulasteneintragung zu erfolgen. Diese erfolgt von Amts wegen nach Festsetzung des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nr. 7. Die Fläche R ist unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung der Deutschen Bahn AG vorliegt, zur Kreuzung der Gleisanlagen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nr. 8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum aus der Pflanzliste A und pro 10 m² ein Strauch aus der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.

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

Nr. 9. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Nr. 10. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Nr. 11. Die Pflanzlisten A und B (siehe Anhang 2 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis 1:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis 2:

Die Grundstücksflächen der Flurstücke 181, 183, 185, 228, 229, 230, 231, 233, 234 und 186/teilweise in der Gemarkung Marzahn, Flur 219, sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Voraussetzung zur Realisierung der festgesetzten Nutzung ist die Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung bei den Berliner Forsten zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens.

Anhang 2: Pflanzliste**Pflanzliste A – Bäume (18/20 cm STU)**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus exelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Pflanzliste B - Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel, Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Ligustum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Gewöhnlicher Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball