

**Drucksachen der
Bezirksverordnetenversammlung
Lichtenberg von Berlin
VIII. Wahlperiode**



Vorlage zur Kenntnisnahme	Drucksachen-Nr: DS/0969/VIII
Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur Kenntnisnahme	Datum: 18.10.2018
Ursprungsinitiator: Bezirksamt BzStRin StadtSozWiArb	
Rahmenplan Gewerbegebiet Herzbergstraße Zwischenbericht zu den Drucksachen: 0767/VIII; 0531/VIII; 1856/VII Abschlussbericht zur Drucksache: 1985/VII	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium / Ergebnis
18.10.2018	BVV BVV-023/VIII

Das Bezirksamt bittet die BVV, Folgendes zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat beschlossen:

a) den Rahmenplan Gewerbegebiet Herzbergstraße

Anlage: Rahmenplan (Stand 18.09.2018)

b) die Vorlage in der beiliegenden Fassung der BVV als Zwischenbericht zu den Drucksachen 767/VIII; 531/VIII; 1856/VII zur Kenntnis zu geben.

c) die Vorlage in der beiliegenden Fassung der BVV als Abschlussbericht zur Drucksache 1985/VII zur Kenntnis zu geben.

Initiator: **Bezirksamt , BzStRin StadtSozWiArb,**

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit

Rahmenplanung Gewerbegebiet Herzbergstraße



Stand 18.09.2018

Dieses Projekt wurde finanziert unter Verwendung von Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und erstellt auf Grundlage von gutachterlichen Ergebnissen von Spath und Nagel.

Inhalt

0. Aufgabenstellung.....	2
1. Ausgangssituation	3
1.1. Stärken – Schwächen – Analyse.....	3
1.2. Planerische Rahmenbedingungen	5
1.3. Einbindung der Unternehmen	6
2. Ziele und Leitlinien.....	6
3. Planungskonzept.....	7
3.1. Grundzüge der Planung	7
3.2. Konzept für den Kernbereich des EpB-Gebiets	10
3.3. Konzept für Vertiefungsbereiche im EpB-Gebiet	11
3.4. Konzept für Flächen außerhalb des EpB-Gebiets	13
4. Vertiefungen	13
4.1. Freiraumkonzept.....	13
4.2. Schallschutz.....	17
4.3. Ver- und Entsorgung	17
4.4. Verkehr	18

0. Aufgabenstellung

Das Gewerbegebiet Herzbergstraße steht aktuell unter Veränderungsdruck. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage und noch vorhandenen Entwicklungspotenziale ist das Gebiet zunehmend von Interesse sowohl für „klassisches Gewerbe“ als auch für soziale, kulturelle, künstlerische und Freizeitnutzungen, Büroentwicklungen und Wohnungsbau. Damit verbindet sich die Gefahr der Verdrängung angestammter Gewerbebetriebe und des Verlustes an ohnehin knappen noch bezahlbaren innenstadtnahen Gewerbeflächen, aber auch die Chance, den Standort nach einer längeren Konsolidierungsphase als Gewerbegebiet aufzuwerten und zu profilieren.

Vor diesem Hintergrund hat die Bezirksverordnetenversammlung das Bezirksamt ersucht, einen Rahmenplan aufzustellen (BVV-057/VII), mit den Prämissen „das produzierende Gewerbe am Standort zu halten, zu sichern und zu entwickeln“ und „den entstandenen heterogenen Nutzungen Rechnung zu tragen“. Die Grundlagen zum Rahmenplan wurden durch die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit beauftragt und mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ gefördert. Im Arbeitsprozess wurden neben betroffenen Verwaltungen auf Bezirks- und Senatsebene weitere Experten sowie im Gebiet ansässige Unternehmen, die sich im UnternehmensNetzwerk Herzbergstraße organisiert haben, eingebunden.

Die Rahmenplanung geht von dem Oberziel einer Weiterentwicklung des Gebiets als Standort für produzierende und produktionsnahe gewerbliche Nutzungen aus. Unter diesem Oberziel erfolgt auch die Auseinandersetzung mit anderen bei der Planung zu berücksichtigenden Belangen, insbesondere mit den entstandenen heterogenen Bestandsnutzungen. Mit der Formulierung von teilräumlich differenzierten Entwicklungszielen und Handlungsempfehlungen soll ein argumentativer Rahmen für weitere Planungen und Maßnahmen des Bezirks, für die Diskussion von Vorhaben und für den Einsatz von Instrumenten der Wirtschaftsförderung und des Planungsrechts gewonnen werden.

1. Ausgangssituation

1.1. Stärken – Schwächen – Analyse

Auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme (*s. beispielhaft Karte „Hauptnutzung der Grundstücke“*), der Gespräche mit lokalen Unternehmern und sonstigen Experten, der Abstimmungen mit dem Auftraggeber sowie der Erfahrungen aus dem Gebietsmanagement wurde die Situation des Gewerbegebiets Herzbergstraße einer zusammenfassenden qualitativen Einschätzung nach den Merkmalen „Stärken, Schwächen, Bedrohungen und Chancen“ unterzogen:

Stärken

- diversifizierte Gewerbestruktur
- innenstadtnahe Lage und gute Erreichbarkeit, auch mit dem ÖPNV
- noch günstige Flächenpreise
- Präsenz unterschiedlicher Ausbildungsangebote
- im Grundsatz gesicherte Entwicklungsperspektive als Gewerbegebiet
- Nähe des Landschaftsparks Herzberge
- lokale Vernetzung der Unternehmen.

Schwächen

- tlw. überalterter Gebäudebestand
- viele gering genutzte Grundstücke und Gebäude
- Gebietsprofil und –image wenig ausgeprägt
- wenige tatsächlich verfügbare Grundstücks- und Gebäudeflächen
- wenig leistungsfähige Anschlüsse an das Fernstraßennetz
- Bodenbelastungen, hoher Versiegelungsgrad
- Probleme der Regenwasserbewirtschaftung und der Breitbandversorgung
- kaum nutzbare bzw. ökologisch wirksame Freiflächen.

Bedrohungen

- Flächenkonkurrenz durch Handel, Büros, Dienstleistungen, Vergnügungsstätten
Wohnen, Freizeitangebote... → steigende Grundstückspreise
- Erwartung steigender Grundstückspreise → tlw. geringe Verkaufs- und Investitionsbereitschaft
- Gefahr einer weiteren Zunahme extensiver Nutzungen und einer weiteren Überalterung der baulichen Strukturen → Beeinträchtigung des Gebietsimages
- angrenzende und eingestreute schutzbedürftige Wohnnutzungen
→ Einschränkung der gewerblichen Nutzung
- Eindringen sonstiger sensibler Nutzungen.

Zukunftschancen

- Profilierung als kostengünstiger, nutzungsflexibler, kleinteiliger, aktiver Standort
- Ausweichstandort für verdrängte Gewerbe-/ Handwerksbetriebe
- Flächenpotenziale für eine innere Verdichtung
- Erreichbarkeit und Ausbildungsangebote als gute Ausgangsbedingungen für die Gewinnung von Fachkräften
- Kreativwirtschaft und Denkmalbestand als Profilierungschance
- Unternehmensnetzwerk als Basis für gemeinsame Aktivitäten
- Engagement des Bezirks für die Sicherung als Gewerbebestandort.



Rahmenplanung Gewerbegebiet Herzbergstraße

Quelle: regioconsult, eigene Darstellung

Stand: Februar 2018

Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

8. Hauptnutzung der Grundstücke

- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Unternehmensorientierte Dienstleistungen
- Großhandel
- Verkehr/ Lagerei
- KFZ-Gewerbe
- Wasser, Abwasser Ver-/Entsorgung

- Öffentliche Verwaltung
- Haushaltsorientierte Dienstleistungen (ohne EZH)
- Einzelhandel, Gastronomie
- weitere Nutzungen mit > 10 bzw. 50 Beschäftigten
- Wohnen
- Kleingarten, Grünfläche
- Ungenutzt, Baustelle

1.2. Planerische Rahmenbedingungen

Der *Flächennutzungsplan Berlin* (FNP) stellt das Gewerbegebiet Herzbergstraße mit Ausnahme des Zwischenpumpwerks der Wasserbetriebe und des BVG-Betriebshofs als gewerbliche Baufläche dar. Nach den Ausführungsvorschriften (AV FNP vom 28.9.2017) sollen aus gewerblichen Bauflächen in Bebauungsplänen Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt werden, die im Bedarfsfall durch Nutzungsbeschränkungen für Teilbereiche gegliedert werden können.

Der größere Teil des Rahmenplangebiets ist ein Schwerpunktbereich im „*Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich*“ (EpB). Bebauungspläne sind hier „grundsätzlich im Sinne des Vorrangs der produktionsgeprägten Nutzungen“ zu entwickeln. Die diesem Bereich zugeordneten Nutzungen werden im EpB in einer „Positivliste“ aufgeführt. Dazu gehören neben dem produzierenden Gewerbe u.a. Großhandels-, Bau- und Logistikbetriebe, Kfz-Werkstätten und verschiedene produktionsnahe Dienstleistungen. Diese Liste ist unter Wahrung des Vorranges des produzierenden Gewerbes zu sehen, entsprechend der Kulisse 32 des EpB. Der Schwerpunktbereich Herzbergstraße wird im EpB als besonders geeignet für kleinere Produktionsbetriebe, Logistikunternehmen und produktionsorientierte Dienste beschrieben. Als Entwicklungsmaßnahmen werden Standortprofilierung, Standortmarketing und Sicherung für den produktionsgeprägten Bereich benannt.

Wesentliche Aussagen des *Landschaftsprogramms* (LaPro) für das Rahmenplangebiet beziehen sich auf die Förderung einer flächensparenden Bauweise, von Entsiegelungsmaßnahmen und emissionsarmen Technologien, auf den Boden- und Grundwasserschutz, die Dach- und Wandbegrünung, den Erhalt bzw. die Neupflanzung von Stadtbäumen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen, den Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschaftsstrukturen, die Entwicklung des Grünanteils auf den Grundstücken und die Entwicklung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen und Wegeverbindungen.

Der *Landschaftsrahmenplan Lichtenberg* (2014) stellt im Maßnahmen- und Entwicklungsplan Grünzüge bzw. einen Biotopverbund im Verlauf der ehemaligen Industriegleisstrassen sowie der ehemals geplanten Straße 15 mit dem südlichen Regendurchlaufbecken dar. Weiterhin werden der Erhalt und die Ergänzung der Straßenbaumreihen thematisiert.

Die *Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg* (BEP) (2005) stellt das Rahmenplangebiet überwiegend als Gewerbegebiet, am westlichen und östlichen Gebietsrand als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Davon ausgenommen sind u.a. Teile des ehemaligen Konsumgeländes als Mischgebiet mit hohem Gewerbeanteil sowie ein Grünzug am südlichen Rand des Zwischenpumpwerks. Die Industriebahnflächen und die Straße 15 sind als „wichtige Fuß-, Radweg / Grünverbindungen“ gekennzeichnet. Im Erläuterungstext wird das Ziel formuliert, den vorhandenen Branchenmix als Ausgangspunkt für eine weitere Flächenvermarktung zu nutzen, die Erschließung für den Wirtschaftsverkehr zu verbessern und Flächenreserven für eine weitere Gewerbenutzung vorzuhalten und zur Aufwertung des Stadtraums zu nutzen.

Dem *Denkmalschutz* unterliegen neben dem Zwischenpumpwerk Lichtenberg mehrere Einzeldenkmale, Denkmalensembles und Gesamtanlagen beiderseits der Herzbergstraße (u.a. straßenseitige Gebäude des heutigen Dong Xuan Centers, ehemalige Margarinefabrik, ehemaliges Corvus-Haus Herzbergstr. 82-84) sowie südlich der Josef-Orlopp-Straße (u.a. Teile des ehemaligen Konsumgeländes).

Beschlüsse zur Aufstellung von *Bebauungsplänen* liegen für alle Teile des Gewerbegebiets vor, die Planungen wurden mit einer Ausnahme im Nordosten jedoch nicht abgeschlossen. Große Teile des Gebiets sollten mit dem Bebauungsplan XVII-B1 als einfachem Bebauungsplan zur Regelung der Art der Nutzung überplant werden. Am 29.8.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 11-131 (Ruschestraße/ Josef-Orlopp-Straße) gefasst und durch eine Veränderungssperre für

Gebäude auf dem ehemaligen Konsumgelände untersetzt. Planungsziel ist u.a. die Festsetzung eines nach städtebaulichen Gesichtspunkten gegliederten Gewerbegebiets.

Die *Zulässigkeit von Vorhaben* ist in den unbeplanten Teilen des Rahmenplangebiets nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Studie „*Gewerbegebiet Herzbergstraße: Produktiv und kreativ*“ (2014) befasste sich mit den Entwicklungsperspektiven des Gebiets vor dem Hintergrund zunehmender Ansiedlungsinteressen für Nutzungen wie Büros, Kultur und Kreativwirtschaft, Einzelhandel und Wohnen, die produzierende Betriebe einschränken und ihnen die Standortsicherheit und Erweiterungsmöglichkeiten nehmen können. Die Studie skizzierte folgende Handlungslinien für die Weiterentwicklung als Gewerbebestandort:

- Zielsetzung der Entwicklung als Gewerbebestandort beibehalten
- Perspektiven klar kommunizieren
- einheitliches Verwaltungshandeln sicherstellen
- zu aktuellen Konflikten Position beziehen
- Gebietsentwicklung vorantreiben.

Die Ergebnisse der Studie bildeten eine Grundlage für die Einsetzung des Gebietsmanagements und für die Erarbeitung der Rahmenplanung.

1.3. Einbindung der Unternehmen

Die Erarbeitung des Rahmenplans erfolgte unter Beteiligung der Unternehmen im Gebiet, die über das Gebietsmanagement und in enger Kooperation mit dem UnternehmensNetzwerk Herzbergstraße e.V. angesprochen und eingebunden wurden, u.a. durch zahlreiche bilaterale Gespräche, Dialog-Veranstaltungen zur Diskussion der beabsichtigten Rahmenplanung und eine gemeinsame Begehung von potenziellen Konfliktbereichen.

Die Unternehmen bewerten die Herzbergstraße als Gewerbebestandort und die Situation des eigenen Unternehmens am Standort überwiegend positiv. Es wird aber auch Handlungsbedarf gesehen, besonders in Bezug auf Sicherheit und Flächenpreise sowie auf das Image bzw. Erscheinungsbild des Standorts. Auch bei der Breitbandversorgung und der Verkehrsanbindung sehen einige Unternehmen Verbesserungsbedarf. Kritikpunkte konzentrieren sich auf den Zustand der Flächen sowie auf die geringe Bereitschaft der Eigentümer, diese in einen adäquaten Zustand zu bringen.

Eine hohe Bedeutung wird den noch moderaten Flächenpreisen und der lagebedingten Kundennähe zugemessen. Dies weist auf die Schwierigkeiten hin, die mit einer Verdrängung der Unternehmen von ihrem aktuellen Standort verbunden wären.

2. Ziele und Leitlinien

Auf Grundlage der planerischen und politischen Vorgaben, der Bestandsanalyse, der Expertengespräche und der bisherigen Beteiligungsschritte werden die folgenden Ziele und Leitlinien für die künftige Entwicklung des Gewerbegebiets Herzbergstraße formuliert. Sie bilden den Hintergrund für die Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen des Rahmenplans.

1. Die lokal verankerte Wirtschaft unterstützen
2. Flächen für Nutzungen bereit stellen, die auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesen sind
3. Den Vorrang des produktionsgeprägten Bereichs beachten
4. Stärken stärken, Qualitäten und Profile entwickeln
5. Einschränkungen der Flächenverfügbarkeit überwinden
6. Infrastrukturelle Voraussetzungen gewährleisten
7. Das Gebiet klimabewusst und ressourcenschonend entwickeln
8. Das Gebiet mit der grünen und der baulichen Umgebung vernetzen
9. Das Gebietsimage aufwerten

10. Den Denkmalschutz als Chance begreifen
11. Das Unternehmensnetzwerk nutzen.

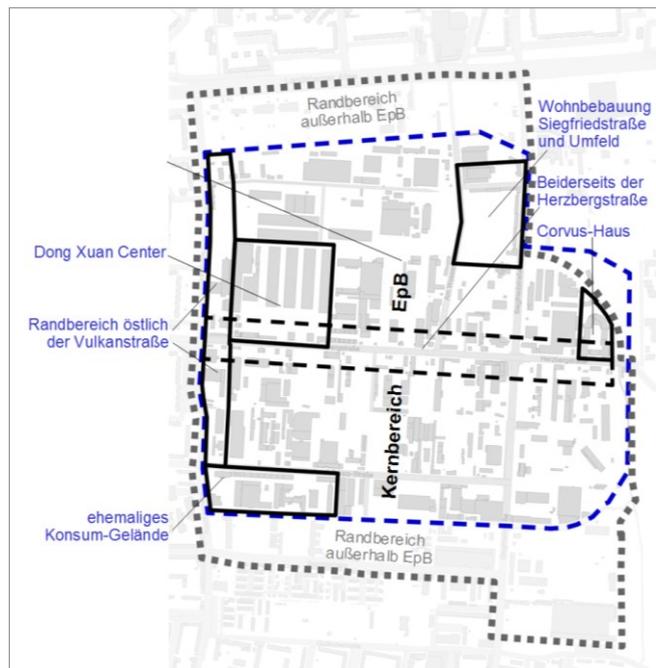
3. Planungskonzept

3.1. Grundzüge der Planung

Die Rahmenplanung geht von der übergeordneten Zielsetzung aus, den Gewerbestandort insgesamt zu sichern und – bezogen auf den im EpB enthaltenen Schwerpunktbereich – dem Vorrang für Nutzungen des produktionsgeprägten Bereichs Rechnung zu tragen. Diese EpB-Festlegung wird durch die Rahmenplanung aufgenommen. Hintergrund ist das knappe Angebot an preisgünstigen und wenig stöempfindlichen Flächen für diesen Sektor, besonders in zentralen Lagen. Längerfristig wird das Ziel des Vorrangs für Nutzungen des produktionsgeprägten Bereichs nur über Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu erreichen sein.

Bei der Bearbeitung der Rahmenplanung als Vorstufe zu Bebauungsplänen wurde grob unterschieden zwischen

- einem – flächenmäßig überwiegenden – „Kernbereich“ des EpB-Gebiets, in dem nur einzelne eingestreute abweichende Nutzungen vertreten sind, die nicht prägend für ihre nähere Umgebung sind,
- einigen flächenmäßig kleineren „Vertiefungsbereichen“ im EpB-Gebiet, die wesentlich auch durch vorhandene und/oder genehmigte Nutzungen geprägt sind, die nicht dem produktionsgeprägten Bereich zugeordnet sind oder für die aus immissionsschutzrechtlichen, städtebaulichen oder anderen Gründen eine vertiefende Betrachtung erfolgt,
- Randbereichen, die nicht Gegenstand des EpB sind.



Kernbereich, Vertiefungsbereiche im EpB und Randbereiche außerhalb EpB

Der **Konzeptplan Art der Nutzung** (folgende Seite) stellt das Rahmenplangebiet mit wenigen auch künftig anders genutzten Teilbereichen (u.a. Anlagen der Wasserbetriebe, BVG-Betriebshof, Kleingärten) als Gewerbegebiet dar; die Ausweisung von Teilbereichen als Industriegebiet ist nicht erforderlich.

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Nutzung gegliedert:

- In den *GE EpB*-Flächen sollen Vorhaben auf Nutzungen des produktionsgeprägten Bereichs beschränkt werden; dazu rechnet das EpB auch bestimmte „wirtschaftsnahe“ Büro- und Dienstleistungsnutzungen.
Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandels- und Gartenbaubetriebe, Gebäude für freie Berufe sowie die ausnahmsweise zulassungsfähigen Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im *GE EpB* auszuschließen.
- Teilflächen entlang der Herzbergstraße, in denen einzelne dieser Einschränkungen modifiziert und Ausnahmen für weitere gem. § 8 BauNVO gewerbegebietstypische Nutzungen im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit der Umgebung und mit übergeordneten Planungszielen geprüft werden sollen, sind im Plan als *GE EpB erweitert* gekennzeichnet; die Prüfung kann in unterschiedlichen Teilen dieser Flächen zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen (s. Abschn. 3.3).

- In den *GE EpB*-Flächen soll im Wesentlichen das Nutzungsspektrum der nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht werden, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Lagerplätzen.



Gewerbegebiet Herzbergstraße

Stand: September 2018
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

Bezirksamt Lichtenberg

Art der Nutzung

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | GE EpB (eingeschränktes Nutzungsspektrum: EpB-Nutzungen) |  | Ver- und Entsorgung - Wasserbetriebe |
|  | GE EpB erweitert |  | Betriebshof Straßenbahn |
|  | GE (Nutzungsspektrum § 8 BauNVO ausgenommen Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Lagerplätze, Gartenbaubetriebe) |  | Gemeinbedarf - Flächen für den Sport |
|  | GE (hoher Grünanteil, Berücksichtigung der Belange der Wasserbetriebe) |  | Gemeinbedarf - Flächen für die Feuerwehr |
| | |  | Öffentliche Grünfläche |
| | |  | Kleingärten |
| | |  | Pflanzbindung/Erhaltungsbindung |
| | |  | Grenze der Teilfläche im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) |

Erläuterung der Gebietskategorien

GE EpB

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, beschränkt auf das Nutzungsspektrum des EpB für die Kulisse 32 Herzbergstraße;

nicht zulässig sind Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Bordelle, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnnutzung (jeglicher Art), freie Berufe

GE EpB mit Bestand Wohnen

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, beschränkt auf das Nutzungsspektrum des EpB für die Kulisse 32 Herzbergstraße;

nicht zulässig sind Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Bordelle, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnnutzung (jeglicher Art), die über den Bestand hinausgeht, freie Berufe

GE EpB erw (erweitert)

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, beschränkt auf das Nutzungsspektrum des EpB für die Kulisse 32 Herzbergstraße, erweitert vorbehaltlich der Zustimmung der Senatsverwaltungen *und* einer flächendeckenden Bebauungsplanung;

zu prüfende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und kirchliche Zwecke, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, freie Berufe;

Weiterhin unzulässig sind Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnnutzung (jeglicher Art), die über den Bestand hinausgeht

GE

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO außerhalb der EpB-Kulisse 32;

zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke

unzulässig sind Vergnügungsstätten, Wohnen (jeglicher Art), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und kirchliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe

GE mit hohem Grünanteil

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO außerhalb der EpB-Kulisse 32 unter Beachtung der denkmalrechtlich und freiraumplanerischen und naturschutzrechtlichen Belange;

zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke;

unzulässig sind Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wohnen (jeglicher Art), Einzelhandelsbetriebe

ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für gesundheitliche und kirchliche Zwecke zulässig sein

Nachrichtliche Übernahme der Ziele des Bebauungsplanentwurfs 11-131 gem. BA-Beschluss Nr.8/081/2018

Weißer Fläche für den Geltungsbereich 11-131; in der Systematik des Rahmenplans werden festgesetzt:

- GE EpB mit Bestand Wohnen: Kernbereich des ehemaligen Konsumgeländes
- GE EpB erweitert: Randstreifen zur Ruschestraße
- GE: außerhalb der EpB-Kulisse mit Einschränkungen bezogen auf das benachbarte Wohngebiet südlich der Bornitzstraße und westlich der Ruschestraße
- Sportplatz und Grünfläche

Konzept für den Kernbereich des EpB-Gebiets

Ein flächenmäßig weitaus überwiegender Kernbereich des Gewerbegebiets wird im Rahmenplan als **GE EpB-Fläche** mit Vorrang für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt. Der Ausschluss nicht EpB-konformer Vorhaben und damit auch eine Dämpfung der Bodenpreise kann am sichersten durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan erreicht werden. Aus Sicht des Rahmenplans ist ein zusammenfassender (ggf. „einfacher“) B-Plan für das gesamte EpB-Gebiet (ausgenommen der Geltungsbereich des B-Plans 11-131, der Kernbereich des DongXuan Centers sowie das Grundstück Herzbergstraße 82-84, s. Punkt 3.3) sinnvoll. Neben der Art der Nutzung wären darin flächenbezogene Schallleistungspegel, Bindungen für die Bepflanzung und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung festzusetzen.

Sowohl auf der Zielebene als auch für die Abwägung im Rahmen der Bebauungsplanung stellt sich die Frage des Umgangs mit nicht EpB-konformen Nutzungen – in welcher Form soll ihnen dem Auftrag der Bezirksverordnetenversammlung folgend „Rechnung getragen werden“? Der Rahmenplan schlägt dazu folgende Vorgehensweise vor:

- Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten unzulässig. Soweit vorhandene Wohnungen Bestandsschutz genießen, ist von ihrem Fortbestand auszugehen und es ergeben sich gegenseitige Duldungs- bzw. Rücksichtnahmepflichten.
- Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandel sind die Vorgaben des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 und des bezirklichen Zentrenkonzepts maßgeblich. Kfz-Handel ist nur im Zusammenhang mit Werkstätten zuzulassen.
- Anlagen für sportliche Zwecke widersprechen dem Ziel einer Flächensicherung für Betriebe des produktionsgeprägten Bereichs und sollen im EpB-Kernbereich ausgeschlossen werden. Vorhandene Anlagen würden damit auf den Bestandsschutz beschränkt.
- Betriebe der Ver- und Entsorgung stellen in innerstädtischen Lagen oft eine suboptimale Art der Bodennutzung dar. Da sie sich i.d.R. in anderen Baugebietstypen nicht einfügen und – auch aus Umweltgesichtspunkten – unverzichtbar sind, sollten sie im Rahmenplangebiet dennoch weiterhin zugelassen werden. Jedoch sollte auf eine effektive Flächenausnutzung hingewirkt werden.
- Bürogebäude, die nicht untergeordneter Bestandteil eines EpB-Betriebs sind, sowie Gebäude für freie Berufe sollen im EpB-Kernbereich ausgeschlossen werden. Als Ausnahme können die in der

„Positivliste“ des EpB aufgeführten „produktionsnahen“ Büro- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang den Vorrang des produktionsgeprägten Bereichs nicht in Frage stellen, sich in eine Umgebung, die auch durch Produktionsbetriebe geprägt ist, einfügen und von ihnen keine besonderen Schutzansprüche gegenüber anderen Gewerbenutzungen ausgehen.

„Kreativwirtschaftliche“ Nutzungen lassen sich nicht immer eindeutig den Kategorien der Bauleitplanung zuordnen und gegen andere freiberufliche, Büro- oder produzierende Nutzungen abgrenzen. Im EpB-Kernbereich sind solche Nutzungen dann vertretbar, wenn sie im Hinblick auf ihre Einfügung in die Umgebung mit produzierenden Betrieben vergleichbar und mit den in einem Gewerbegebiet zu erwartenden Belästigungen und Störungen vereinbar sind. **Eine Klarstellung, wie in EpB-Bereichen mit Büro-, Dienstleistungs- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen und insbesondere mit eingestreuten vom EpB-Spektrum abweichenden Bestandsnutzungen umzugehen ist, sollte im Rahmen der Beteiligung des Bezirks an der Fortschreibung des StEP Industrie und Gewerbe eingefordert werden.**

3.2. Konzept für Vertiefungsbereiche im EpB-Gebiet

Während die o.g. grundlegenden Planungsziele auch für die Vertiefungsbereiche gelten, ist hier mehr als im Kernbereich damit zu rechnen, dass weitere in die Abwägung einzustellende Belange, u.a. von Eigentümern und Nutzern, oder auch städtebauliche Gründe einer engen Auslegung des Vorrangs für den produktionsgeprägten Bereich entgegen stehen. Deshalb wurde für diese Bereiche auch die Möglichkeit einer stärker bestandsorientierten Herangehensweise geprüft:

Im Randbereich der Vulkan-/ Ruschestraße finden sich u.a. etablierte Nutzungen, die nicht dem produktionsgeprägten Bereich zuzuordnen sind (u.a. Hochschule, Anlagen für sportliche Zwecke, Büronutzungen, Einzelhandel). Nutzungen in diesem Bereich müssen in ihrem Emissionsverhalten auf die 40-80 m entfernte Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Darüber hinaus ist es wünschenswert, entlang dieses übergeordneten Straßenzuges das städtebauliche Erscheinungsbild aufzuwerten. Aus diesen Gründen stellt der Rahmenplan einen Straßenrandstreifen als *GE EpB erweitert*-Gebiet dar. Die genaue Tiefe dieses Streifens ist im Bebauungsplan auf Grundlage der örtlichen Verhältnisse und der Anforderungen des Immissionsschutzes näher zu bestimmen. Um einer Ausstrahlung auf Nutzungserwartungen und Bodenpreise in angrenzenden Gebieten entgegenzuwirken, ist dort durch *GE EpB*-Festsetzung planerisch sicherzustellen, dass die für den Kernbereich vorgeschlagenen Zulässigkeitsregeln greifen.

Das Dong Xuan Center (Herzbergstraße 128-137) ist ein signifikanter Wirtschaftsfaktor im Bezirk; es gibt weitere Expansionsbestrebungen. Neben dem Großhandel haben sich hier Nutzungen etabliert, die das Center funktional abrunden, jedoch nicht EpB-konform sind (Dienstleistungen, Kantinen, Hotel, Büros). Der nördliche Teil des Centers, wo fast ausschließlich Großhandelnutzungen vorliegen, wird im Rahmenplan dem Kernbereich mit Vorrang des produktionsgeprägten Bereichs zugeordnet (*GE EpB*).

Für den übrigen Teil mit Beherbergungs- und Büronutzungen entlang der Herzbergstraße wird eine Nutzungsregelung vorgeschlagen, die dieser Mischung Rechnung trägt und Beherbergung und Dienstleistungen etwa entsprechend der Bestandssituation – jedoch nicht wesentlich darüber hinausgehend – zulässt (*GE EpB erweitert*). In Anbetracht der differenzierten Regelungserfordernisse, die von denen im übrigen Rahmenplangebiet abweichen, sollte die bereits eingeleitete Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplans für diesen Bereich weiter verfolgt werden.

Das ehemalige Konsum-Gelände wird entlang der Josef-Orlopp-Straße überwiegend für Wohnungen und Büros genutzt, die früheren mehrgeschossigen Produktionsgebäude im rückwärtigen Bereich werden heute durch unterschiedliche Gewerbebetriebe genutzt, große Teilflächen stehen leer. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-131. Der Wohnkomplex Siegfried-/ Reinhardbrunner Straße umfasst rund 170 Wohnungen sowie im Südflügel eine

Gewerbeinheit. Die Wohnungen sind teilweise saniert und auf das westlich gelegene Regendurchlaufbecken orientiert, im Norden und Süden grenzen Gewerbegrundstücke an. Eine Aufgabe der Wohnnutzung ist nicht zu erwarten. Der Rahmenplan stellt die Fläche deshalb als „Gewerbegebiet *GE EpB* mit Bestandsschutz Wohnen“ dar. Gewerbliche Vorhaben im Umfeld werden in ihrem Emissionsverhalten weiterhin auf die Wohnnutzung Rücksicht nehmen müssen, umgekehrt steht die gewerbliche Umgebung einer Intensivierung der Wohnnutzung entgegen.

Das Grundstück Herzbergstraße 82-84 wird zu großen Teilen für die – bis 2019 geduldete – Unterbringung von Flüchtlingen, im Übrigen als Ärztehaus sowie für soziale Einrichtungen, Büros und eine Großküche genutzt. In einem Gewerbegebiet sind auch spezielle Wohnnutzungen unzulässig. Eine Umnutzung der Gebäude für Betriebe des produktionsgeprägten Bereichs wäre jedoch schwer realisierbar, zumal die Störempfindlichkeit des benachbarten Krankenhauses zu berücksichtigen ist. Aus Sicht der Rahmenplanung sollte hier – auch unter Berücksichtigung bisher geäußerter politischer Zielsetzungen – in einem gesondert aufzustellenden Bebauungsplan eine Nutzung ermöglicht werden, die mit der Nähe des Krankenhauses, der mit Fördermitteln errichteten Neubausubstanz und den Bestandsnutzungen vereinbar ist (*GE EpB erweitert*).

Entlang der Herzbergstraße finden sich auf den straßenseitigen Grundstücksteilen – in erheblich dichterem Reihung als in den anderen Straßen des Untersuchungsgebiets – Nutzungen, die sich nicht oder nur eingeschränkt dem produktionsgeprägten Bereich zuordnen lassen (Bürogebäude, Wohngebäude, „produzierende Künstler“ und ihre Ausstellungen), einige ursprünglich wohngenutzte, heute teilweise leer stehende Altbauten sowie überwiegend gering genutzte Teilflächen ansonsten gewerblich genutzter Grundstücke (Lagerplätze, Abstellflächen, Nebenanlagen, Brachen). Zugleich ist dieser Straßenzug als Hauptachse des Gewerbegebiets von gegenüber dem übrigen Gewerbegebiet herausgehobener städtebaulicher Bedeutung und durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erschlossen.

In Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile einer *GE EpB*- bzw. *GE EpB erweitert*-Ausweisung stellt der Rahmenplan einen Randstreifen beiderseits der Straße ein Gewerbegebiet dar, in dem – ergänzend zu den im *GE EpB* zulässigen Nutzungen – Ausnahmen für weitere gewerbegebietstypische Nutzungen, z.B. für Büros oder kulturelle Nutzungen (Kunst, Präsentation), möglich sein sollen, wenn sie sich in eine Umgebung, die auch durch Produktionsbetriebe geprägt ist, einfügen, sie durch vor Ort produzierende Betriebe/Künstler genutzt werden und von ihnen keine besonderen Schutzansprüche gegenüber anderen Gewerbenutzungen ausgehen (*GE EpB erweitert*). Damit soll für die straßen nahen Grundstücksteile in einer für eine Randbebauung geeigneten Tiefe eine Nutzungsperspektive ermöglicht werden, die der Erschließungsgunst und der städtebaulichen Lage gerecht wird; die Nachnutzung vorhandener Büroflächen kann flexibler gestaltet werden.

Die genaue Tiefe dieser Randstreifen und die Ausnahmeregelungen sind im Bebauungsplan zu präzisieren. Um eine „Ausstrahlung“ auf angrenzende Flächen bzw. Grundstücksteile zu vermeiden, sind diese in den Kernbereich mit *GE EpB*-Festsetzung einzubeziehen. Durch entsprechende Festsetzung in einem Bebauungsplan ist auch klarzustellen, dass derzeitige Erwartungen auf eine „höherwertige“ Nutzungsmöglichkeit nur für die relativ kleine Grundstücks-Teilfläche am Straßenrand realisiert werden können, so dass insofern eine bodenpreisdämpfende Wirkung erzielt und ein Anreiz gegeben wird, bisher zurückgehaltene Grundstücke dem Markt zuzuführen.

Die möglichen Auswirkungen dieses Planungsvorschlags auf das Ziel des Vorrangs für den produktionsgeprägten Bereich und auf die Nutzung der betroffenen Grundstücke wurden grundstücks- und nutzerbezogen geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass selbst bei vollständiger Ausschöpfung der Ausnahmeregelungen im straßenbegleitenden *GE EpB erweitert* vorhandene produktionsgeprägte Nutzungen allenfalls geringfügig beeinträchtigt oder eingeschränkt und diesen nur untergeordnete, meist wenig genutzte Teilflächen entzogen werden. Dem steht die Schaffung von zusätzlichen Flächenangeboten durch eine mögliche Verdichtung auf den *GE EpB erweitert*-Flächen sowie eine erhöhte Planungssicherheit für die konsequent „produktionsgeprägten“ *GE EpB*-Flächen gegenüber. Damit bleibt

das auf das EpB-Gebiet in seiner Gesamtheit bezogene Ziel des Vorrangs für den produktionsgeprägten Bereich gewahrt.

Die vorgeschlagene Gebietsgliederung steht unter dem Vorbehalt, dass diese Interpretation der grundsätzlichen Zielsetzung des EpB und die daraus hier gezogenen Schlussfolgerungen der zzt. in Aufstellung befindlichen Neufassung des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe (StEP Wirtschaft) und des EpB nicht entgegenstehen und ein entsprechender Bebauungsplan somit entwickelbar wäre.

3.3. Konzept für Flächen außerhalb des EpB-Gebiets

Entlang der Landsberger Allee

Die für Nutzungen der Wasserversorgung nicht mehr benötigten, bereits veräußerten östlichen Flächen bis zur Straße Am Wasserwerk stehen – einschließlich von zwei denkmalgeschützten Maschinenhäusern – für eine gewerbliche Nachnutzung zur Verfügung. Der Rahmenplan stellt hier ein Gewerbegebiet ohne EpB-Vorrang dar. Dies ermöglicht eine Profilierung durch Sportanlagen, Freizeiteinrichtungen und ggf. Beherbergungsbetriebe, wie sie sich bereits abzeichnet. Einzelhandel ist nach Maßgabe des bezirklichen Zentrenkonzepts und des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 zu beschränken. Leitungsführungen der Wasserbetriebe sind zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz des Ensembles begründet hohe Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen. Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Straße Am Wasserwerk sollte geprüft werden. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen ist der im FNP dargestellte „hohe Grünanteil“ zu berücksichtigen. Der Gehölzbestand entlang der Fernwärmetrasse sollte durch eine Erhaltungsbindung gesichert werden.

Entlang der Bornitzstraße

Die Grundstücke auf der Nordseite der Bornitzstraße liegen innerhalb der gewerblichen Baufläche des FNP und sind als Gewerbegebiet zu entwickeln. Das EpB greift hier nicht, so dass das Nutzungsspektrum des § 8 BauNVO mit wenigen Ausnahmen (u.a. Einzelhandel) zugelassen werden kann (GE). Der vorhandene Sportplatz und die Kleingartenanlage „Siegfriedslust“ sind nach den Planungszielen des Bezirks zu erhalten und werden im Rahmenplan bestandsorientiert dargestellt. Bei der Entwicklung der Grundstücke westlich des Sportplatzes ist die Nähe der gegenüberliegend neu entstandenen Wohnbebauung durch Auflagen zum Immissionsschutz zu berücksichtigen. Durch die vorhandene 110 kV-Leitung begründete Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

BVG-Betriebshof

Der BVG-Betriebshof wird nach Angabe der BVG in der vorhandenen Größe weiter benötigt und wird im Rahmenplan bestandsorientiert dargestellt. Ein Planerfordernis ist nicht erkennbar.

4. Vertiefungen

4.1. Freiraumkonzept

Die Entwicklung des Gewerbegebiets Herzbergstraße soll auch zur Umsetzung der Klima- und Umweltziele der Stadt Berlin und des Bezirks Lichtenberg beitragen. Ein wichtiger Aspekt ist die klimatische Entlastung durch Erhalt und Ergänzung des Vegetationsbestandes auf öffentlichen und Sicherung eines Grünanteils auf privaten Flächen. Die besondere Lagequalität des Gebiets soll durch eine bessere Vernetzung mit der städtischen und landschaftlichen Umgebung unterstützt werden. Dazu gehören attraktive und sichere Wegeverbindungen und eine Vernetzung von Teilbiotopen untereinander und mit der Umgebung. Nicht zuletzt soll eine Stärkung ansatzweise vorhandener Grünqualitäten zu einem positiven Gebietsimage beitragen.



Rahmenplanung Gewerbegebiet Herzbergstraße

Stand: April 2018
 Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4
 Quelle: FIS-Broker, eigene Darstellung

27. Konzept - Grün- und Freiflächen

- | <i>Bestand</i> | | <i>Maßnahmenbereiche</i> | |
|---|------------------------|--|--|
|  | Öffentliche Grünfläche |  | Öffentliche Grünfläche neu |
|  | Spielplatz |  | Erhalt gliedernder Gehölzgürtel |
|  | Krankenhausgelände |  | hohen Grünanteil gem. FNP sichern |
|  | Sportanlage |  | Bereiche mit erhaltenswerten Bäumen |
|  | Kleingärten |  | Einbindung in das Grünkonzept prüfen |
|  | Regenrückhaltebecken |  | Straßenbäume, Ergänzungsbereiche |
|  | Straßenbäume |  | Versiegelung >80 % (Maßnahmen prüfen) |
| | |  | 3-5 m-Vorzone, Entsiegelung und gärtnerische Gestaltung prüfen |

Der **Konzeptplan „Grün- und Freiflächen“** übernimmt die wenigen im Gebiet vorhandenen öffentlichen Grünflächen sowie – gemäß bezirklicher Beschlusslage – die drei vorhandenen Kleingartenanlagen (von denen zwei innerhalb der gewerblichen Baufläche des FNP liegen).

Ehemalige Industriegleise

Die drei Industriegleistrassen östlich der Siegfriedstraße sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die nördliche und die südliche Trasse sind als grün gerahmte Geh- und Radwege hergestellt, die südliche Trasse ist Teil einer überbezirklichen Fahrradroute. Die mittlere Trasse ist beräumt, aber nicht öffentlich nutzbar.

Zwischen Siegfriedstraße und Am Wasserwerk bildet die nördliche Gleistrasse einen schmalen Puffer zwischen Bestandswohnen und Gewerbe. Die hier vorgeschlagene Grünverbindung verlängert den östlich davon bereits ausgebauten Weg und bindet den Grünbereich um das angrenzende Regendurchlaufbecken an. Westlich der Siegfriedstraße ist die Trasse jedoch im Bereich des Dong Xuan Centers privatisiert und versiegelt; eine Biotop- oder Wegeverbindung ist hier nicht mehr möglich. Der Rahmenplan schlägt deshalb vor, die noch in öffentlichem Eigentum befindlichen Gleisflächen westlich der Straße Am Wasserwerk den Anrainern zum Kauf anzubieten, den Vegetationsbestand in seiner Biotop- und Gliederungsfunktion jedoch durch eine Pflanz- und Erhaltungsbindung zu sichern. Dies wird auch für den Gehölzgürtel beiderseits der oberirdisch geführten Fernwärmeleitung am Nordrand des Gewerbegebiets vorgeschlagen, wo eine öffentliche Wegeverbindung über das private Grundstück nicht mehr realisierbar erscheint.

Die mittlere Gleistrasse liegt bis auf einen kurzen Abschnitt im Westen im Eigentum der öffentlichen Hand. Sie bietet aufgrund ihres Biotopwerts, ihres Vernetzungspotenzials und ihrer Gliederungsfunktion ein wichtiges Entwicklungspotenzial. Der Rahmenplan stellt sie deshalb als öffentliche Grünfläche und Wegeverbindung dar. Neue bauliche Anlagen auf angrenzenden Grundstücken sollten von diesem Grünzug einen Abstand von mindestens 5 m halten, der zu begrünen ist. Am Schnittpunkt mit der Straße 15 stellt der Plan eine Aufweitung des Grünzugs durch Einbeziehung von ungenutzten Randbereichen des Feuerwehrgrundstücks und des Regendurchlaufbeckens dar. Um von dort eine Verbindung zur Vulkanstraße zu schaffen, würden der Rückkauf einer etwa 5 m breiten Randfläche des Flurstücks 120 sowie die Teil-Inanspruchnahme eines Liegenschaftsfonds-Grundstücks erforderlich. Wenn dies nicht umsetzbar ist, sollten die in öffentlichem Eigentum befindlichen Flächen westlich des Feuerwehrgrundstücks den Anrainern zum Verkauf angeboten, der gliedernde Gehölzgürtel jedoch im Bebauungsplan gesichert werden.

Die südliche Gleistrasse befindet sich im Eigentum der Stadt und bietet aufgrund ihres Biotopwerts, ihres Vernetzungspotenzials und ihrer Gliederungsfunktion ebenfalls ein wichtiges Entwicklungspotenzial. Sie ist z.T. nur 5-6 m breit, weitet sich jedoch im mittleren Abschnitt auf etwa 18 m auf. In Verlängerung der von Osten heranführenden Fahrrad-Hauptroute ist sie auch für den Radverkehr attraktiv. Eine Vorplanung für einen Fuß- und Radweg liegt vor (2016). Der Rahmenplan stellt deshalb die Flächen im Landeseigentum als öffentliche Grünfläche und Wegeverbindung dar. Im breiteren Abschnitt beiderseits der Straße 15 bietet sich die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Topographie eine landschaftliche Gestaltung mit Aufenthaltsangeboten zu realisieren. Bauliche Anlagen sollten von der Grünverbindung einen angemessenen Abstand halten, der zu begrünen ist.

Straße 15

Der Korridor der ehemals geplanten Straße 15 verbindet die Herzbergstraße über die Josef-Orlopp-Straße mit der Bornitzstraße. Er befindet sich im Eigentum der Stadt und wird auf gesamter Länge für übergeordnete Leitungsführungen genutzt, ist jedoch nicht durchgängig begehbar. Die Wiederherstellung der Querverbindung in Nord-Süd-Richtung durch das Gewerbegebiet mit einer möglichen Weiterführung nach Süden bis zum Rodeliusplatz ermöglicht abkürzende Verbindungen zu den Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen in der Herzbergstraße und der Josef-Orlopp-Straße. Im Rahmenplan wird dieser Korridor deshalb als Grünverbindung dargestellt.

Regenrückhaltebecken

Für die beiden Regenrückhaltebecken, von denen das nördliche im Grünflächenkataster als öffentliche Grünfläche dargestellt (jedoch nicht zugänglich) ist, werden vertiefende Untersuchungen ange-regt, mit dem Ziel, den umgebenden Vegetationsbestand zu erhalten und Teilflächen zumindest op-tisch in die angrenzend vorgeschlagenen Grünzüge einzubinden.

Machbarkeitsstudie Grünvernetzung

Die Entscheidung, ob und wann die dargestellten Optionen für eine Grünvernetzung aufgegriffen werden sollen, setzt weitere Vorklärungen voraus. Dazu gehört einerseits eine entwurfliche Durch-arbeitung, andererseits eine belastbare, nach Teilprojekten differenzierte Kostenschätzung. Eine sol-che Konzeptplanung liegt für die südliche Trasse bereits vor. Auch für die übrigen Grünverbindungen sollten bis zum Vorliegen einer vergleichbaren Planung die im Rahmenplan aufgezeigten Optionen offen gehalten werden. Bei der entwurflichen Durcharbeitung ist auch den Sicherheitsbedenken von gewerblichen Anrainern Rechnung zu tragen.

Straßenbäume

Von wesentlicher Bedeutung für die städtebauliche Qualität und das Image des Gewerbegebiets ist die Begrünung der Straßenräume. Das Grün- und Freiflächenkonzept stellt deshalb Straßenabschnit-te dar, in denen größere Baumlücken zum Anlass für Nachpflanzungen genommen werden sollten. Besonders wichtig sind Lückenschlüsse in der Herzbergstraße und in der Siegfriedstraße als image-prägende Hauptachsen des Rahmenplangebiets.

Maßnahmen auf den Grundstücken

In die Karte zum Grün- und Freiflächenkonzept sind außer den bereits erwähnten gliedernden Ge-hölzgürteln auf Grundlage einer Luftbilddauswertung „Verdachtsflächen für sonstige erhaltenswerte Baumbestände“ eingetragen. Wo hier die Baumschutzverordnung greift und ob eine Erhaltungsbin-dung in einem Bebauungsplan angezeigt und vertretbar ist, bedarf einer Bewertung des Einzelfalls.

Um Spielräume für eine städtebaulich und ökologisch wirksame Mindestbegrünung zu bewahren, sollte die in § 17 BauNVO für Gewerbegebiete festgelegte Obergrenze einer GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Ergänzend wird empfohlen, heute übliche Anforderungen an die Begrünung von Stellplatzanlagen und eine Mindestzahl von Bäumen auf den Grundstücken in den Bebauungs-plan aufzunehmen. Wo die Versiegelungsgrenze überschritten wird, sollten Maßnahmen zur Vermei-dung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt gefordert werden, z.B. eine Dach- oder Fassaden-begrünung. Weiterhin wird vorgeschlagen, in einer 3-5 m breiten Vorzone entlang der öffentlichen Straßen Gebäude, Verkehrsflächen (außer Grundstückszufahrten), Stellplätze, Lagerplätze u.ä. aus-zuschließen, so dass dort die Verpflichtung der Bauordnung zur wasseraufnahmefähigen Herstellung und Begrünung vollumfänglich greift. Der Konzeptplan stellt Bereiche dar, in denen eine solche be-grünte Vorzone fehlt.

Für Neubauvorhaben sollte eine Begrünung von mindestens 60 % der Dachfläche mit einer mindes-tens 5 cm starken Substratschicht gefordert werden. In Anbetracht des hohen Anteils an älterer Be-bauung kann für Umnutzungen oder kleinere Veränderungen von Bestandsgebäuden, deren Statik eine Begrünung nicht zulässt, eine Ausnahmeregelung getroffen werden; als Ausgleich kann u.a. ei-ne Fassadenbegrünung dienen.

Umsetzung der Maßnahmen

Die o.g. Empfehlungen zur Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte können im Grundsatz über Festsetzungen in Bebauungsplänen umgesetzt werden; dies wäre auch in einem einfachen Bebau-ungsplan möglich. Als Orientierung kann auch der in anderen Bezirken eingeführte Biotopflächenfaktor dienen. Bebauungsplanfestsetzungen können ihre Wirkung allerdings erst längerfristig in Abhängigkeit von baulichen Vorhaben entfalten. Um die angestrebten ökologischen, stadtklimatischen und stadt-

gestalterischen Wirkungen zeitnäher zu erreichen, müssen Eigentümer und Nutzer für eine Mitwirkung gewonnen werden. Dies kann nur gelingen, wenn sie dafür sensibilisiert werden, dass die Maßnahmen auch in ihrem Interesse liegen, indem sie ein fortschrittliches, ökologisch bewusstes Betriebsimage vermitteln, zur Arbeitszufriedenheit beitragen und Entwässerungsgebühren einsparen. Eine auf die örtliche Situation zugeschnittene Handreichung für eine qualitätvolle Begrünung insbesondere von Vor(garten)zonen, Stellplatzanlagen, Fassaden und Dächern wäre hilfreich.

4.2. Schallschutz

Im Ergebnis der Berechnungen der zur Rahmenplanung hinzugezogenen Schallgutachter ist festzustellen, dass mit einer Ausnahme auf allen Grundstücken mindestens Geräuschemissionen in Höhe des Standardemissionsansatzes für Gewerbegebiete erzeugt werden können, ohne die unter Berücksichtigung der Gemengelagensituation zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebung zu überschreiten. Um dies weiterhin sicherzustellen, sollten in einem Bebauungsplan entsprechende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden.

Bei knapper Einhaltung der Anforderungen können im Kernbereich sowie im Nordwesten des Gewerbegebiets Geräuschemissionen zugelassen werden, die den Standardemissionsansatz überschreiten. Eine entsprechende örtlich konkrete Verfeinerung der festzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegel wäre Gegenstand einer vertiefenden Untersuchung.

Bestehende Wohnnutzungen im Gewerbegebiet sind anhand der Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete zu bewerten, die allerdings auch nachts zwingend einzuhalten sind. Zusätzliche Wohnnutzungen im Gewerbegebiet, auch für Personen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (z.B. Betriebsinhaber) werden ausgeschlossen.

4.3. Ver- und Entsorgung

Regenwasserbewirtschaftung

Die gesetzlichen Grundlagen und die Planungsziele des Landes Berlin setzen weitreichende Vorgaben für die Regenwasserbewirtschaftung. Das Prinzip der dezentralen Rückhaltung und Versickerung und der Drosselung von Einleitungen in die Kanalisation gewinnt auch in Gewerbegebieten zunehmend an Bedeutung. Im Gewerbegebiet Herzbergstraße kommt eine maximale Gebietsabflussspende von 10 Liter pro Sekunde und ha zur Anwendung.

Bei der (Neu-)Bebauung von Grundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. – Drosselung zu treffen. Die Möglichkeiten für eine Regenwasserversickerung sind durch Bodenbeschaffenheit und -belastung jedoch stark begrenzt. Begrünte Dächer können in Abhängigkeit von Art und Ausführung des Aufbaus einen Beitrag leisten. Soweit für die Drosselung der Abflüsse von belasteten Flächen unterirdische technische Lösungen (gedichtete Rigolen, Stauraumkanäle) erforderlich werden, ist ggf. zusätzlich eine Regenwasserbehandlung vorzusehen. Da die Möglichkeiten einer Versickerung über belebte Bodenschichten eingeschränkt sind, werden im Rahmenplangebiet i.d.R. technische Lösungen (Sedimentationsanlagen, technische Filtration) erforderlich. Dies erhöht Investitions- und Betriebskosten.

Es ist davon auszugehen, dass die beiden Regenrückhaltebecken im Gebiet zukünftig sowohl für die Regenwasserbehandlung als auch aus hydraulischen Gründen weiterhin benötigt werden und nicht verkleinert werden können.

Breitbandausbau

Die Gewährleistung einer zukunftssicheren Versorgung mit Breitbandverbindungen wird eine der zentralen Aufgaben für die Weiterentwicklung des Gewerbestandorts sein. In der Herzbergstraße wird das Gebietsmanagement gemeinsam mit der AG Breitband des Unternehmensnetzwerks an der Lösung der aktuell nicht zufriedenstellenden Situation arbeiten. Das Büro für Wirtschaftsförderung

plant in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe im Rahmen eines Modellprojektes die flächendeckende Erfassung der aktuellen Situation sowie der absehbaren Anforderungen der ansässigen Unternehmen. Diese Analyse soll die Basis für weitere Aktivitäten zur Verbesserung der Situation bilden.

4.4. Verkehr

Rad- und Fußverkehr

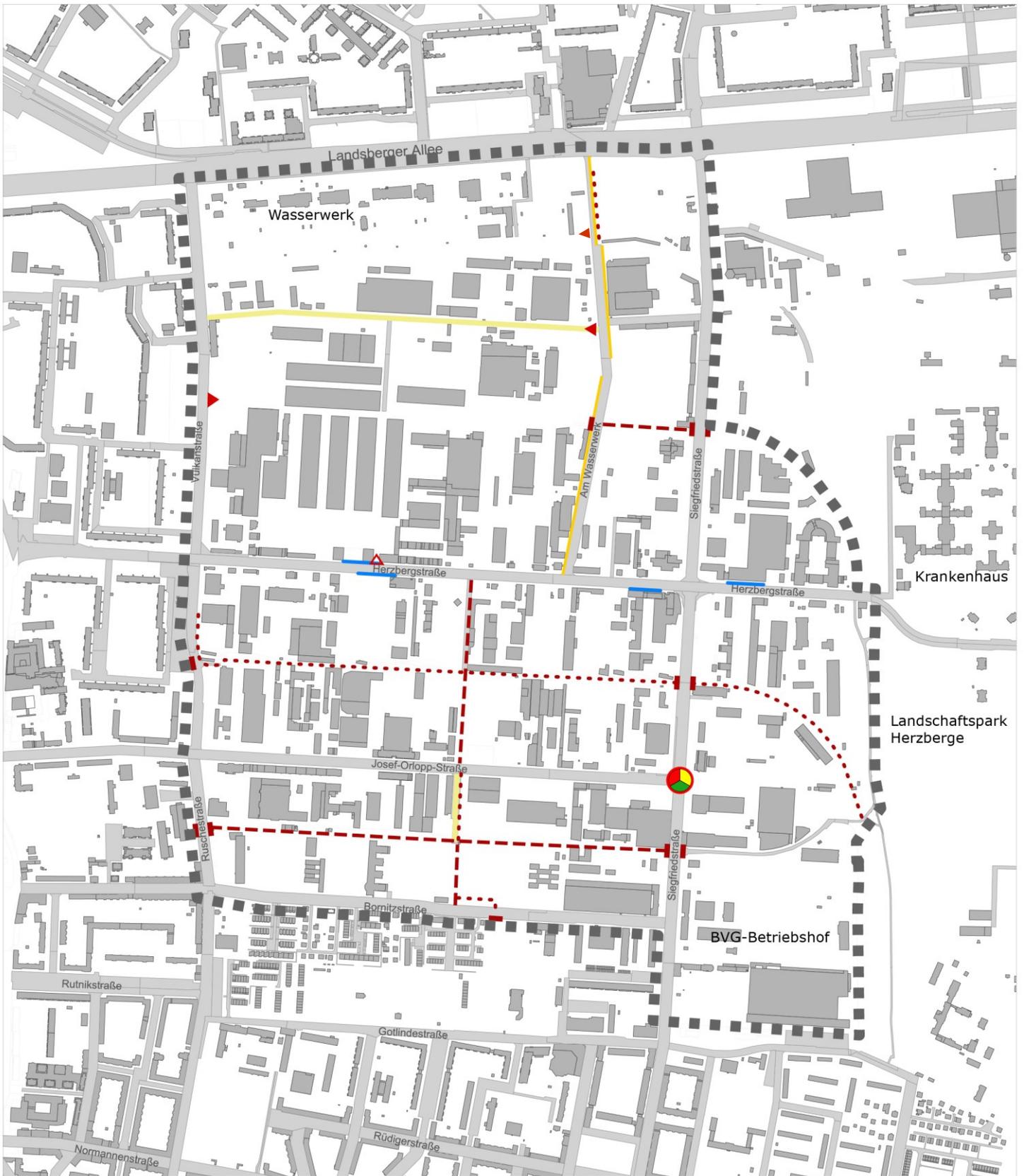
Der **Konzeptplan „Verkehr“** stellt eine Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes über die beiden südlichen Industriebahntrassen und über einen kurzen Abschnitt der nördlichen Trasse zwischen Siegfriedstraße und Am Wasserwerk dar, außerdem eine Querverbindung für den Fuß- und Radverkehr im Zuge der ehemals geplanten Straße 15, die mit den Ost-West-Durchwegungen verknüpft ist. Die dafür erforderlichen Flächen sind zu sichern.

Die Grünverbindung im Zuge der südlichen Industriegleisstrasse bietet eine attraktive Ergänzung für die Fahrrad-Hauptroute RR7. Da ein Lückenschluss in den Radfahrstreifen nur zu Lasten des Parkens möglich ist, wird alternativ die Anordnung von Tempo 30 in der Herzbergstraße angeregt.

Um die Gehwege entlang der Ostseite der Vulkan-/ Ruschestraße und im Nordabschnitt der Straße Am Wasserwerk attraktiver gestalten zu können, ist dort abschnittsweise eine geringe Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche sinnvoll, die in Bebauungsplänen berücksichtigt werden sollte. In der Straße 15 südlich der Josef-Orlopp-Straße ist ein Gehweg zu ergänzen und mit dem Fahrweg westlich der Kleingartenanlage „Siegfriedslust“ barrierefrei zu verbinden. Wo die vorhandenen und geplanten straßenunabhängigen Wege auf öffentliche Straßen treffen, sind sichere Querungsmöglichkeiten zu gewährleisten, z.B. durch Anlage von Mittelinseln oder Gehwegvorstreckungen.

Straßenbahn und Bus

Das Gewerbegebiet ist durch Straßenbahn und Bus gut erschlossen. Besonders in der Herzbergstraße kommt es jedoch zu gegenseitigen Behinderungen mit dem Individualverkehr, die stark frequentierten Haltestellen sind nicht barrierefrei. Deshalb sollten eine Einschränkung des Linksabbiegens zum Dong Xuan Center und ein barrierefreier Haltestellenumbau nach dem Vorbild der Haltestelle Bernhard-Bästlein-Straße geprüft werden, wo die Gleise an einen verbreiterten Gehweg mit erhöhtem Bord herangeführt sind. Dadurch könnten Verzögerungen beim Ein- und Aussteigen und Behinderungen durch den Kfz-Verkehr verringert werden. Auch mehrere Bushaltestellen müssen angepasst werden, um den Anforderungen des Personenbeförderungsgesetzes zu genügen.



Rahmenplanung Gewerbegebiet Herzbergstraße

Stand: April 2018
 Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4
 Quelle: FIS-Broker

28. Konzept - Verkehr

-  Haltestelle barrierefrei umbauen
-  Fuß- und Radweg, neu
-  Fußweg neu/ Verbreiterung
-  Fahrbahnquerung sichern
-  LSA prüfen
-  Parkregelung überprüfen (Ausweichmöglichkeiten)
-  Privatstraße
-  Neue Zufahrt
-  Zufahrtsbeschränkung

Wirtschaftsverkehr

Der Wirtschaftsverkehr wird vor allem durch Wartezeiten an der LSA Siegfriedstraße/ Landsberger Allee behindert. Bei einer weiteren Verdichtung im Rahmenplangebiet werden die Störungen noch zunehmen. Eine begrenzte Entlastung kann durch die Straße Am Wasserwerk erreicht werden, wenn dort durch abschnittsweise Parkverbote ein reibungsloser Begegnungsverkehr möglich gemacht wird. Weiter gehende Maßnahmen in der Landsberger Allee wären mit Eingriffen verbunden, die eine vertiefende verkehrliche Untersuchung voraussetzen. Am Knoten Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße, sollte die Anordnung einer Lichtsignalanlage geprüft werden.

Zur Verbesserung der Erschließung des großflächigen Karrees zwischen Landsberger Allee und Herzbergstraße wird empfohlen, die Erschließungsstraße des früheren Elektrokohle-Geländes zu beiden Seiten zu öffnen und ihre Nutzung als Privatstraße für alle Anlieger, auch nach möglichen Grundstücksteilungen, öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Fläche wird im Verkehrskonzept als private Verkehrsfläche dargestellt. Das Dong Xuan Center sollte eine neue Zufahrt von der Vulkanstraße erhalten, um die Zufahrten von der Herzbergstraße zu entlasten; ggf. wird ein zusätzlicher Fahrstreifen für Linksabbieger aus der Vulkanstraße erforderlich.

Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin
VIII. Wahlperiode
Ausschuss Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz

Ausschuss Wirtschaft, Arbeit und Soziales und Gemeinwesen
Vorsitzender
Herr Martin Schaefer

c/o Vorsteher Herrn Rainer Bosse

1. November 2018

Stellungnahme zu den
DS/0969/VIII: Rahmenplan Gewerbegebiet Herzbergstraße
und
DS/0995/VII: Planungssicherheit für das Gewerbegebiet Herzbergstraße

Sehr geehrter Herr Schaefer,

der Ausschuss Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz hat die o.g. Drucksachen in der Sitzung am 1. November 2018 beraten.

Der Ausschuss empfiehlt die Kenntnisnahme der DS/0969/VIII.

Das Anliegen der DS/0995/VIII unterstützt der Ausschuss, schlägt jedoch eine geänderte Fassung vor. Diese könnte folgenden Wortlaut haben:

1. Das Bezirksamt wird ersucht, die in der Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Herzbergstraße vorgenommene Grobgliederung des Gebietes nach Nutzungen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu untersetzen und für die kleinteiligen Gebiete (GE, GEEpB, GEEpBerweitert) jeweils flächen/grundstückskonkret festzuschreiben. In den Bebauungsplänen ist auszuweisen, welche vorhandenen Nutzungen dauerhaften Bestandsschutz genießen.

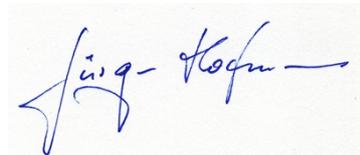
2. Das Bezirksamt wird weiterhin ersucht, Bebauungspläne, die für das Plangebiet bereits aufgestellt bzw. noch in Bearbeitung sind, auf deren Aktualität und Übereinstimmung mit den Zielen der Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Herzbergstraße zu überprüfen. Im Ergebnis ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Information über vorgesehene Änderungen der Ziele und Geltungsbereiche bzw. Einstellungen von B-Planverfahren zur Entscheidung vorzulegen.

3. Über die Umsetzung der Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Herzbergstraße ist der Ausschuss Ökologische Stadtentwicklung vierteljährlich zu informieren.

Falls diesem Vorschlag zur DS/0995/VIII gefolgt wird, sollte der Bezirksverordnetenversammlung zugleich empfohlen werden, das Anliegen der DS/0531/VIII als erledigt zu betrachten.

Abstimmung: 13/0/0

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Jürgen Hofmann
Ausschussvorsitzender