

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
9-25 VE**

für das Gelände zwischen Rummelsburger Straße, planfestgestellter Fläche der Straßenbahn in der Edisonstraße, Fuststraße und südlicher Grenze des Grundstücks Fuststraße 1/25, Mentelinstraße 1/7, Rummelsburger Straße 12/14 im Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Oberschönevide

**BEGRÜNDUNG
mit Umweltbericht**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Oktober 2008

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
I.1.	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT.....	5
I.2.	PLANGEBIET	5
I.2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
I.2.2	Bestand – Realnutzung und Eigentumsverhältnisse	6
I.2.3	Planungsvorgaben.....	6
I.2.3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	6
I.2.3.2	Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum.....	7
I.2.3.3	Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin).....	7
I.2.3.4	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin.....	10
I.2.3.5	Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 Teil 2 – „Standorte für Einzelhandel und Freizeit“ (StEP Zentren 2020)	10
I.2.3.6	Bereichsentwicklungsplanung	11
I.2.3.7	Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick .	11
I.2.3.8	Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin- Mobil 2010	12
I.2.3.9	Weitere Ziele des Umweltschutzes	12
I.2.3.10	Denkmalschutz	12
I.2.3.11	Wasserschutzzonen	12
I.2.3.12	Oberflächengewässer.....	13
I.2.3.13	Umweltverträglichkeit.....	13
II.	PLANINHALT	14
II.1.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	14
II.2.	INTENTION DES PLANES.....	14
II.2.1	Generelle Zielvorstellungen	14
II.2.2	Städtebauliches Konzept	14
II.3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	15
II.3.1	Wesentlicher Planinhalt	15
II.3.2	Umweltbericht	16
II.3.2.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans.....	16
II.3.2.2	In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	17
II.3.2.3	Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	18
II.3.2.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22

II.3.2.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
II.3.2.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	26
II.3.2.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
II.3.2.8	Technische Verfahren der Umweltprüfung	27
II.3.2.9	Maßnahmen zur Überwachung	28
II.3.2.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
II.3.3	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	30
II.3.3.1	Elemente der Abwägung	30
II.3.3.1.1	Verhältnis zum FNP und LaPro	30
II.3.3.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	30
II.3.3.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	31
II.3.3.1.4	Behördenbeteiligung	37
II.3.3.1.5	Öffentliche Auslegung	55
II.3.3.2	Ergebnis der Abwägung - Begründung der einzelnen Festsetzungen	68
II.3.3.2.1	Art der baulichen Nutzung	68
II.3.3.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen	68
II.3.3.2.4	Verkehrsflächen	71
II.3.3.2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	72
II.3.3.2.6	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	72
II.3.3.2.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	72
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	74
III.1.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ZENTRENSTRUKTUR	74
III.2.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	76
III.3.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	76
III.4.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	78
III.5.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMISSIONSBELASTUNG	79
III.6.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZPLANUNG	82
IV.	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	82
V.	VERFAHREN	83
V.1.	INFORMATION DER SENATSVERWALTUNG GEMÄß § 5 AGBAUGB	83
V.2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	83

V.3.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	83
V.4.	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	83
V.5.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	84
V.6.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	84
V.7.	FESTSETZUNGSBESCHLUSS	84
V.8.	ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 4 AGBAUGB	85
V.9.	WEITERE PLANÄNDERUNGEN	85
V.10.	BETROFFENENBETEILIGUNG	85
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	87
	ANHANG.....	87
1.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	87
2.	PFLANZLISTE – EMPFEHLUNG	89
3.	ZUM BEBAUUNGSPLAN ERARBEITETE GUTACHTEN.....	90

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Anlass und Erforderlichkeit

Am 7. Juni 2005 hat die Germania Grundstücksentwicklung GmbH, Hamburg, als Vertreterin des späteren Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers (s.u.) nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein „Nahversorgungszentrum Fuststraße/Edisonstraße/Rummelsburger Straße“ gestellt.

Da der Vorhabenträger bereit und in der Lage war, sich auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten (vgl. IV.), hat der Bezirk Treptow-Köpenick am 16. August 2005 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-25 VE dient der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Areals zwischen Rummelsburger Straße, planfestgestellter Fläche der Straßenbahn in der Edisonstraße, Fuststraße und der südlichen Grenze des Grundstücks Fuststraße 1/25, Mentelinstraße 1/7 und Rummelsburger Straße 12/14

Mit der Durchführung des Verfahrens werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Die Neuordnung eines langfristig brachgefallenen Gewerbestandortes durch Abräumung und Neubebauung und
- die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für die angrenzende Wohnbebauung.

Vorhabenträger ist die GPU + GERMANIA – Projekt Fuststraße GbR, Burgweg 7, 56428 Dernbach, zu deren Gunsten eine notarielle Auflassungsvormerkung bezüglich der Vorhabengrundstücke im Grundbuch eingetragen ist.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt für das Grundstück Fuststraße 27-49 zwischen der Fuststraße im Westen, der planfestgestellten Fläche der Straßenbahn in der Edisonstraße¹ im Süden und der Rummelsburger Straße im Osten im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Oberschöneweide. Die Edisonstraße wird bis zur planfestgestellten Straßenbahntrasse, die Rummelsburger Straße und die Fuststraße werden gemäß den Möglichkeiten des § 12 Abs. 4 BauGB anteilig bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 1,94 ha und beinhaltet die Flurstücke 105, 106 sowie anteilig die Flurstücke 103, 107, 117 und 124 der Flur 490, Gemarkung Köpenick im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Oberschöneweide.

¹ Die vorhandene Straßenbahntrasse einschließlich Haltestellenfläche gilt durch die Regelungen des Einigungsvertrages als planfestgestellt.

I.2.2 Bestand – Realnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten Oberschöneweides. Er grenzt im Norden an einen gründerzeitlichen Gewerbehof an, auf dem derzeit eine Mischung aus Dienstleistung und Kleingewerbe mit dem Charakter einer Zwischennutzung vorhanden ist. Nördlich davon befindet sich die Kleingartenkolonie „Grüne Aue“. Im Westen und Süden schließt sich der Siedlungsbereich des Ortsteiles Schöneweide an, der hier überwiegend durch einen blockrandgeschlossenen Geschosswohnungsbau mittlerer Dichte in Verbindung mit Mischnutzungen geprägt ist. Die Bebauung ist teils gründerzeitlich, teils stammt sie aus den 20er und 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Im Osten beginnt jenseits der Rummelsburger Straße das Naherholungsgebiet Volkspark Wuhlheide.

Das vorliegende Grundstück war zum Planungsbeginn nahezu vollständig mit ehemals gewerblich genutzten Gebäuden (ehemalige Formulare Druckerei) überbaut. An der Edisonstraße befand sich ein viergeschossiges Werkstatt- und Verwaltungsgebäude, in den übrigen Bereichen befanden sich überwiegend eingeschossige Hallen. Die Bausubstanz stand seit ca. 15 Jahren leer und verfiel zusehends. Es gab keine Zwischennutzungen. Das Grundstück ist mittlerweile beräumt worden.

Zugunsten der Vorhabenträgerin (vgl. I.1.) besteht eine grundbuchliche Auflassungsvormerkung bezüglich der Vorhabengrundstücke. Die öffentlichen Straßen sind Eigentum des Landes Berlin.

Im Einmündungsbereich Edisonstraße/Rummelsburger Straße gehen Teilflächen, die derzeit öffentliche Straßenverkehrsflächen sind, in das Eigentum der Vorhabenträgerin über. Vorhandener Leitungsbestand wird dabei grundbuchrechtlich gesichert. Es ist beabsichtigt, in der Edisonstraße eine kleine derzeit private Teilfläche in das Eigentum des Landes Berlin zu übernehmen. Die Fläche ist gegenwärtig bereits Teil des öffentlich genutzten Gehwegs. Aussagen hierzu enthält der Durchführungsvertrag. Die verwaltungsintern erforderlichen Vorbereitungen für einen Eigentumsübergang sind eingeleitet.

I.2.3 Planungsvorgaben

I.2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Der § 16 Abs. 6 Satz 1 LEPro² dient der überörtlichen Steuerung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die danach nur in zentralen Orten zulässig sind und nach Art und Umfang der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes und seinem Verflechtungsbereich entsprechen müssen. Die Metropole Berlin ist im Rahmen der im gemeinsamen Planungsraum Brandenburg - Berlin angestrebten zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum eingestuft. Damit erfüllt jeder Standort das Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot und gilt als integriert. Einer Beurteilung unterliegt die funktionale Einbindung innerhalb Berlins. Hierbei ist ein enger räumlicher Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen maßgeblich. Einzelhandelsbetriebe gelten zudem als in Wohngebieten integriert, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Nach § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro sind Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Im konkreten Umfeld betrifft dies das Hauptzentrum Bahnhofstraße. Falls durch Kaufkraftabfluss oder sonstige Beeinträchtigung die diesem Zentrum zugewiesene Versorgungsaufgabe wesentlich beeinträchtigt würde, ist eine Flächen- oder Sortimentsbeschränkung geboten.

Ziel ist weiterhin eine integrierte Ansiedlung innerhalb innerstädtischer Zentren oder Nebenzentren. Gemäß § 16 Abs. 6 Satz 3 LEPro ist dabei auf eine siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken.

§ 5 Abs. 4 LEPro 2007 fordert die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

² Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007 (GVBl. S. 692) sowie § 16 Abs. 6 LEPro i. d. F. vom 1. November 2003 (GVBl. S.1), der nach Art. 3 Abs. 2 des Staatsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl. S. 629) fort gilt.

Beim Vergleich der Verkaufsflächen (VFI), insbesondere der nahversorgungsrelevanten Angebote, sind vom Vorhaben im Hinblick auf Lage, Angebotsstruktur und –größe keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Bahnhofstraße (insgesamt ca. 26 000 m² VFI, davon ca. 4 375 m² nahversorgungsrelevant) oder das nächstgelegene Stadtteilzentrum Schöneweide (insg. ca. 17.000 m² VFI, davon ca. 6 200 m² nahversorgungsrelevant) und damit die geplante und vorhandene Zentrenstruktur zu erwarten. Die dort vorhandenen Angebote und Verkaufsflächen orientieren sowohl von der Größenordnung, der Angebotsvielfalt und dem vorhandenen Einzugsgebiet auf eine andere bzw. weit über die wohnungsnaher Versorgung hinausgehende Zielgruppe. Einer möglichen Beeinträchtigung auf die nächstgelegenen Ortsteilzentren im Umfeld wird durch die geplante Sortimentsbeschränkung und Größe entgegengewirkt. Nach den gutachterlichen Ergebnissen der Nahversorgungsuntersuchung³ zum Teilbereich 2 besteht für den Bereich Oberschöneweide ein erheblicher Expansionsrahmen für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Bei Ausschöpfung des ermittelten Expansionsrahmens, was durch Umsetzung des Vorhabens erfolgen würde, ist maximal eine Umsatzumverteilung von 8 % zu erwarten und damit eine Bestandgefährdung auszuschließen.

Das Vorhaben kann damit als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

I.2.3.2 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum

Im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin LEP eV (1998) sind die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung konkretisiert, die in den nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden müssen, bzw. an die sich die weiteren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anpassen müssen. Als Planungszeitraum gilt bis zur erneuten umfassenden Überprüfung der Zeithorizont 2010. Das Plangebiet liegt innerhalb des im LEP eV dargestellten Siedlungsbereichs. In Siedlungsbereichen sind vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Ziel 1.0.1).

I.2.3.3 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Der FNP⁴ stellt die Flächen des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W2 dar. Die das Plangebiet nach Nordosten begrenzende Rummelsburger Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das geplante Sondergebiet „Einzelhandel“ umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Gemäß Nummer 6.5 der AV FNP ist eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel auf Flächen auch kleiner als 3 ha nur im Ausnahmefall möglich, wenn sie aus anderen Bauflächen als den gemäß Darstellungssystematik dafür vorgesehenen gemischten Bauflächen M1 bzw. Symbol „Einzelhandelskonzentration“ entwickelt werden sollen. Bei der notwendigen Einzelfallprüfung sind die Mindestvoraussetzungen für die Einhaltung des Entwicklungsgebotes eine Zentrenverträglichkeit des Sortiments, das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung. Sinngemäß sind dabei auch die Ausführungen zum Entwicklungsgrundsatz 8 (Nummer 5.2.1 AV FNP) beachtlich, der Bezug auf die Vereinbarkeit mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2020), sonstige städtebauliche Planungen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und die Ausführungsvorschriften zum großflächigen Einzelhandel (AV Einzelhandel) nimmt.

Im Hinblick auf die geringe Flächengröße (< 3 ha) und die damit verbundene vorrangig örtliche Funktion und Wertigkeit des Baugebietes werden die Grundzüge der Planungen nicht in Frage gestellt, da das städtebauliche Gefüge insgesamt gewahrt bleibt.

3 Nahversorgungskonzeption Teilbereich 2 – Schöneweide, Dr. Lademann & Partner, Stand Dezember 2006, Auftrag durch BA Treptow-Köpenick, Stadtplanungsamt

4 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 4. Dezember 2007 (ABl. S. 3292)

Die geplanten Einschränkungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente dienen der Vermeidung negativer Auswirkungen auf bestehende Zentren und orientieren sich vorrangig auf die Nahversorgung. Die Zentrenverträglichkeit wurde gemäß Systematik der "Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin" mit einem Einzelfallgutachten nachgewiesen. Das entsprechende Gutachten⁵ zu den städtebaulichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens kommt zum Ergebnis, dass die Zentren im Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. In Bezug auf das engere Einzugsgebiet sind Umverteilungswirkungen in Höhe von ca. 9 % zu erwarten, in Bezug auf das weitere Einzugsgebiet in Höhe von ca. 8 %.

Das Vorhaben verfügt aufgrund seiner Sortimentsstruktur über einen Nahversorgungscharakter.

Durch die geplante Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters (Verbrauchermarkt) wird eine Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung insgesamt erwartet, da im Bezirk sowie insbesondere im Einzugsgebiet bisher nur wenige leistungsfähige Anbieter mit einer entsprechenden Sortimentsbreite vorhanden sind. Insbesondere im Zentrenbereich entlang der Wilhelminenhof-/Edisonstraße sind keine geeigneten Areale für die Etablierung marktfähiger Einzelhandelseinrichtungen verfügbar, um die im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept geforderte Qualifizierung des Angebotes - über die Stabilisierung des Bestandes hinaus - umsetzen zu können.

Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit ist der unmittelbare Zentrumsbereich entlang der Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße nicht in der Lage, die für eine Stabilisierung und Qualifizierung notwendigen Potenziale, insbesondere für flächenintensive Angebote der Nahversorgung, aufzunehmen. Daher wurden ergänzende Entwicklungen auf geeigneten Arealen im Umfeld unter der Maßgabe der Schließung von räumlichen Versorgungslücken und der qualitativen Aufwertung des Nahversorgungsangebotes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen auf die bestehenden Zentren im unmittelbaren Umfeld geprüft.

Der Standort Fuststraße ist aufgrund seiner Lage an der Edisonstraße und damit dem Anschluss an den definierten Zentrumsbereich für eine funktionale Ergänzung bzw. eine Qualifizierung mit marktgerechten Angebotsformen der Nahversorgung geeignet.

Bei der ergänzenden Betrachtung des Umfeldes des geplanten Standortes im Rahmen einer weiterführenden Untersuchung zur Nahversorgungssituation im Bereich Oberschöneweide /Niederschöneweide (Teilbereich 2)⁶, mit dem Ziel der Konkretisierung und Aktualisierung des bestehenden Zentrenkonzeptes zur Thematik Nahversorgung, hat sich bestätigt, dass grundsätzlich eine quantitativ gute Ausstattung im Nahversorgungsbereich vorhanden ist, qualitativ jedoch Angebotslücken bzw. auch Potenziale bestehen. Unter Zugrundelegung der fußläufigen Erreichbarkeit (500 m Radius = 10 Gehminuten) lässt die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben lediglich für den fraglichen Bereich nord-westlich der Edisonstraße eine räumliche Versorgungslücke erkennen. Der bestehende Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße hingegen weist strukturelle Schwächen und nur eine geringe Funktionserfüllung auf (keine marktfähigen Verkaufsflächengrößen, unzureichende Stellplatzausstattung etc.).

Bei der Untersuchung wurden bereits genehmigte Vorhaben, Anfragen und bestehende Planungen in die Betrachtung einbezogen und bei der Bewertung noch verträglicher Potenziale berücksichtigt. Noch nicht umgesetzte Planungen sind mit dem ermittelten Expansionsrahmen abzugleichen. Entscheidungsgrundlage für eine Umsetzungsempfehlung ist dabei die konkrete Lage, die Schließung einer räumlichen Versorgungslücke und letztlich die Tragfähigkeit bzw. die erreichbaren Effekte für die Absicherung und Stabilisierung der Zentrenstruktur.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Restriktionen und die Probleme bei der Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung und Qualifizierung leistungsfähiger Anbieter im Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße ist eine Umsetzung des vorhandenen, gutachterlich ermittelten Entwicklungspotenzials von ca. 4.000 m² Verkaufsfläche (periodischen Bedarf ohne aperiodisches Randsortimente für den Bereich Schöneweide insgesamt) bzw. eines wirksamen Anteils davon im bestehenden Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße nicht gegeben. Damit eröffnet sich

⁵ DR. LADEMANN & PARTNER (2006)

⁶ Nahversorgungskonzept, Teilbereich 2 Schöneweide, Dr. Lademann & Partner, Dezember 2006

eine Chance für die Entwicklung an anderer Stelle - bei gleichzeitiger Deckung der bestehenden räumlichen Versorgungslücke - um sowohl die Angebotslücken zu schließen, als auch zukunftsfähige Strukturen zu ermöglichen. Der Standort Fuststraße bietet hierzu sowohl von der Flächenverfügbarkeit als auch der Lage die Voraussetzungen.

Für das traditionelle Zentrum Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße besteht jedoch weiterhin ein Entwicklungsspielraum, zumal hier das mögliche Nutzungsspektrum wesentlich weiter gefasst ist als im geplanten Standort Fuststraße. Es verfügt momentan über etwa 4520 m² Verkaufsfläche, davon etwa 60 % periodischer Bedarf und max. 40 % zentrenrelevante Sortimente/Freizeit und Dienstleistungsangebote. Damit entspricht die Ausrichtung, im Gegensatz zur rein wohngebietsorientierten Planung an der Fuststraße, vom Grundsatz her dem angestrebten Branchenmix für die vorgesehene Versorgungsfunktion für den Ortsteil. Das Schwergewicht der weiteren Entwicklung liegt neben dem Bestandserhalt vorhandener Nahversorgungsanbieter in der Aktivierung bzw. Stabilisierung insbesondere von ergänzenden Angeboten im Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitsektor bzw. in der Aktivierung bisheriger kleinteiliger Laden-Leerstände. Hierbei ist sowohl die Vielfalt und Kleinteiligkeit der traditionellen Ladenstraße als Chance zu betrachten als auch die direkte Einbindung in die Wohngebiete und die anschließenden, im Umbruch befindlichen gewerblichen Areale am Wasser.

Das Vorhabengebiet weist eine günstige Verkehrserschließung sowohl für den Individualverkehr wie auch durch den öffentlichen Nahverkehr auf. Über die Rummelsburger Straße ist es unmittelbar in das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz eingebunden. Hier befindet sich auch der Hauptein- und Ausfahrtbereich für Kunden- und Lieferverkehr, während an der Edisonstraße – zur Vermeidung von Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung – lediglich eine PKW-Zufahrt geplant ist. Außerdem befindet sich eine Haltestelle mehrerer Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe im Bereich Edison- Ecke Rummelsburger Straße.

Negative stadtstrukturelle Auswirkungen werden vermieden. Das Vorhaben trägt wie dargestellt zu einer Verbesserung der Nahversorgung des Umfeldes bei, ohne vorhandene Zentren wesentlich nachteilig zu beeinflussen.

Sonstige nachteilige Auswirkungen beschränken sich auf eine im Vergleich zur Bestandsbelastung relativ untergeordnete Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Lärmbelastung an der Edisonstraße. Die vom Vorhaben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen werden jedoch durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (geschlossene Bebauung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten an der Fuststraße, Lärmschutzwand) sowie durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Verteilung des An- und Abfahrtverkehrs auf zwei Anbindungspunkte, Beschränkung des Anlieferverkehrs auf die Rummelsburger Straße) gemindert (vgl. III.5.).

I.2.3.4 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin

Die Auswertung des Landschaftsprogramms (LaPro) ⁷ ergibt mit Ausnahme des Grundwasserschutzes (Wasserschutzzone III A / anteilig auch II) keine besonderen Erkenntnisse über Empfindlichkeiten, Maßnahmen- oder Handlungsschwerpunkte des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes. Naturschutzrechtliche Schutzausweisungen sind nicht unmittelbar betroffen. Der Geltungsbereich liegt in Nachbarschaft zum geplanten Landschaftsschutzgebiet (LSG-51) „Wuhlheide“.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem der Vorranggebiete für „Luftreinhaltung“, „Klimaschutz“ oder „Bodenschutz“.

I.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 Teil 2 – „Standorte für Einzelhandel und Freizeit“ (StEP Zentren 2020)

In dem am 22. März 2005 durch den Senat beschlossene StEP Zentren 2020 wurden die im StEP „Zentren und Einzelhandel“ von 1999 formulierten Ziele konkretisiert und fortgeschrieben. Neben der Benennung von Prioritäten beim Handlungsbedarf der einzelnen Zentren werden auch Komplementärstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bestimmt.

Wesentliche Ziele sind der Erhalt der Polyzentralität sowie die Stärkung der vorhandenen Zentren, die Orientierung des Verkaufsflächenzuwachses an der hierarchisch gestuften Aufgabenteilung der Zentren und die Vermeidung von Einzelhandelsentwicklungen an falschen Standorten. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 sieht eine Hierarchisierung der Zentren in die Zentrumsbereiche „Historische Mitte“ und „City West“, Hauptzentren, besondere und sonstige Stadtteilzentren sowie Ortsteilzentren vor. Auf die Darstellung von Nahversorgungszentren wurde verzichtet, da die Steuerung dieser Entwicklung in erster Linie Aufgabe der Bezirke ist.

Um die bestehende Zentrenstruktur zu sichern, in Anbetracht der begrenzten Flächenverfügbarkeit, des Ziels der Einbindung in gewachsene Siedlungsstrukturen, der Begrenzung der Verkehrs- und Umweltbelastung sowie des Ziels der komplexen Versorgungssicherung wird bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine Einzelfallprüfung hinsichtlich ihrer jeweiligen Verträglichkeit gefordert.

Die unterschiedlichen Zentrenkategorien sind hinsichtlich der Qualitätskriterien beschrieben worden. Ein wesentliches Grundkriterium insbesondere der Kategorie der Ortsteilzentren ist die Sicherung der Nahversorgung und in der Regel die funktionale Ergänzung durch öffentliche, soziale und ggf. kulturelle Einrichtungen bzw. durch örtlich bezogene Dienstleistungen, Freizeit- und Gastronomieangebote. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit ist Voraussetzung. Die räumliche Verortung der Zentrumsbereiche bleibt der bezirklichen Planung überlassen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die Darstellungen des StEP Zentren nicht erfasst, die nächstgelegenen Zentren befinden sich an der Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße (Ortsteilzentrum), am Bahnhof Schöneweide (Stadtteilzentrum) und an der Treskowallee/Karlshorst (Ortsteilzentrum im Bezirk Lichtenberg). Für die beiden letztgenannten Zentren wurde ein Handlungsbedarf, für das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße jedoch ein dringender Handlungsbedarf und damit eine erhöhter Qualifizierungsbedarf festgestellt

Für den in unmittelbarem räumlichen Bezug stehenden bezirklichen Zentrenbereich des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße ist als zentrumsstärkende Maßnahme die Sanierung des Stadtteils und die Umstrukturierung i. S. einer stärkeren Dienstleistungsorientierung empfohlen worden. Aufgrund der bestehenden Struktur sollte eine Qualifizierung und Modernisierung weitgehend im Bestand erfolgen.

Für den Bereich am S-Bahnhof Schöneweide wird die Schaffung eines in sich geschlossenen Stadtteilzentrums mit entsprechenden Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung von großflächigem

⁷ Landschafts- und Artenschutzprogramm von Berlin (LaPro) - i. d. F. d. B. vom 29.07.1994 (ABl. S. 2331), zuletzt ergänzt 27.06.2006 (ABl. S. 2350)

Einzelhandel angestrebt. Das Ortsteilzentrum Treskowallee in Lichtenberg ist hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion zu stabilisieren bzw. bedarf einer gestalterischen Aufwertung des Zentrenbereiches im Bahnhofsumfeld, die durch entsprechendes Potenzial gestützt werden soll.

I.2.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

In den Grundlagen für die räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP-Grundlage) für den Bezirk Berlin- Köpenick – Arbeitsbericht vom Juli 1991 – ist der Block im Strukturkonzept als Mischgebiet dargestellt. Aufgrund der Lage an der als Hauptverkehrsstraßen dargestellten Rummelsburger Straße/Edisonstraße und im unmittelbaren Anschluss an das Wohngebiet an der Fuststraße besteht die Notwendigkeit, die gewerblichen Nutzungen wohnverträglich in das Umfeld einzubinden. Ein aktuelleres Planwerk, das detailliertere Aussagen gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB ermöglichen würde, liegt nicht vor.

I.2.3.7 Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick

Durch den Bezirk Treptow-Köpenick wurde ein Zentren- und Einzelhandelskonzept als Handlungsrahmen für die bezirkliche Entwicklung in Ergänzung und Konkretisierung des StEP Teil 1 -Zentren und Einzelhandel bzw. des damals im Entwurf vorliegenden StEP Teil 2, Zentren 2020 - Zentren und Freizeit - beschlossen (BA Beschluss 319/04 vom 20.07.2004). Im Wesentlichen wurde die Analyse der Stadtentwicklungspläne in Bezug auf Kaufkraftbindung und Nachfrageabflüsse bestätigt. Ziel ist daher die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren sowie eine maßvolle Arrondierung im Umfeld zum Abbau struktureller Schwächen auf vorhandenen Brachen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung zum bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde die bisherige Funktionserfüllung des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße als zu gering eingeschätzt. Maßgeblich hierfür war die geringe Flächenausstattung, die auch unter Hinzuziehung von entsprechenden Potenzialen im unmittelbaren Umfeld nicht wesentlich erweiterbar ist. Eine Aufwertung des Zentrumsbereiches Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße kann daher vorrangig durch Erweiterung und Arrondierung bestehender Nahversorgungsstandorte und bestehender Ergänzungsangebote (Dienstleistung, Freizeit) erfolgen.

Im Hinblick auf die fehlenden Potenziale und Möglichkeiten für eine Qualifizierung in der eher linearen Struktur des bestehenden Zentrenbereiches erfolgte daraufhin im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept die Darstellung des Bereiches Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße als Nahversorgungszentrum im bezirklichen Zentrengefüge. Die mit einem Ortsteilzentrum verbundene Funktion und Wertigkeit wurde im dargestellten Zentrenbereich nicht als gegeben angesehen. Mit der Aufnahme in das bezirkliche Zentrengefüge als Nahversorgungszentrum wurde dem Bereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße eine Zentrenfunktion innerhalb der bezirklichen Hierarchie zuerkannt, die jedoch von der Vorgabe des StEP 2020 – Ortsteilzentrum als Bestandteil des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes - abweicht. Ob Konsens zu dieser bezirklichen Entwicklungsoption besteht, bedarf der Prüfung im Rahmen der Überarbeitung des bezirklichen Konzeptes und ist bei der Aktualisierung des StEP 2020 hinsichtlich der Wichtung innerhalb des gesamtstädtischen Zentrengefüges erneut zu thematisieren.

Mit der Entscheidung zur Ansiedlung der FHTW und der Entwicklung der Schauhallen zwischen Reinbeck- und Laufener Straße sind jedoch mittlerweile Impulse gegeben worden, die für eine Stabilisierung des Zentrumsbereiches wirksam werden könnten. Neben einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist damit auch ein Bedeutungsgewinn des Ortsteils im Bezirksgefüge zu erwarten. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit ist der unmittelbare Zentrumsbereich entlang der Wilhelminenhofstraße nicht in der Lage, die für eine Stabilisierung und Qualifizierung notwendigen Potenziale insbesondere für flächenintensive Angebote der Nahversorgung aufzunehmen. Daher sind ergänzende Entwicklungen auf geeigneten Arealen im Umfeld unter der Maßgabe der Schließung von räumlichen Versorgungslücken und der qualitativen Aufwertung des Nahversorgungsangebotes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen auf die bestehenden Zentren im unmittelbaren Umfeld zu prüfen.

Die Aussagen des StEP 2020 zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Schöneweide wurden im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept bestätigt.

I.2.3.8 Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin- Mobil 2010

Das Plangebiet bindet unmittelbar an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz an. Gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin sind die Rummelsburger Straße, die Edisonstraße und die Straße An der Wuhlheide im Bestand als auch für die Planung als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II dargestellt und Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes wird in der Planung für den Bereich Schöneweide noch die übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II der Süd-Ost-Verbindung, 1. Abschnitt zwischen Rummelsburger Landstraße und Köpenicker Landstraße dargestellt.

I.2.3.9 Weitere Ziele des Umweltschutzes

Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Für das Vorhaben sind bezüglich der Lärmbelastung insbesondere die benachbarten Wohnnutzungen an der Fuststraße und Edisonstraße von Bedeutung. Mit der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen soll diese hohe Umweltbelastung vermindert werden.

Gleiches gilt für die Luftqualität. Durch bestehende gesetzliche Regelungen sowie dem Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005-2010 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 8/2005) werden dazu führen, dass sich die Emissionen in den nächsten Jahren reduzieren.

I.2.3.10 Denkmalschutz

Denkmalschutzvorbehalte für den eigentlichen Planbereich liegen nicht vor. Die dem Bebauungsplangebiet gegenüberliegende Wohnanlage Fuststraße 30/50/Edisonstraße 36 und die Wohnanlage Edisonstraße 30-33 (alle 1929-31 von Willy Mühlau) stehen jeweils gemäß Denkmalliste Berlin 2001, aktualisiert mit Stand vom 28.04.2007, als Denkmalbereich (Gesamtanlage) unter Denkmalschutz. Der Umgebungsschutz ist deshalb beachtlich (§ 10 Denkmalschutzgesetz Berlin vom 24.4.1995).

I.2.3.11 Wasserschutzzonen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb in der Wasserschutzzone III A bzw. in einer Tiefe von ca. 35 bzw. 50 m parallel zur Rummelsburger Straße in der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Wuhlheide⁸. Eine Befreiung von den Verboten des Wasserschutzgebietes mit dem Ziel der Errichtung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen innerhalb der Zone II ist unter Auflagen in Hinblick auf spezifische Anforderungen an die Ausführung und Entwässerung der Stellplätze in der engeren Schutzzone erteilt worden⁹. Eine wasserbehördliche Befreiung für eine Überbauung mit Gebäuden, die grundrissorganisatorisch auf einer kleinen Teilfläche am nördlichen Rand des Vorhabengebietes notwendig ist, wurde ebenso positiv beschieden. Die endgültige Befreiung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Wasserschutzzonen werden zum besseren Verständnis des Sachverhaltes im Plan nachrichtlich übernommen.

⁸ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) vom 11.10.1999 (GVBl. S. 567)

⁹ SenStadt VIII D 109 (V) vom 05.01.2006 z. GeschZ.: 6793/17-12-F-2/4

I.2.3.12 Oberflächengewässer

Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie müssen die Berliner Gewässer bis zum Jahr 2009 einen „guten ökologischen Zustand“ aufweisen. Dazu wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet und entsprechende Flächen für Niederschlagswasserbehandlungsanlagen vorgesehen. Hierzu wurden die anfallenden Schmutzfrachten ermittelt und der Nachweis einer mindestens 80%-igen Schmutzfrachtreduzierung durch entsprechende Anlagen erbracht.

I.2.3.13 Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt.¹⁰ Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Inhalte sind im Umweltbericht als Bestandteil der vorliegenden Begründung zusammengestellt (s. II.3.2).

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Entscheidend hierfür ist im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung.

Innerhalb der ausgewiesenen SO-Fläche (13.962 m²) nimmt der vorhandene Grünstreifen an der Rummelsburger Straße und Edisonstraße derzeit eine Fläche von 1.015 m² ein. Das entspricht einem Anteil von 7,3% bezogen auf das SO-Gebiet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen 90% der SO-Baufläche versiegelt werden. Das entspricht einer Versiegelung von ca. 12.566 m². Somit kommt es hinsichtlich des Anteils der versiegelten Fläche und der Grünflächen zu keiner nennenswerten Veränderung im Vergleich zur Bestandssituation.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß vorliegender Planung liegt unter dem, was gegenwärtig bereits im Bestand vorhanden bzw. was gemäß § 34 BauGB auch weiterhin zulässig wäre. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist somit im vorliegenden Fall kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erforderlich.

¹⁰ GAST-LEYSER Landschaftsarchitekten BDLA (2006): Umweltprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE, Erläuterungstext, Berlin 29. September 2006, aktualisiert 10. April 2007

II. PLANINHALT

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Nutzung der Fläche für einen Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungscharakter bietet sich an auf Grund der Lage in unmittelbarem Bezug zu den Wohnbereichen Oberschöneweides bei gleichzeitiger sehr guter verkehrlicher Erschließung über den ÖPNV und das Hauptverkehrsstraßennetz. Das vorliegende Grundstück liegt seit ca. 15 Jahren brach, die Bausubstanz verfällt. In der vergangenen Zeit gab es bereits einzelne Planungen zur Errichtung von Einzelhandelsnutzungen, die jedoch nicht zur Verwirklichung kamen.

II.2. Intention des Planes

II.2.1 Generelle Zielvorstellungen

Beabsichtigt ist die Neuordnung des seit langem brachgefallenen Gewerbestandortes durch Abräumung und Neubebauung und die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für die angrenzende Wohnbebauung. Im Zusammenhang mit der Neubebauung erfolgt die Anpassung der LSA im Knotenpunkt Rummelsburger Straße/Edisonstraße im Hinblick auf die künftigen Verkehre.

II.2.2 Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.050 m². Diese verteilt sich auf einen Einzelhandelsbetrieb der Branche Lebensmittel einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.950 m², einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m² (wobei jeder Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten darf). Außerdem ist die Errichtung von 200 Stellplätzen geplant.

Das Vorhaben weist (ohne eingehaute Rampen) eine Geschossfläche von ca. 4.900 m² auf und befindet sich insofern innerhalb des im Aufstellungsbeschluss vom 16. August 2005 vorgegebenen Rahmens einer (Brutto-)Geschossfläche von insgesamt 5.000 m² für die o.g. Einzelhandelsnutzungen.

Die Gebäude werden aus Gründen des Immissionsschutzes entlang der Fuststraße angeordnet, Stellplätze und Lieferflächen sind zur Rummelsburger Straße und Edisonstraße hin orientiert. Die Erschließung für den Lieferverkehr erfolgt von der Rummelsburger Straße aus; Zufahrten für den Kundenverkehr sind zur Rummelsburger Straße und zur Edisonstraße hin angeordnet. Vom Knotenpunkt Rummelsburger Straße/Edisonstraße aus sowie der Edisonstraße sind eigenständige Zugänge für Fußgänger vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Verkehrssicherung sind hier die festgesetzten Ein- und Ausfahrten für Pkw zum (bzw. vom) künftigen Nahversorgungsstandort relevant.

II.3. Inhalte des Bebauungsplans

II.3.1 Wesentlicher Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zur Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs der Branche Lebensmittel einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.950 m², eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² sowie sonstiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.300 m², wobei jeder Einzelhandelsbetrieb eine Größe von 700 m² nicht überschreiten darf.

Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt vorhabenkonkret in Form einer erweiterten Baukörperausweisung mit Baugrenzen. Die Festsetzung der Größe der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl erfolgt zeichnerisch; eine numerische Festsetzung von GR oder GRZ ist somit entbehrlich.

Aufgrund der erweiterten Baukörperausweisung ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 6.350 m² und somit eine GRZ von ca. 0,45 für das ca. 14.000 m² große Sondergebiet. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, da nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, ebenfalls auf 0,45 (numerisch) festgesetzt.

Für Stellplätze und Zufahrten ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,9 zulässig (vgl. II. 3.3.2.2).

Die städtebaulich erforderliche Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung einer Oberkante (OK) für bauliche Anlagen von 43,5 m über NHN. Diese gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. An der Fuststraße sind zwischen den Punkten E und F Blendgiebel bis zu einer Höhe von 50,0 m über NHN zulässig.

Bauweise

Es wird eine geschlossene Bebauung an der Fuststraße festgesetzt. Dies dient insbesondere der Vermeidung von Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung durch Lärm.

Erschließung

Die Erschließung für den Lieferverkehr erfolgt durch eine Ein- und Ausfahrt an der Rummelsburger Straße. Ein- und Ausfahrten für den Kundenverkehr sind jeweils an der Rummelsburger Straße sowie an der Edisonstraße in Nähe zum Knotenpunkt Fuststraße/Edisonstraße vorgesehen. Die Zufahrt für den Kundenverkehr von der Edisonstraße erfolgt in Verbindung mit der Wendemöglichkeit am Knotenpunkt Edisonstraße/Rummelsburger Straße. Auf Grund der direkten Lage des Grundstücks am Hauptverkehrsnetz sind die benannten Zufahrten zum Grundstück nur nach dem Prinzip „rechts rein rechts raus“ möglich. Darüber hinaus ist der Nahversorgungsstandort durch seine Lage unmittelbar am Wohngebiet fußläufig gut erreichbar.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar angrenzende Straßenbahnhaltstelle in der Edisonstraße.

Grünfestsetzungen

Im Ergebnis der Umweltprüfung bestehen, wie im nachfolgenden Umweltbericht dargelegt wird, bei allen Schutzgutbereichen nur geringe bzw. nicht erhebliche Eingriffsintensitäten bei der Durchführung des Vorhabens. Von daher zielen die aus Gründen der städtebaulichen Funktion und des Umweltschutzes getroffenen Regelungen darauf ab, nachteilige Wirkungen weitergehend zu mindern.

II.3.2 Umweltbericht

II.3.2.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Beschreibung der Festsetzungen, Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden:

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,94 ha. Festgesetzt werden ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (ca. 14.000 m²) und öffentliche Straßenverkehrsflächen (ca. 5.400 m²).

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von

- einem Einzelhandelsbetrieb der Branche Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.950 m²
- einem Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m²
- sowie sonstiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m², wobei jeder Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten darf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt

- durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer erweiterten Baukörperausweisung in Verbindung mit einer zulässigen GRZ von 0,9 für die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten und
- durch die Festsetzung einer GFZ von 0,45.

Die verkehrliche Erschließung wird über die Rummelsburger Straße (Pkw und Lkw) und zusätzlich über die Edisonstraße (Pkw) gesichert. Über die Fuststraße erfolgt keine Erschließung. Im nördlichen und östlichen Teil des Grundstücks werden ebenerdig rund 200 Stellplätze eingerichtet. Die Anlieferung für den Lebensmittelvollsortimenter ist an der blockinternen Grundstücksgrenze im Norden vorgesehen.

Die fußläufige Erschließung ist über Zugänge im Knotenbereich Rummelsburger Straße/Edisonstraße und im südlichen Bereich der Edisonstraße gesichert.

Die Brückenrampe in der Längsachse der Rummelsburger Straße, die Straßenbahnhaltestelle in der Edisonstraße und die verkehrsreiche Kreuzung beider Straßenzüge schränken die Möglichkeiten der Verkehrserschließung ein.

Standort – Bedarf an Grund und Boden:

Der Geltungsbereich liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich von Oberschöneweide. Er grenzt im Norden an einen gründerzeitlichen Gewerbehof an. Im Westen und Süden schließt sich der Siedlungsbereich des Ortsteils Oberschöneweide an, der hier überwiegend durch einen geschlossenen Geschosswohnungsbau mittlerer Dichte in Verbindung mit Mischnutzungen geprägt ist. Im Osten beginnt jenseits der Rummelsburger Straße der Volkspark Wuhlheide.

Das Vorhabengrundstück ist nahezu vollständig mit ehemals gewerblich genutzten Gebäuden überbaut. Zur Edisonstraße hin orientiert befindet sich ein viergeschossiges Werkstatt- und Verwaltungsgebäude, in den rückwärtigen Bereichen befinden sich überwiegend eingeschossige Hallen. Die Bausubstanz steht seit ca. 15 Jahren leer und verfällt zusehends. Es gibt keine Zwischennutzung.

Dem zur Folge trägt die Wiedernutzbarmachung eines im Bestand bereits hoch versiegelten Grundstücks als Maßnahme der Innenentwicklung dem allgemeinen Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

II.3.2.2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

- Flächennutzungsplan

Dargestellt ist eine Wohnbaufläche W2 (vgl. I.2.3).

Außerdem werden im FNP u.a. Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften erfolgt sind, als *Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt* nachrichtlich übernommen. Danach befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

- Landschaftsplanung

Mit Ausnahme des Grundwasserschutzes (Wasserschutzzone III A / anteilig auch II) liegen keine besonderen Erkenntnisse über Empfindlichkeiten, Maßnahmen- oder Handlungsschwerpunkte des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes vor. Naturschutzrechtliche Schutzausweisungen sind nicht unmittelbar betroffen. Der Geltungsbereich liegt in Nachbarschaft zum geplanten LSG-51 Wuhlheide.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem der Vorranggebiete für „Luftreinhaltung“, „Klimaschutz“ oder „Bodenschutz“.

- Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung

Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Für das Vorhaben sind bezüglich der Lärmbelastung insbesondere die benachbarten Wohnnutzungen an der Fuststraße und Edisonstraße von Bedeutung. Mit der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen soll diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm wurde das BImSchG geändert, dem Themenbereich der Lärminderungsplanung wurde eine erhöhte Bedeutung zugeteilt. Durch das Land Berlin in der Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Abt. Grundsatz- und Planungsangelegenheiten Immissionsschutz wird u.a. für das Konzeptgebiet - Ober- und Niederschöneweide – ein Lärminderungsplan erarbeitet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Konzeptgebietes.

Gleiches gilt für die Luftqualität. Die bestehenden gesetzlichen Regelungen sowie der Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005-2010 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 8/2005) werden dazu führen, dass sich die Emissionen in den nächsten Jahren reduzieren werden.

- Wasserschutzzonen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A (rund 70 % der Plangebietsfläche) bzw. in einer Tiefe von ca. 35 bzw. 50 m parallel zur Rummelsburger Straße in der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Wuhlheide¹¹. Die Wasserschutzzonen werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung sind in der Wasserschutzzone III A u.a. verboten:

- Das Errichten, Wiedererrichten, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen,
 - a) wenn anfallendes Abwasser – ausgenommen schwach belastetes Niederschlagswasser – nicht vollständig und sicher abgeleitet wird oder
 - b) wenn die Sammlung des anfallenden Schmutzwassers nicht in monolithischen, wasserundurchlässigen Abwassersammelbehältern erfolgt und das Abwasser schadlos entsorgt wird.
- Nassabgrabungen, Abgrabungen oder Erdaufschlüsse ohne eine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen.

¹¹ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf), vom 11.10. 1999 (GVBl. S. 567)

Gemäß § 9 Abs. 1 der o.g. Verordnung sind in der Schutzzone II u.a. das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern oder wesentliche Ändern von baulichen Anlagen verboten, soweit sie nicht der öffentlichen Wasserversorgung dienen.

Die Befreiung von den Verboten des Wasserschutzgebietes mit dem Ziel der Errichtung von ebenirdigen Stellplätzen innerhalb der Zone II ist zwischenzeitlich unter den Auflagen in Hinblick auf Beschaffenheit und Entwässerung der Stellplätze in der engeren Schutzzone nach Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände am 05.01.2006 durch die zuständige Wasserbehörde erteilt worden. Eine wasserbehördliche Befreiung für eine Überbauung mit Gebäuden, die grundrissorganisatorisch auf einer kleinen Teilfläche am nördlichen Rand des Vorhabengebietes notwendig ist, ist am 11.09.2006 in Zusammenhang mit dem noch durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren, welches weitere Auflagen einer wasserbehördlichen Genehmigung enthalten wird, von der Wasserbehörde in Aussicht gestellt worden.

▪ Oberflächengewässer

Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie müssen die Berliner Gewässer bis zum Jahr 2009 einen „guten ökologischen Zustand“ aufweisen. Für das Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und entsprechende Flächen für Niederschlagswasserbehandlungsanlagen vorzusehen. Hierzu sind die anfallenden Schmutzfrachten zu ermitteln und der Nachweis einer mindestens 80%-igen Schmutzfrachtreduzierung durch entsprechende Anlagen zu erbringen.

▪ Weiteres Fachrecht

Denkmalschutzvorbehalte für den eigentlichen Planbereich liegen nicht vor. Zu beachten sind benachbarte Wohnnutzungen an der Fuststraße und Edisonstraße (Denkmalbereiche als Gesamtanlagen) sowie vorhandene weitere sensible Nutzungen des Wohnumfeldes (Naherholungsgebiet und Wuhlheide), die vor allem durch vorhabenbedingte Lärm- und sonstige Emissionen betroffen sein könnten.

II.3.2.3 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Reichweite von Umweltauswirkungen ist abhängig von den charakteristischen Wirkfaktoren des zu untersuchenden Vorhabens und der Empfindlichkeit der Schutzgüter. Vorliegend waren neben den anlagebedingten Faktoren die betriebsbedingten Wirkungen zu erfassen; dementsprechend wurde das Untersuchungsgebiet wie nachfolgend begründet festgelegt. Es setzt sich aus schutzgutspezifischen Teil-Untersuchungsgebieten (Untersuchungsfenstern) zusammen.

- Beim Schutzgut **Boden** entspricht das Untersuchungsfenster dem Geltungsbereich. Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu erwarten.

Der auf Grund der gewerblichen Vornutzung bestehende Altlastenverdacht konnte durch mehrere orientierende Untersuchungen¹² nur bedingt bestätigt werden. Insgesamt ergeben die früheren wie auch die jüngsten Erkundungen ein weitgehend einheitliches Bild und lassen eine hinreichend verlässliche Einschätzung des Schadstoffinventars zu.

Konkret lag der PAK-Wert (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) bei einer von acht Probennahmen oberhalb des Zuordnungswertes Z 2 nach LAGA 20¹³. Bei einer anderen Probennahme lagen der PAK-Wert sowie der Wert für IR-Kohlenwasserstoffe im Bereich des Zuordnungswertes Z 2. Alle anderen untersuchten Werte lagen im Bereich des Zuordnungswertes Z 1.2 bzw. überwiegend deutlich darunter.¹⁴

12 zuletzt: SEIDLER & LEHMANN (2005)

13 Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, November 2003

14 Ergebnisse aus: SEIDLER & LEHMANN GbR Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau/Beweissicherung (2005): Altlastenuntersuchung Boden und Wasser nach LAGA 20 zum Bauvorhaben Berlin Fuststraße 27-49, Neubrandenburg, den 06.07.2005

Trotz einzelner auffällig hoch belasteter Bodenproben ergibt sich grundsätzlich bei der vorgesehenen Nutzung kein Sanierungsbedarf. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erkennen. Der Umgang mit dem im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushub ist mit dem zuständigen bezirklichen Umweltamt abzustimmen. In den Trinkwasserschutzonen I bis IIIa ist ein Einbau nach LAGA 20 oberhalb der Einbauklasse Z 0 nicht zulässig.

Eine Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) erfolgt im Bebauungsplan regelmäßig nur dann, wenn von den Bodenbelastungen entweder bereits eine akute Gefährdung ausgeht oder wenn diese der geplanten Nutzung entgegenstehen. Da beides nicht der Fall ist, ist eine Kennzeichnung des Vorhabengrundstücks nicht erforderlich.

- Beim Schutzgut **Boden-/Grundwasser** wird die Trinkwasserschutzzone berücksichtigt. Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III A. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs schneidet in einer Tiefe von 35 bzw. 50 m die Schutzzone II, die sich hauptsächlich in waldartigen Flächen jenseits der Rummelsburger Straße erstreckt, um dort gelegene Brunnengalerien (Schutzzone I) abzuschirmen. Deren Absenktrichter bestimmen die Grundwasserfließrichtung. Vorhabenbedingt könnten mobilisierte Schadstoffe relativ kurzfristig eingetragen werden. Die Lage in der engeren Schutzzone bedingt durch die entsprechende Schutzgebietsverordnung eine Reihe von baulichen und sonstigen Nutzungsrestriktionen, die im Rahmen der UP mit dem Vorhaben abzugleichen sind. Das Untersuchungs-fenster wird in nordöstlicher Richtung bis zu den Westgalerien des Wasserwerks Wuhlheide erweitert.

Auf dem Nachbargrundstück (Fuststraße 11-25) wurden sehr hohe Konzentrationen an BTXE im Grundwasser nachgewiesen. Seit 1995 wird eine Grundwasserreinigungsanlage betrieben, an die aktuell 6 Sanierungsbrunnen und 3 Infiltrationsbrunnen angeschlossen sind. Das Grundwasser fließt in leicht östlicher Richtung auf die Wasserwerksbrunnen zu. Durch die Grundwassersanierung wird ein Abströmen der Schadstoffe sicher verhindert. Weil ein Teil der Schadstoffe am Bodenkorn gebunden ist und sich eine hydraulische Sanierung allein als nicht effektiv erwiesen hat, sind auf dem Nachbargrundstück weitergehende Sanierungsmaßnahmen auch im Bodenbereich geplant.

- Im Schutzgutbereich **Klima** sind es vor allem die anlagebedingten Wirkfaktoren, die die Klimafunktionen maßgeblich beeinflussen. Folglich genügt hier die Bewertung der Entwicklung im Geltungsbereich. Zur Konfliktdanalyse gehört aber auch die Einschätzung der Bedeutung der lokalen, darüber hinaus reichenden Austauschbeziehungen zu den ausgedehnten Flächen der Wuhlheide.
- Bei der **Lufthygiene** muss hauptsächlich die Belastungsentwicklung entlang der Verkehrswege (betriebsbedingte Auswirkungen) geklärt werden. Rummelsburger Straße und Edisonstraße mit ihren nächstgelegenen Knotenpunkten (insbesondere Helmholtz-/Zeppelinstraße, Siemensstraße) werden als Hauptzubringer des zusätzlich induzierten Verkehrs in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Auch die Fuststraße mit der dem Nahversorgungszentrum direkt gegenüber liegenden Randbebauung wird berücksichtigt.
- Im Sachgebiet **Lärmschutz** ist ebenfalls der Straßenverkehr Haupt-Wirkfaktor. Es sind ähnliche Ausbreitungsmuster wie bei der Lufthygiene zu erwarten, die Untersuchungs-fenster sind identisch.
- Im Schutzgutkomplex **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** sind, wegen geringer Bestandswertigkeiten im Geltungsbereich und wirksamer Ausbreitungsbarrieren rundum, wichtige Wechselbeziehungen zu wertvollen Biotopen der Umgebung nicht zu erwarten.
- **Kultur- bzw. Sachgüter** und das **Landschaftsbild** können visuell beeinträchtigt werden, indem Sichtbezüge verbaut oder auch nur zugepflanzt werden. Die Abgrenzung des Untersuchungs-fensters ergibt sich aus der Überlagerung aller Untersuchungs-fenster.

Schutzgut	Situation	Bewertung
Boden	Es liegen extrem hohe und größtenteils irreversible anthropogene Einflüsse vor. Die unversiegelten Flächen (7,3 % des Grundstücks) verfügen nur über einen schwach ausgeprägten Oberboden. Das Nährstoffspeicher- bzw. Schadstoffbindungsvermögen ist gering. Die Flächen unterliegen Altlasteneinflüssen vom Nachbargrundstück. Für die vorgesehene Nutzung besteht kein Sanierungsbedarf.	Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation gering Ertragsfunktion für Kulturpflanzen gering Puffer- und Filterfunktion gering Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt gering Archivfunktion für die Naturschicht gering
Bodenwasser	Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A, der nordöstliche Teil liegt in einer Tiefe von 35 bzw. 50 m in der Schutzzone II um die Galerie West des Wasserwerks Wuhlheide. Das Einleiten von Abwasser in den Untergrund ist mit Ausnahme von schwach belastetem Niederschlagswasser in beiden Zonen nicht erlaubt. In der Zone II besteht ein Verbot für die Errichtung von baulichen Anlagen. Das Grundwasser liegt ungespannt ca. 4,2 m unter Flur. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist durch den hohen Versiegelungsgrad gering. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist äußerst hoch, das Filtervermögen gering. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildungsrate gering. Auf dem Nachbargrundstück Fuststraße 11/25 wurden sehr hohe Konzentrationen an BTXE im Grundwasser nachgewiesen. Seit 1995 wird eine Grundwasserreinigungsanlage betrieben. Dadurch wird ein Abströmen der Schadstoffe sicher verhindert.	Verschmutzungsempfindlichkeit gering Rückhaltevermögen von Niederschlägen gering Grundwasserneubildungsrate gering Restriktionen durch die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A bzw. II ¹⁵
Oberflächengewässer	Die Spree (außerhalb des Geltungsbereichs) entspricht in einigen chemischen wie biologischen Parametern nicht den Güte-Zielvorgaben der LAWA-Klassifikationen	Ökomorphologische Zustandsklasse 3-4 „Sehr stark beeinträchtigt, naturfern“, Trophie nach LAWA-Güteklassen III „erhöhte Belastung“
Klima	Es handelt sich um eine stadtklimatische Zone „mit mäßigen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen“. Das Risiko für bioklimatische Belastungen ist „mäßig“. Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung ist „mäßig bis hoch“. ¹⁶ Die angrenzenden Bereiche der Wuhlheide sowie der Kleingärten sind Flächen mit hoher stadtklimatischer Bedeutung mit flächenhaft auftretenden Kaltluftbewegungen in über-	Stadtklimatische Zone: mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen Klimafunktion: Belastungsbereich 4a Luftleitbahnen dargestellt, aber beeinträchtigt, Kaltluftentstehungsgebiete dargestellt und nicht beeinträchtigt. ¹⁷

¹⁵ Die Stellplatzflächen sind deshalb wasserundurchlässig zu befestigen und im Randbereich mit einer Bordsteinaufkantung zu begrenzen. Durch die vollständige Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation werden die vom dem Plangebiet ausgehenden Verunreinigungen des Niederschlagswassers in die Oberflächengewässer transportiert.

¹⁶ Einstufung gemäß Umweltatlas Karte 04.05

¹⁷ Einstufung nach Auhagen/Umweltatlas

	wärmte Umgebungsbereiche. Die Belüftungssituation im Geltungsbereich ist günstig, in der Fuststraße und Edisonstraße partiell auch kritisch	
Flora und Fauna	<p>„Wertvolle“ oder „besonders wertvolle“¹⁸ Flächen für Flora und Fauna sind nicht berührt. Nordöstlich grenzt das LSG Wuhlheide an. Auf dem Grundstück liegen Vegetationsflächen im Umfang von ca. 1000 m² als Grünstreifen mit Baumbestand vor. Dies entspricht ca. 5 % der Gesamtfläche. 17 Bäume unterliegen der BaumSchVO, überwiegend Ahornarten, Pappeln und Ulmen. Die Bäume sind teilweise geschädigt.</p> <p>Ca. 95 % der Flächen sind besonders naturferne Biotoptypen mit sehr hohem Versiegelungsgrad.</p> <p>Die baulichen Anlagen stellen Bruthabitate und Jagdrevier für einzelne Vogelarten dar. Als Brutvögel wurden Haussperling, Blaumeise und Mehlschwalbe nachgewiesen.</p> <p>Einzelne Fledermäuse wurden beobachtet; Quartiere konnten nicht festgestellt werden.</p> <p>Die Biotoptypen des Geltungsbereichs sind in Berlin relativ häufig.</p>	<p>Hemerobie: stark bis sehr stark beeinflusst</p> <p>Vorkommen gefährdeter Arten: unterdurchschnittlich</p> <p>Seltenheit des Biotoptyps: regelmäßig bis häufig</p> <p>Vielfalt an Pflanzen und Tierarten: unterdurchschnittlich</p> <p>Wiederherstellungsdauer der Lebensgemeinschaften: 1 bis 30 Jahre</p> <p>Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen: geringes Risiko</p> <p>Lagebeziehung zu Biotopen mit ähnlichem Bestand: ungünstig¹⁹</p>
Mensch - Luft-hygiene	<p>Im Untersuchungsgebiet liegen hauptsächlich verkehrsbedingte Vorbelastungen der Luft vor. Insbesondere auf der Edisonstraße zwischen Rummelsburger Straße und Siemensstraße sind nach den neuen, verschärften EU-Grenzwerten kritische Konzentrationen von Benzol, Ruß/PM10-Staub und Stickstoffdioxid vorhanden. Dies ergibt sich aus Immissionsberechnungen (nicht aus konkreten Messungen). Die weiter entfernt liegende Wilhelminenhofstraße ist ohne besondere Auffälligkeiten.</p> <p>Die Belastungssituation verbesserte sich in den letzten 10 Jahren vor allem durch technische Maßnahmen deutlich.</p>	<p>Keine Anhaltspunkte, dass zulässige Richt- und Grenzwerte im Jahresmittel überschritten werden.</p> <p>Hohe Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher Belastung</p>

¹⁸ gemäß Karte 05.03 des Umweltatlas

¹⁹ Einstufung nach AUHAGEN

Mensch Lärmvorsorge	- Im Geltungsbereich befinden sich keine empfindlichen Nutzungen. Nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen sind die Wohnbebauung an Fust- und Edisonstraße sowie das Erholungsgebiet Wuhlheide. Die Bestandsbelastung durch den Straßenverkehr liegt deutlich über den Grenzwerten der 16. BImSchV.	hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
Landschaft, Kultur- und sonstige Sach- güter	Der Geltungsbereich erfüllt keine Erholungsfunktion, jedoch die nördlich gelegene Kleingartenanlage sowie der Volkspark Wuhlheide. Prägend sind großflächige Industrieanlagen bzw. -brachen und Verkehrsinfrastruktur. Ein besonderer ästhetischer Eigenwert fehlt. Gestalterisch wertvolles Element ist die historische Industriefassade an der Fuststraße. Identitätsstiftende Sichtbeziehungen von lokaler Bedeutung sind vorhanden (geschlossene Gebäudekante der Fuststraße einschließlich Industriefassade an der Fuststraße).	Erkennbarkeit des Naturraums: schlecht Anteil gestalterisch wertvoller Elemente: gering Identitätsstiftende Sichtbeziehungen: vorhanden großräumige visuelle Beeinträchtigung: vorhanden akustische und geruchliche Beeinträchtigung: stark bis sehr stark Kultur- und sonstige Sachgüter: vorhanden

Zusammenfassende Bewertung

Besondere Empfindlichkeiten sind vorhanden in Bezug auf das Schutzgut Mensch (Lärmvorsorge und Lufthygiene) durch die vorhandene Vorbelastung durch den Straßenverkehr. In Bezug auf die übrigen Schutzgüter bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten.

II.3.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die schon nach Art oder Umfang geeignet wären, die Umwelt in einem besonderen Maß oder einer besonderen Weise zu gefährden. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind außer der Wohnbebauung in der Fust- und Edisonstraße keine sensiblen Nutzungen angesiedelt.

Künftige Gebäude werden an Stelle bisheriger Gebäudekubaturen errichtet. Die historisch wertvolle Industriefassade an der Fuststraße soll in die künftige Gebäudesubstanz integriert werden. Die Bestandsbewertung lässt für die Planung insgesamt eine geringe Verbesserung gegenüber dem Bestand erwarten.

Für die verkehrliche Erschließung wurde ein Gutachten erstellt, in dem zwei Varianten untersucht wurden (vgl. III.3.). Darin wird empfohlen die Variante 2 mit zwei Ein- und Ausfahrten an der Rummelsburger Straße und einer Ein- und Ausfahrt an der Edisonstraße umzusetzen. Straßenbegleitende Grünbestände an der Rummelsburger Straße und der Edisonstraße bleiben weitgehend erhalten.

Der Verkehr und die damit verbundenen Lärmbelastung werden durch das Vorhaben zunehmen, dies jedoch in Relation zur hohen Bestandsbelastung in relativ unterordnetem Umfang. Die vom Vorhaben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen werden jedoch durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (geschlossene Bebauung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten an der Fuststraße, Lärmschutzwand) sowie durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Verteilung des An- und Abfahrtverkehrs auf zwei Anbindungspunkte, Beschränkung des Anlieferverkehrs auf die Rummelsburger Straße) gemindert (vgl. III.5.).

Schutzgut	Eingriffsintensität	zu erwartende Entwicklung
Boden	Hinsichtlich des Versiegelungsgrades kommt es zu keiner nennenswerten Veränderung der Bestandssituation.	geringe Intensität des Eingriffs bei geringer Empfindlichkeit, Auswirkungen überwiegend kompensierbar, Gesamtbewertung Eingriff: nicht erheblich
Bodenwasser	Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände ist untersagt. Rückhaltevorkkehrungen in einer Größenordnung von 230 m ³ werden vorgesehen (vgl. II.3.2.6).f	geringe Eingriffsintensität bei mittlerer Empfindlichkeit, Auswirkungen überwiegend kompensierbar, Gesamtbewertung Risiko des Eingriffs: gering
Oberflächen-gewässer	Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten für Niederschläge werden geschaffen.	geringe Eingriffsintensität bei mittlerer Empfindlichkeit, Auswirkungen kompensierbar, Gesamtbewertung Eingriff insgesamt: gering
Klima	Der Grad der Versiegelung bleibt annähernd unverändert, potenziell können klimatisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen werden. Tendenziell ist eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse, auch aufgrund deutlich geringerer Baumassen, zu erwarten. Die Riegelwirkung in Hinblick auf die Luftaustauschbeziehungen wird reduziert. Zunehmende Verkehrsemissionen können eine schädigende Wirkung entfalten.	geringe Eingriffsintensität bei mittlerer Empfindlichkeit, Auswirkungen kompensierbar, Gesamtbewertung Eingriff insgesamt: gering
Flora und Fauna	<p>Es wird sich keine grundlegende Veränderung der Habitatstrukturen einstellen. Die Industriefassade mit Nischenbiotopen an der Fuststraße bleibt erhalten. Der Anteil an Vegetationsflächen wird zunehmen, ohne dass diese aber eine höhere ökologische Qualität besitzen werden.</p> <p>Zehn der BaumSchVO unterliegende Bäume, die teilweise geschädigt sind, entfallen. Hierfür werden entsprechend den Regelungen der BaumSchVO Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück und an anderer Stelle vorgesehen.</p> <p>Sofern Tiere oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter (z.B. gebäudenutzende europäische Vogelarten) oder streng geschützter (z.B. Fledermäuse) Arten betroffen sind, ist gesondert vom Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob ggf. in Ergänzung hierzu ein Befreiungsverfahren nach § 62 BNatSchG durchzuführen ist.</p> <p>Laut Durchführungsvertrag besteht die Verpflichtung Bäume vor Fällung und Gebäude vor Abriss auf Nester und Fledermausquartiere zu überprüfen; die gesetzlichen Schutzbestimmungen sind einzuhalten.</p>	geringe Eingriffsintensität bei geringer Empfindlichkeit, Auswirkungen überwiegend kompensierbar, Gesamtbewertung Eingriff: nicht erheblich

<p>Mensch - Luft-hygiene</p>	<p>Menge und Verteilung des zusätzlich induzierten Verkehrs führen nach den vorliegenden Prognosen nicht zu einer erheblichen Veränderung der Belastungssituation. Zuwachsraten für Luftschadstoffkonzentrationen wiederum können schon nach den Mechanismen von Verdünnung und Verteilung nur geringe Bruchteile dieser Prozentannahmen ausmachen. Die marginalen Verkehrszuwächse werden nicht zu häufigeren Grenzwertüberschreitungen führen.²⁰ Nach detailliertem Variantenvergleich wurden Lösungen zur möglichst reibungslosen Zu- und Abfahrt entwickelt. Die Emissionen der für Grenzwertüberschreitungen verantwortlichen Luftschadstoffe sind auf Grund technischer Entwicklungen und gesetzlicher Vorgaben unabhängig vom Verkehrsaufkommen rückläufig.</p>	<p>geringe Eingriffsintensität bei mittlerer Empfindlichkeit, Auswirkungen überwiegend kompensierbar, Gesamtbewertung Eingriffsintensität: gering</p>
<p>Mensch - Lärmvorsorge</p>	<p>- Die Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich Rummelsburger Straße/Edisonstraße wird sich durch das Vorhaben insbesondere in den Nachmittagsspitzen aufgrund der Verkehrsverteilung (Ziel-/Quellverkehr) und der Verkehrsführung (Zu-/Abfahrt) erhöhen. Dabei ergeben sich zusätzliche Belastungen von bis zu 160 Fahrzeugbewegungen pro Stunde (Prognose – GRI 2006/1) in der Edisonstraße. Dies ist begründet durch die Notwendigkeit des Wendens (Linksabbiegerverkehr) zum Erreichen des Grundstücks. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsaufteilung und Leistungsfähigkeit des Knotens (Lichtsignalregelung) führt dies tagsüber zu einer Zunahme des Beurteilungspegels an der betroffenen Wohnbebauung an der Edisonstraße um 0,2 – 0,3 dB (A).</p>	<p>geringe Eingriffsintensität bei mittlerer Empfindlichkeit, Auswirkungen überwiegend kompensierbar, Gesamtbewertung Eingriffsintensität: gering</p>

20

vgl. GRI (2006/1), Kap. 3

Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	Die historische Industriefassade an der Fuststraße bleibt erhalten. Entsprechende Regelungen enthält der Durchführungsvertrag.	geringe Eingriffsintensität bei mittlerer Empfindlichkeit, Auswirkungen kompensierbar, Gesamtbewertung Eingriff: gering
--	--	--

Wechselwirkungen

Komplexe Ursache-Wirkungsketten liegen nicht vor. In Schutzgutbereichen, die solche Wirkungsketten vorrangig initiieren, ist nicht mit schwer wiegenden Eingriffen zu rechnen.

Zusammenfassende Bewertung

Bei allen Schutzgutbereichen wird nur eine geringe bzw. nicht erhebliche Eingriffsintensität festgestellt.

II.3.2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Durchführung der Ziele des Bebauungsplans bleibt die bisher kennzeichnende Brachlage des Geländes auf unabsehbare Zeit erhalten. Denkbar wäre auch eine sukzessive Teilentwicklung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Gegen eine solch kleinteilige Entwicklung sprechen jedoch die Erfahrungen der zurückliegenden Jahre und die Größe der ungenutzten Flächen.

Alle **Bodenfunktionen** bleiben weiterhin extrem eingeschränkt. Die Gefährdungslage durch Altlasten bleibt diffus.

Die Altlasten stellen eine latente Gefährdung des **Boden- und Grundwassers** dar. Mit der Zeit verschärft sich dieses Problem tendenziell, da die bestehenden Versiegelungen zunehmend brüchig und wasserdurchlässig werden. Verunreinigungen an oder nahe der Oberfläche infiltrieren den Bodenkörper. Die anhaltende Brachlage kann außerdem immer wieder zu illegaler Entsorgung auch von wassergefährdenden Stoffen animieren.

Bei ausbleibender Wiederaufnahme einer Nutzung werden keine zusätzlichen Einleitungen in die Kanalsysteme und **Oberflächengewässer** anfallen. Andererseits muss auch hier eine fortdauernde Brachlage als diffuses Risiko gelten, das allein schon durch ein marodes, teilverfülltes Kanalsystem auf dem Grundstück zu begründen ist.

Die ungünstigen **klimatischen** Verhältnisse bleiben zunächst bestehen. Längerfristig würde sich mit zunehmendem Verfall der Einrichtungen auf dem Grundstück eine mehrschichtige Ruderalvegetation einstellen, die dann mikroklimatische Bedingungen wieder leicht positiv beeinflussen würde.

Die Brache könnte wertvolle wärmeliebende **Pflanzen- und Tiergemeinschaften** hervorbringen. Auf Dauer würden sich Vorteile gegenüber der Durchführung des Bebauungsplans ergeben und schließlich in eine von Birken und Eschenahorn geprägte Vorwaldgesellschaft münden. Im Vergleich zu einem durch Nutzung und Pflege eher statischen Lebensraum der Grünanlagen von Gewerbeflächen würde ein dynamischer Sukzessionsprozess entstehen, der zwischenzeitig immer wieder auch Lebensraum für spezialisierte Arten schafft und zu einer größeren biologischen Vielfalt führt. Wegen der derzeit extrem hohen Versiegelung würde dieser Prozess jedoch zunächst nur sehr langsam in Gang kommen können bzw. initiiert werden müssen.

Mit fehlender Nutzung im Geltungsbereich würden auch die nutzungsbedingten Zusatzbelastungen durch **Lärm und Luftschadstoffe** ausbleiben. Fortdauernde Brachen in der jetzigen Größe würden für Oberschöneweide aber auch eine Verfehlung der Sanierungsziele bedeuten und den Randlagencharakter verfestigen. Dies wären erfahrungsgemäß ebenfalls schlechte Rahmenbedingungen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Gebäude einschließlich der historisch wertvollen Industriefassade blieben zunächst erhalten, wären aber dem fortschreitenden Verfall ausgesetzt und könnten ohne umfangreiche Sicherungs- und/oder Sanierungsinvestitionen für das **Stadtbild** nicht erhalten bleiben. Wegen der zunehmenden Gefahren bliebe eine öffentliche Zugänglichkeit ausgeschlossen.

II.3.2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Konkretisierung der Planungsabsicht wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft und es werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ergriffen:

Mensch-Lufthygiene

Es wird die Zufahrtsvariante ohne separate Linksabbiegemöglichkeit auf das Vorhabengrundstück von der Edisonstraße gewählt, die einen möglichst reibungslosen Verkehrsablauf ermöglicht. Weiterhin wird durch die Vergrößerung von Vegetationsbeständen Voraussetzungen zur Bindung von Luftschadstoffen geschaffen, besonders wirksam als Kompensationsmaßnahme ist die Herstellung begrünter Dachflächen, da sie zugleich über die Verdunstungsleistung der Schwülegefährdung entgegenwirken.

Mensch-Lärmvorsorge

Es wird die Zufahrtsvariante ohne separate Linksabbiegemöglichkeit auf das Vorhabengrundstück von der Edisonstraße gewählt, die einen möglichst reibungslosen Verkehrsablauf ermöglicht. An den Fassaden neuer Gebäudeteile sind ggf. lärm-dämmende Maßnahmen vorzusehen, um Büro- und sonstige Arbeitsplätze zu schützen (Einbau von schalldämmenden Fenstern) Eine detaillierte Prüfung erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (geschlossene Bebauung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten an der Fuststraße, Lärmschutzwand) sowie durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Verteilung des An- und Abfahrtverkehrs auf zwei Anbindungspunkte, Beschränkung des Anlieferverkehrs auf die Rummelsburger Straße) werden nachteilige Auswirkungen gemindert (vgl. III.5.).

Wasserschutz

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf sind grundsätzlich zu beachten. Dies gilt sowohl für die Bauphase als auch für den späteren Betrieb eines Nahversorgungszentrums. Sofern von diesen Rechtsvorschriften, wie im vorliegenden Fall, befreit wird, setzen die mit der Befreiung verbundenen Auflagen einen engeren Rahmen und bilden von daher den Prüfmaßstab bei der späteren Zulassung (Baugenehmigungsverfahren). Weitergehende Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Laut „Vorplanung Entwässerung“²¹ ist geplant, das in der Wasserschutzzone II anfallende Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Gelände versickert werden darf, sicher in die Regenkanäle der Berliner Wasserbetriebe in den anliegenden Straßen abzuleiten. Das Wasser von Ladeflächen, die sich in der Wasserschutzzone III befinden, ist gesondert zu behandeln, da das dort anfallende Niederschlagswasser als Schmutzwasser zu betrachten ist und in den Schmutzwasserkanal der Wasserbetriebe (BWB) eingeleitet werden muss.

Alle Rohrleitungen werden so verlegt, dass über dichte Schächte eine turnusmäßige abschnittsweise Dichtheitsprüfung erfolgen kann. Die Ableitung kann entsprechend der Aussage der BWB in die Kanäle in der Fuststraße und der Rummelsburger Straße erfolgen.

Da die auf dem Grundstück anfallende Menge an Niederschlagswasser bei einem Starkregenereignis deutlich höher als die Einleitungsmenge ist, und von daher die Aufnahmekapazität vorhan-

²¹ IB SANITÄRSYSTEMTECHNIK GbR (2006): Bebauungsplan 9-25 VE Vorplanung Entwässerung, Berlin 06.06.2006

dener Leitungssysteme nicht ausreicht, ist die Möglichkeit zu schaffen, insgesamt eine Rückstau-
menge von rd. 230 m³ Regenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Rückhaltung erfolgt
in zwei unterirdischen Rückstaubecken, die jeweils einen Abfluss zu den anliegenden Straßen er-
halten.

Ein Rückstaubecken mit einem Volumen von 148 m³ und Abfluss zur Rummelsburger Straße ist
unterhalb der Stellplatzanlage geplant. Ein weiteres Rückstaubecken soll als Rückstaukanal DN
1200 (Volumen 82 m³) mit Abfluss zur Fuststraße im Bereich der Wasserschutzzone III A, nördlich
der Einfahrt an der Edisonstraße ebenfalls im Stellplatzbereich ausgeführt werden.

Das Entwässerungskonzept ist Anlage zum Durchführungsvertrag und insoweit verbindlich.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem
BNatSchG nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt
sind oder zulässig waren. Entscheidend hierfür ist aufgrund der Situationsgebundenheit im Wesent-
lichen das Maß der baulichen Nutzung, wohingegen die Nutzungsänderung unberücksichtigt blei-
ben kann.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen 90% der SO-Baufläche versiegelt werden.
Das entspricht einer Versiegelung von ca. 12.566 m². Somit kommt es hinsichtlich des Anteils der
versiegelten Fläche und der Grünflächen zu keiner nennenswerten Veränderung im Vergleich zur
Bestandssituation.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß vorliegender Planung liegt unter dem, was gegenwärtig
bereits im Bestand vorhanden bzw. was gemäß § 34 BauGB auch weiterhin zulässig wäre.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist somit im vorliegenden Fall kein Ausgleich im Sinne der Ein-
griffsregelung nach dem BNatSchG erforderlich.

II.3.2.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche W2 dar. Auf Grund
der erheblichen Immissionsbelastung durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist eine
Wohnnutzung an der vorliegenden Stelle nicht realistisch. Entsprechende Investitionsinteressen
bestehen nicht. Auch für sonstige, vom Grundsatz her mit dem Wohnen verträgliche Gewerbe- und
Dienstleistungsnutzungen bestand am vorliegenden Standort während der vergangenen 15 Jahren
und besteht auch jetzt keine Nachfrage. Eine Einzelhandelsnutzung ist vom Grundsatz mit der an-
grenzenden Wohnnutzung vereinbar und gleichzeitig bestehen hierfür konkrete Investitionsinteressen.

Eine in den vergangenen Jahren beabsichtigte Nutzung für einen Baumarkt wurde dabei auf Grund
zu befürchtender Immissionsbelastungen für die angrenzende Wohnnutzung durch Freilagerflächen
und Lieferprozesse als nicht verträglich bewertet und somit verworfen. Die vorliegende Nutzungs-
konzeption stellt somit bereits das Ergebnis von weitreichenden Alternativuntersuchungen und Ü-
berlegungen zu verträglichen und wirtschaftlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten der
Grundstücke dar.

Auf Grund der restriktiven Rahmenbedingungen für die Herstellung von Zufahrten sowie zur Anord-
nung der Gebäude aus Gründen des Immissionsschutzes entlang der Fuststraße bestehen keine
Konzeptalternativen.

II.3.2.8 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Für die Bewertungsprozesse im Rahmen der Umweltprüfung wurden die in Berlin gebräuchlichen
Kriterien des AUHAGEN-Modells sowie Grundlagen und Daten des Umweltatlas herangezogen.

Verkehrstechnische und schalltechnische Belange wurden durch separate Fachgutachten ermittelt²².

Bei der Grundlagenermittlung haben sich keine gravierenden Schwierigkeiten ergeben. Es liegen genügend Erkenntnisse und auch Beurteilungskriterien vor, um die Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans zu prognostizieren und zu prüfen.

II.3.2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Nach Nr. 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB muss der Umweltbericht beschreiben, welche Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) von Seiten der kommunalen Verwaltung festgelegt werden. Die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der planerischen Zurückhaltung gelten allerdings auch diesbezüglich. Es liegt also durchaus im Ermessensspielraum der Kommunen, begründet auf derartige Überwachungsmaßnahmen zu verzichten.

Im vorliegenden Fall sind unter den zu erwartenden betriebsbedingten Auswirkungen vor allem die Verkehrsemissionen geeignet, kritische Werte zu begünstigen, so dass entsprechende Überwachungsmaßnahmen gerechtfertigt erscheinen. Aufgrund der Komplexität des Sachverhaltes kann dies allein im Vorhabengebiet nicht geleistet werden.

Es gibt allerdings bereits, z.B. mit der Lärmkarte, dem Luftgütemessnetz BLUME oder anderen Grundlagenerhebungen im Rahmen des Umweltatlas, und dem Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005-2010 Überwachungsinstrumente auf landesweiter Ebene; die kritischen Vorbelastungen im möglichen Einwirkungsbereich des Bebauungsplans zu überwachen.

Die zum Ausgleich vorgesehenen Bepflanzungen werden hinsichtlich Qualität und Quantität durch Ortsbesichtigung überprüft. Dies entspricht der gängigen Praxis der Bezirksbehörden. I.d.R. erfolgt eine Überprüfung 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und ein weiteres Mal nach weiteren 3 Jahren.

II.3.2.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Südosten Berlins und ist Bestandteil des Ortsteils Oberschöneweide im Bezirk Treptow-Köpenick. Es ist intensiv bebaut, die Gebäude stehen jedoch leer. Die Fläche liegt auf Aufschüttungen mit einer Vornutzung, die dem Planvorhaben in Bezug auf Nutzungsintensität vergleichbar ist. Sie ist durch Verkehrsimmissionen vorbelastet und verfügt weder über einen ausgeprägten landschaftsästhetischen Eigenwert noch über eine Erholungseignung.

Die Auswertung des Landschaftsprogramms ergab, mit Ausnahme der Lage in der Wasserschutzzone III A und teilweise II, keine Erkenntnisse über besondere Empfindlichkeiten, Maßnahmen- oder Handlungsschwerpunkte des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes. Sensible Nutzungen in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs ist die Wohnbebauung in der Fuststraße und der Edisonstraße. Naturschutzrechtliche oder andere Schutzgebiete sind nicht berührt.

Beim vorgesehenen Nahversorgungsstandort handelt es sich um eine Form nicht produzierenden Gewerbes. Das bedeutet, es sind keine Produktionsprozesse zu berücksichtigen, die möglicherweise mit einem Emissionsspektrum und –volumen oder gar einem Havarierisiko verbunden sein könnten. Die Ansprüche an die Umweltverträglichkeit von Bau, Anlage und Betrieb von Handelseinrichtungen sind vergleichsweise gering. Weitere Einzelheiten – z.B. in Verbindung mit Kühlaggregaten – werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend berücksichtigt.

Auf der Basis der Bestandsanalyse wurde eine Bewertung des Konfliktpotenzials in den einzelnen Schutzgutbereichen durchgeführt. Die möglichen Einstufungen waren dabei: "nicht erheblich" / "gering" / "mittel" / "hoch" / "sehr hoch" / "extrem hoch" (Ausschlussempfehlung). Die Einstufungen berücksichtigen jeweils die 'Empfindlichkeit' des Schutzgutes gegenüber Nutzungsintensivierung,

die 'Eingriffsintensität' und schließlich die Aussichten auf eine 'Kompensierbarkeit' (Qualität und Dauer der Wirkfaktoren).

Die Konfliktanalyse ergab folgende Ergebnisse:

Auswirkungen Boden:	Konfliktpotenzial "nicht erheblich"
Auswirkungen Bodenwasser:	Konfliktpotenzial "gering"
Auswirkungen Oberflächengewässer:	Konfliktpotenzial "gering"
Auswirkungen Klima:	Konfliktpotenzial "gering"
Auswirkungen Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:	Konfliktpotenzial "nicht erheblich"
Auswirkungen menschliche Gesundheit (Luft):	Konfliktpotenzial "gering"
Auswirkungen menschliche Gesundheit (Lärm):	Konfliktpotenzial "gering"
Auswirkungen Landschaft, Kulturgüter :	Konfliktpotenzial "gering"

Für diese Konfliktbewertung sind vor allem folgende Grundzüge der Planung ausschlaggebend:

Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die die Umwelt in einem besonderen Maß oder einer besonderen Weise gefährden. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme der Wohnnutzung in der Fuststraße keine sensiblen Nutzungen angesiedelt. Künftige Gebäude werden an Stelle bisheriger Gebäude errichtet. Die historisch wertvolle Industriefassade an der Fuststraße wird in die Neubebauung eingebunden. Entsprechende Regelungen enthält der Durchführungsvertrag. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Straßen bzw. Grundstückszufahrten. Die dafür notwendigen Knotenpunkte sind vorhanden. Straßenbegleitende Grünbestände an der Rummelsburger Straße und der Edisonstraße bleiben weitgehend erhalten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt im Einzugsgebiet der Handelseinrichtungen nicht zu einer deutlichen Veränderung der Gesamtbelastung. Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Haupt-Konfliktpunkt ist der Kunden- und Lieferverkehr. Der Umweltverträglichkeit dienen folgende Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Standortwahl (Beanspruchung eines im Bestand bereits hoch versiegelten Grundstücks)
- verträgliche Gebäudegrundfläche und -höhe
- Erhalt der Industriefassade an der Fuststraße
- Aktivierung des Bodenlebens durch Anlage u. fachgerechte Unterhaltung der Vegetationsflächen
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von sonstiger Vegetation
- Dachbegrünung
- Lärmschutzwand entlang der Fuststraße mit beidseitiger Begrünung
- Einhausung der Anlieferung im Süden,
- möglichst reibungslose Verkehrserschließung.

Mit den Maßnahmen können die vorhabenbedingten negativen Auswirkungen des Vorhabens gemindert oder ausgeglichen werden. Nach den Maßstäben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

II.3.3 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

II.3.3.1 Elemente der Abwägung

II.3.3.1.1 Verhältnis zum FNP und LaPro

Das Vorhaben ist als Einzelfall aus dem FNP entwickelbar. Die Vorgaben des LaPro werden in der Planung berücksichtigt (vgl. I.2.3).

II.3.3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand statt vom 6. bis einschließlich 20. März 2006 im Bezirksamt Treptow-Köpenick statt.

Bürger 1, Schreiben vom 15.03.2006

Es wird angeregt, das bestehende Fabrikgebäude so in die Planung zu integrieren, dass auch ohne die Regelungen des Denkmalschutzrechts die weitere Erhaltung und Nutzung, wie auch anderer Industriearchitektur in Oberschöneide, möglich bleibt.

Die künftige Bebauung soll die bestehenden Wohnhäuser in der Fuststraße nicht überragen, um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten (Blickrichtung von der Fuststraße aus, aber auch zur Wuhlheide hin).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das bestehende alte Fabrikgebäude kann nicht erhalten werden, da es mit der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks nicht vereinbar ist. Die historisch wertvolle Industriefassade im Bereich gegenüber der Fuststraße 24 bis 34 soll erhalten und in die Bebauung integriert werden.

Die Bestandsbebauung in der Fuststraße ist III- bzw. IV-geschossig. Im unmittelbar benachbarten Abschnitt der Fuststraße dominiert die III-Geschossigkeit. Die geplante Bebauung liegt an der Fuststraße ca. 5,15 m bis 5,60 m über Straßenniveau; die Höhe der Lärmschutzwand beträgt 4,5 m. Damit bleibt die Höhe deutlich hinter der Höhe der Wohnbebauung zurück.

Bürger 2, zur Niederschrift am 16.3.2006

Bitte um Übersendung der ausgelegten Fotos für eine private Sammlung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Bitte wird nachgekommen.

Bürger 3, BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V., Schreiben vom 13.03.2006

Im Folgenden nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum o. g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Wir sprechen uns für einen Erhalt der Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Rummelsburger Straße aus, über die zum jetzigen Zeitpunkt noch keinerlei Angaben im Bebauungsplan gemacht wurden. Sie bieten einen hervorragenden Sichtschutz zur stark befahrenen Straße und sind als einzige zusammenhängende Vegetationsfläche auf diesem Grundstück ein wertvoller Lebensraum für Vögel und Insekten.

Um den derzeitigen hohen Versiegelungsgrad zu minimieren, fordern wir eine Ausweisung von Vegetationsflächen. Da dies vermutlich im Konflikt mit dem Vorhaben eines Nahversorgungsstandortes und dem Errichten von 200 Stellplätzen steht, schlagen wir eine Verlegung in eine Tiefgarage oder auf ein Dach vor.

Außerdem würden wir Maßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung begrüßen um die naturhaushaltswirksame Fläche zu vergrößern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Größe der Pflanzfläche beträgt gegenwärtig ca. 1000 m², die Planung beinhaltet eine Vegetationsfläche von ca. 1400 m². Mit der Planung wird der Versiegelungsgrad reduziert. Der vorhandene Baumbestand wird soweit möglich erhalten, Ersatzpflanzungen werden gemäß Vorgabe der BaumSchVO vorgenommen. Auch werden große Anteile der Dachflächen für eine Begrünung festgesetzt, wie auch eine Begrünung der Lärmschutzwand vorgesehen ist. Eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßen ist ebenfalls Bestandteil der Festsetzungen mit dem Ziel das Vorhaben in die Umgebung einzubinden.

II.3.3.1.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt mit Anschreiben vom 09.03.2006, die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 18.04.2006.

BA Treptow-Köpenick, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur, Schreiben vom 4.4.2006

Zum o. g. Betreff geben wir seitens des Amtes für Umwelt und Natur folgende Hinweise und Anregungen:

Naturschutz:

Unter Berücksichtigung des derzeit bereits hohen Versiegelungsgrades wird bezüglich Flora und Fauna der dargestellte beabsichtigte Untersuchungsaufwand fachlich für ausreichend erachtet. Wie erwähnt, wird es vorliegend wegen der umfangreichen vorhandenen und schon länger ungenutzten Bausubstanz um die Erfassung von Gebäudebrütern gehen, da hier bei Feststellung von Vorkommen ein entsprechendes Befreiungserfordernis nach Berliner Naturschutzgesetz besteht. Die artenschutzrechtlichen Belange sind einer Abwägung im Verfahren nicht zugänglich. Das Befreiungserfordernis bezieht sich jedoch auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Gebäudeabbruches und der dann vorkommenden Gebäudebrüter und vorhandenen Niststätten, die aufgrund der Größe des Objektes dann gutachterlich erfasst werden müssen. Für die nach BaumSchVO Bln geschützten Bäume wird eine separate Erfassung empfohlen, um den Ersatz nachvollziehbar entsprechend der BaumSchVO auch zur Gliederung der Stellplatzflächen unterzubringen. Untermaßige Bäume und andere Vegetation können entsprechend nach Auhagen bewertet werden.

Da sich ein Teil des Grundstückes in der TWSZ II befindet, müsste dieser Bereich zukünftig eigentlich bebauungsfrei gehalten werden, so dass es hier zu einer erheblichen qualitativen Aufwertung für den Naturhaushalt kommen kann.

Umweltschutz

Zu Pkt. 2.41 Thema Boden

Der Komplex Altlasten ist beim Punkt Vorbelastung mit zu behandeln.

Zu Pkt. 2.43 Thema Grundwasser

Das Untersuchungsfenster ist auf das nördlich angrenzende Gewerbegebiet zu erweitern, da hier ein erheblicher Grundwasserschaden vorliegt, der bereits saniert wird. Dieser Sachverhalt muss bei den geplanten Baumaßnahmen im Vorfeld Berücksichtigung finden, um keine negativen Einflüsse hervorzurufen.

Der Untersuchungsbedarf ist auf Auswirkungen bei geplanten Maßnahmen zur Grundwasserförderung im Rahmen von Baumaßnahmen zu erweitern.

Zu Punkt 2 Thema Lärm

Wie bereits in der Unterlage vorgesehen, wird aber nochmals ausdrücklich darauf verwiesen, dass zur Sicherung der Einhaltung der Grenzwerte nach der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet bei den nächstgelegenen Anwohnern in der Fuststraße bei der weiteren Planung folgendes zu beachten ist:

- Die Anbindung (Liefer- und Kundenverkehr) der geplanten Lebensmittel- und Fachmärkte ist über die Rummelsburger Straße und die Edisonstraße zu realisieren.

- In diesem Zusammenhang verweisen wir auf Pkt. 6.7 TA Lärm, der u.a. festlegt, „wenn ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage liegt, so ist dem durch Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen“.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung sowie im Umweltbericht berücksichtigt und haben Eingang in die Planung gefunden.

Bzgl. der angeführten „möglichen erheblichen qualitativen Aufwertung für den Naturhaushalt“ ist anzuführen, dass die Zulässigkeit von Stellplatzflächen, Zufahrten und Lieferflächen für die anvisierte Nutzung einerseits unabdingbar erscheinen und weitergehend erhebliche Gefährdungspotenziale durch vorhandene Straßen mit geringerer Entfernung zur Brunnengalerie bestehen.

Die Befreiung von den Verboten des Wasserschutzgebietes mit dem Ziel der Errichtung der erforderlichen PKW-Stellplatzanlage innerhalb der Zone II ist zwischenzeitlich unter Auflagen in Hinblick auf Beschaffenheit und Entwässerung der Stellplätze in der engeren Schutzzone in Aussicht gestellt worden.

SenStadt I B 15, Schreiben vom 5.4.2006

Die Bebauungsplanunterlagen sind im Referat I B am 21.3.2006 eingegangen. Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur

- **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8.1.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W2 dar. Die Entwicklung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist im begründeten Einzelfall möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Zentrenverträglichkeit und eine günstige Verkehrserschließung gegeben sind sowie negative stadtstrukturelle Auswirkungen vermieden werden. Aufgrund des Verkaufsflächenumfangs von ca. 4.000 m² ist jedoch eine Beeinträchtigung gesamtstädtischer Planungsziele (insbes. des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße) nicht auszuschließen (s.u.).

- **Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklung von Nahversorgungsfunktionen an diesem Standort. Allerdings ist der Standort nicht Bestandteil des bezirklichen Zentrenkonzepts. Für einen Nahversorgungsstandort in Streulage sind sowohl der Verkaufsflächenumfang von ca. 4.000 m² als auch die Anzahl und Größe der Betriebsformen zu hoch. Auch aufgrund des begrenzten Einzugsbereiches ist von einer Konkurrenz bzw. Beeinträchtigung des OTZ Wilhelminenhofstraße auszugehen. Nach erster Einschätzung durch SenStadt wird an dieser Stelle nur eine Verträglichkeit für einen Lebensmittelanbieter und einen Fachmarkt mit Nahversorgungsangeboten wie einen Drogerie- und/oder Getränkemarkt gesehen. Aber auch dann muss nachweislich sichergestellt werden, dass keine schädigenden Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße entstehen können.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das geplante Sondergebiet „Einzelhandel“ umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Gemäß Nummer 6.5 der AV FNP ist im Ausnahmefall eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel auf Flächen kleiner als 3 ha, hier aus Wohnbaufläche W2, möglich. Bei der notwendigen Einzelfallprüfung sind die Mindestvoraussetzungen für die Einhaltung des Entwicklungsgebotes zu erfüllen, d.h. die Zentrenverträglichkeit des Sortiments, die Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung.

Die geplanten Einschränkungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente dienen der Vermeidung negativer Auswirkungen auf bestehende Zentren und orientieren sich vorrangig auf die Nahversorgung. Die Zentrenverträglichkeit wurde gemäß Systematik der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“ mit einem Einzelfallgutachten

nachgewiesen. Das entsprechende Gutachten²³ zu den städtebaulichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens kommt zum Ergebnis, dass die Zentren im Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. In Bezug auf das engere Einzugsgebiet sind Umverteilungswirkungen in Höhe von ca. 9 % zu erwarten, in Bezug auf das weitere Einzugsgebiet in Höhe von ca. 8 %. Das Vorhaben verfügt aufgrund seiner Sortimentsstruktur über einen Nahversorgungscharakter.

Durch die geplante Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters (Verbrauchermarkt) wird eine Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung insgesamt erwartet, da im Bezirk sowie insbesondere im Einzugsgebiet bisher nur wenige leistungsfähige Anbieter mit einer entsprechenden Sortimentsbreite vorhanden sind. Insbesondere im Zentrenbereich entlang der Wilhelminenhof-/Edisonstraße sind keine geeigneten Areale für die Etablierung marktfähiger Einzelhandelseinrichtungen verfügbar, um die im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept geforderte Qualifizierung des Angebotes - über die Stabilisierung des Bestandes hinaus - umsetzen zu können.

Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit ist der unmittelbare Zentrumsbereich entlang der Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße nicht in der Lage, die für eine Stabilisierung und Qualifizierung notwendigen Potenziale, insbesondere für flächenintensive Angebote der Nahversorgung, aufzunehmen. Daher wurden ergänzende Entwicklungen auf geeigneten Arealen im Umfeld unter der Maßgabe der Schließung von räumlichen Versorgungslücken und der qualitativen Aufwertung des Nahversorgungsangebotes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen auf die bestehenden Zentren im unmittelbaren Umfeld geprüft.

Der Standort Fuststraße erscheint aufgrund seiner Lage an der Edisonstraße und damit dem Anschluss an den definierten Zentrumsbereich für eine funktionale Ergänzung bzw. eine Qualifizierung mit marktgerechten Angebotsformen der Nahversorgung geeignet.

Bei der ergänzenden Betrachtung des Umfeldes des geplanten Standortes im Rahmen einer weiterführenden Untersuchung zur Nahversorgungssituation im Bereich Oberschöneweide/Niederschöneweide (Teilbereich 2)²⁴, mit dem Ziel der Konkretisierung und Aktualisierung des bestehenden Zentrenkonzeptes zur Thematik Nahversorgung, hat sich bestätigt, dass grundsätzlich eine quantitativ gute Ausstattung im Nahversorgungsbereich vorhanden ist, qualitativ jedoch Angebotslücken bzw. auch Potenziale bestehen. Unter Zugrundelegung der fußläufigen Erreichbarkeit (500 m Radius = 10 Gehminuten) lässt die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben lediglich für den fraglichen Bereich nord-westlich der Edisonstraße eine räumliche Versorgungslücke erkennen. Der bestehende Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße hingegen weist strukturelle Schwächen und nur eine geringe Funktionserfüllung auf (keine marktfähigen Verkaufsflächengrößen, unzureichende Stellplatzausstattung etc.).

Bei der Untersuchung wurden bereits genehmigte Vorhaben, Anfragen und bestehende Planungen in die Betrachtung einbezogen und bei der Bewertung noch verträglicher Potenziale berücksichtigt. Noch nicht umgesetzte Planungen sind mit dem ermittelten Expansionsrahmen abzugleichen. Entscheidungsgrundlage für eine Umsetzungsempfehlung ist dabei die konkrete Lage, die Schließung einer räumlichen Versorgungslücke und letztlich die Tragfähigkeit bzw. die erreichbaren Effekte für die Absicherung/Stabilisierung der Zentrenstruktur.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Restriktionen und die Probleme bei der Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung/Qualifizierung leistungsfähiger Anbieter im Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße ist eine Umsetzung des vorhandenen, gutachterlich ermittelten Entwicklungspotenzials von ca. 4 000 m² Verkaufsfläche (periodischen Bedarf ohne aperiodisches Randsortimente für den Bereich Schöneweide insgesamt) bzw. eines wirksamen Anteils davon im bestehenden Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße nicht gegeben. Damit eröffnet sich eine Chance für die Entwicklung an anderer Stelle - bei gleichzeitiger Deckung der bestehenden räumlichen Versorgungslücke - um sowohl die Angebotslücken zu schließen, als auch zukunftsfähige Strukturen zu ermöglichen. Der Standort Fuststraße bietet hierzu sowohl von der Flächenverfügbarkeit als auch der Lage die Voraussetzungen. Für das traditionelle Zentrum Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße besteht jedoch weiterhin ein Entwicklungsspielraum, zumal hier das Nutzungs-

23 DR. LADEMANN & PARTNER (2006)

24 Nahversorgungskonzept, Teilbereich 2 Schöneweide, Dr. Lademann & Partner, Dezember 2006

spektrum wesentlich weiter gefasst ist als im geplanten Standort Fuststraße. Es verfügt über etwa 4520 m² Verkaufsfläche, davon etwa 60 % periodischer Bedarf und max. 40 % zentrenrelevante Sortimente/Freizeit und Dienstleistungsangebote. Damit entspricht die Ausrichtung, im Gegensatz zur rein wohngebietsorientierten Planung an der Fuststraße, der Wahrnehmung der ortsteilversorgenden Funktion, die im Hinblick auf die o.g. Schwächen insbesondere bei den zentrenergänzenden Angeboten (Dienstleistung, Gastronomie, Kultur) einer stärkeren Entwicklung bedarf.

Neben der Sicherung und Aufwertung im Bestand sind daher auch die Aktivierung bisheriger Leerstände in den historischen Ladenstraßen und die angemessene Ergänzung und Qualifizierung bestehender Strukturen in Ergänzung des Einzelhandels sinnvoll und im Einklang mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind zu prüfen, wenn die geplante Entwicklung des Standortes FHTW zum Tragen kommt. Der daraus entstehende Zuwachs von insgesamt etwa 5 –6000 Studierenden hat letztlich auch Auswirkungen auf die Nahversorgung und damit den Ausstattungsgrad bzw. ggf. notwendige neue Bedarfe.

In Folge soll zudem im Rahmen der Überarbeitung des bezirklichen Zentrenkonzeptes die Einbindung des Standortes Fuststraße in die räumliche Abgrenzung des Zentrumsbereiches Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße geprüft werden.

SenStadt VII B 31, Schreiben vom 7.4.2006

Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgelegten Bebauungsplan bestehen aus verkehrsplannerischer und straßenraumgestalterischer Hinsicht folgende Hinweise:

Grundsätzlich ist die Erschließung des im Bebauungsplan befindlichen Gebietes über die Rummelsburger Straße und die Edisonstraße möglich. Da beide Straßen Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes - Verbindungsfunktionsstufe II (übergeordnete Straßenverbindung) im Bestand – sind und Beeinträchtigungen dieser Verkehrsfunktion durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden können, ist die konkrete Verkehrsanbindung mit uns abzustimmen.

Darüber hinaus befindet sich in der Edisonstraße eine Straßenbahntrasse, die im Rahmen eines GVFG-Bundesprogramms eine Grundinstandsetzung und verkehrliche Aufwertung erhalten soll. Der Abschnitt der Edisonstraße zwischen der Straße An der Wuhlheide (Rummelsburger Straße) und der Wilhelminenhofstraße ist im Rahmen dieses Bundesprogramms Bestandteil der wichtigen Nord-Süd-Straßenbahntangente und als Abschnitt 10 enthalten.

Die Verkehrslenkung Berlin (VLB) weist darauf hin, dass die Schaffung einer verkehrlichen Erschließung über die Fuststraße noch einmal geprüft werden soll. Mit dieser Maßnahme würde sich die An- und Abfahrt der Anwohner aus dem Wohngebiet nördlich und nordwestlich der Fuststraße erheblich verbessern.

Eine konkrete Stellungnahme sowie die Anordnung der notwendigen straßenverkehrsbehördlichen Maßnahmen, insbesondere der An- und Abfahrtswege, erfolgt nach Vorlage eines entsprechenden Bauausführungsplanes.

Wir bitten um Übergabe eines Exemplars des festgesetzten B-Planes einschließlich der Begründung für unsere Akten und eines gerollten Planes.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Unter Berücksichtigung der unmittelbar an das Vorhaben angrenzenden Hauptverkehrsstraßen II. Ordnung (Rummelsburger Straße und Edisonstraße) erfolgt die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die beiden Straßen ausschließlich nur nach dem Zufahrtsprinzip „rechts rein rechts raus“.

Eine verkehrliche Erschließung über die Fuststraße wird aus Gründen des Immissionsschutzes (erhebliche Lärmbeeinträchtigungen für das Wohngebiet) ausgeschlossen.

Im Knotenpunktsbereich Edisonstraße/Straße An der Wuhlheide/Rummelsburger Straße werden Änderungen bzw. Anpassungen der Lichtsignalanlage erforderlich um den erhöhten Linksabbiegerverkehr in Richtung Vorhaben signaltechnisch zu bewältigen.

Im Knotenpunktsbereich werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen, so dass Beeinträchtigungen der BVG-Haltestelle nicht zu erwarten sind.

Die verkehrliche Erschließung ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht und wurde mit Sen Stadt Abt. VII B und der VLB abgestimmt.

SenStadt VIII D 25, Schreiben vom 10.4.2006

Zu dem o.g. B-Plan(entwurf) nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) wie folgt Stellung:

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Wasserwerke Wuhlheide/Kaulsdorf in der Trinkwasserschutzzone III A und teilweise auch in der Schutzzone II. Die Entfernung zur Westgalerie des Wasserwerks beträgt nur ca. 80 bis 100 m. Für die Teilfläche der Schutzzone II besteht das Verbot der Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Punkt 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf. Für diese Teilfläche wurde ein Antrag auf Befreiung bei der Wasserbehörde gestellt; die Befreiung ist mittlerweile unter Auflagen erteilt worden. Unabhängig von der erteilten Befreiung sind die geltenden Verbotstatbestände der o.g. Verordnung zu beachten.

Oberflächengewässer

Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie müssen die Berliner Gewässer bis zum Jahr 2009 einen „guten ökologischen Zustand“ aufweisen. Dazu ist für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und entsprechende Flächen für Niederschlagswasserbehandlungsanlagen vorzusehen.

Hierzu sind

- die anfallenden Schmutzfrachten zu ermitteln und
- der Nachweis einer mind. 80%-igen Schmutzfrachtreduzierung durch entsprechende Anlagen zu erbringen.

Altlasten

Das Plangebiet wurde früher bis Anfang der 90iger Jahre industriell genutzt. Im Auftrag meiner Verwaltung wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Außer einer belasteten Auffüllschicht wurden keine sanierungswürdigen Altlasten gefunden. Ggf. ist hier mit Mehrkosten bei der Entsorgung des belasteten Bodens zu rechnen. Der Vorgang wurde im Rahmen der „Abschichtung“ an das bezirkliche Umweltamt abgegeben, detaillierte Auskünfte sind bitte von dort einzuholen.

Im Grundwasser wurden auf dem Nachbargrundstück HGS (Fuststraße 11-25) sehr hohe Konzentrationen an BTXE im Grundwasser nachgewiesen (Teilweise heute noch bis weit über 10 mg/L). Seit 1995 wird eine Grundwasserreinigungsanlage betrieben, an die aktuell 6 Sanierungsbrunnen und 3 Infiltrationsbrunnen angeschlossen sind. Das Grundwasser fließt in leicht südöstlicher Richtung auf die Wasserwerksbrunnen zu. Durch die Grundwassersanierung wird ein Abströmen der Schadstoffe sicher verhindert. Weil ein Teil der Schadstoffe am Bodenkorn gebunden ist und sich eine hydraulische Sanierung allein als nicht effektiv genug erwiesen hat, sind weitergehende Sanierungsmaßnahmen auch im Bodenbereich geplant.

Aufgrund des BTXE-Schadens auf dem Nachbargrundstück werde ich keiner Wasserhaltung im Rahmen von Baumaßnahmen zustimmen. Eine Wasserhaltung kann zu einer Störung der komplexen hydraulischen Sanierungsmaßnahme und einer Verschleppung der Schadstoffe führen. Der Abstand zu den Förderbrunnen des Wasserwerkes ist zu gering, als das hier ein Risiko eingegangen werden könnte.

Falls die Baumaßnahme jedoch erst nach unserer für dieses Jahr/Anfang nächsten Jahres geplanten Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt wird, würde ich aufgrund des verminderten Schadstoffpotenzials und der veränderten Situation möglicherweise unter Auflagen einer baubegleitenden Wasserhaltung zustimmen können.

Umweltprüfung

Das Vorhaben ist in der Umweltprüfung auf Grund seiner Lage im Wasserschutzgebiet innerhalb der Schutzzonen mit ihren einschlägigen Verbotstatbeständen zu beurteilen.

Durch die vollständige Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation auf Grund des hohen Versiegelungsgrades werden die von dem Plangebiet ausgehenden Verunreinigungen des Niederschlagswassers in die Oberflächengewässer transportiert, die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind darzustellen und zu bewerten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. Demnach ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanäle in der Fust-, der Edison- und der Rummelsburger Straße möglich. Die Ableitungsmengen sind dabei annähernd gleichmäßig aufzuteilen, insgesamt ist die Einlei-

tungsmenge auf 50 l/s beschränkt. Da die anfallende Menge an Niederschlagswasser auf dem Grundstück bei einem Starkregenereignis deutlich höher sein wird, sind auf dem Grundstück Rückhaltemaßnahmen mit einem errechneten Rückstauvolumen von rund 230 m³ vorzusehen. Die exakte Verortung und technische Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Unterirdische Geschosse oder Abgrabungen sind nicht vorgesehen.

Berliner Wasserbetriebe, Schreiben vom 12.4.2006

Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Rummelsburger Straße, der Fuststraße sowie der Edisonstraße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen unseres Unternehmens die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Bezüglich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches queren im öffentlichen Straßenland zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 600 das Plangebiet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Informationen bzgl. der bestehenden technischen Versorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe BWB werden zur Kenntnis genommen.

Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. Demnach ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanäle in der Fust-, der Edison- und der Rummelsburger Straße möglich. Die Ableitungsmengen sind dabei annähernd gleichmäßig aufzuteilen, insgesamt ist die Einleitungsmenge auf 50 l/s beschränkt. Da die anfallende Menge an Niederschlagswasser auf dem Grundstück bei einem Starkregenereignis deutlich höher sein wird, sind auf dem Grundstück Rückhaltemaßnahmen mit einem errechneten Rückstauvolumen von rund 230 m³ vorzusehen. Die exakte Verortung und technische Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

SenStadt I E 122, Schreiben vom 11.4.2006

Im Rahmen der Umweltprüfung sollte ermittelt werden, ob in den abzureißenden Gebäuden Gebäudebrüter nisten. In Tab. 2 auf Seite 10 fehlt zum Umweltbereich Fauna in der Eingriffsphase Bautätigkeiten / Gebäudeabriss ein Punkt „erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten“.

2. Stellungnahme zu: Vorbereitung der Umweltprüfung

In der Unterlage zur Vorbereitung der Umweltprüfung von „Landschaft planen und bewerten“ (Carsten Matull) bzw. „urbanistica berlin (Pieper und Partner), ohne Datum, wird im Hinblick auf den floristischen bzw. faunistischen Untersuchungsbedarf angegeben, dass wegen der extremen Vorbelastung (soll heißen, geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen) auf Geländearbeiten verzichtet werden kann (Kap. 2.4.5 auf Seite 20).

Die Aussage auf der folgenden Seite, dass „vor allem auf Gebäudebrüter zu achten“ ist trifft zu, ist aber zu präzisieren:

Da für die Beseitigung von Lebensstätten geschützter Arten an Gebäuden (zumeist Vögel oder Fledermäuse) eine Befreiung erforderlich ist, muss vor den Abrissarbeiten eine entsprechende Bestandserfassung im Gelände erfolgen. Um Verzögerungen im Bauablauf (d. h. des Abrisses) zu vermeiden, sollte eine derartige Erfassung im Optimalfall in der Brutsaison vor Beginn der Abrissmaßnahmen erfolgen, da der Nachweis von Lebensstätten zu dieser Zeit am wenigstens aufwändig ist. Die Abbrucharbeiten selbst sollten in der Zeit zwischen 1. Sept. und 15. März vorgenommen werden, weil in dieser Zeit nicht mit besetzten Nestern zu rechnen ist. Eine Befreiung für die Beseitigung besetzter Nester kann nicht in Aussicht gestellt werden. Falls der genannte Zeitraum für die Abbrucharbeiten nicht eingehalten werden kann, müssten vor Beginn der Brutsaison alle festgestellten Niststätten unzugänglich gemacht werden, was einen nicht zu unterschätzenden Aufwand bedeuten würde.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine entsprechende Begutachtung der Fauna hat im Mai/Juni 2006 stattgefunden. Die Ergebnisse haben in der Umweltprüfung und im Umweltbericht Berücksichtigung gefunden und sind in das Verfahren eingegangen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Schreiben vom 25.4.2006

Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erhielten Sie mit Schreiben vom 6. Mai 2005. Darüber hinausgehende Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, insbesondere zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf verschiedenen Planungsebenen, können nicht gegeben werden, da für das Plangebiet bisher keine raumordnerische Umweltprüfung, z.B. in einem vorlaufenden Raumordnungsverfahren, durchgeführt worden ist.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im Aufstellungsverfahren als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals zu beteiligen, um die Anpassung des Planes an die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II.3.3.1.4 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. April 2007 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert. Außerdem wurden sie von der parallel stattfindenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Es liegen 21 schriftliche Stellungnahmen vor, deren wesentliche, abwägungsrelevante Aussagen nachfolgend in zusammengefasster Form dargestellt und abgewogen werden.

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B 15 – mit Schreiben vom 30.05.07

1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen:

Der aktuelle Flächennutzungsplan Berlin stelle für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W2 dar. Für die Entwicklung der vorgesehenen Festsetzungen sei Pkt. 6.5 der AV-FNP anzuwenden, demzufolge die Entwicklung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auch kleiner als 3 ha eben nicht im Grundsatz, sondern nur im begründeten Einzelfall möglich sei. Mindestvoraussetzungen hierfür seien die Zentrenverträglichkeit, eine günstige Verkehrserschließung sowie das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen.

Auswirkungen auf die umliegenden Zentren, insbesondere das Ortsteilzentrum Wilhelminen-/Edisonstraße seien nicht auszuschließen.

Gemäß vorgelegtem Gutachten zu den Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsstandortes seien die Umverteilungseffekte jedoch offenbar so gering, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. In diesem begründeten Einzelfall wird die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP daher gesehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Bestätigung der ausnahmsweisen Entwicklungsfähigkeit des Vorhabens als begründetem Einzelfall aus der W2-Darstellung des FNP wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen:

Grundsätzlich bestünden keine Bedenken gegen die Entwicklung von Nahversorgungsfunktionen am Standort; der geplante Verkaufsflächenumfang von 4.050 m² für ein Nahversorgungszentrum werde in Bezug auf den Einzugsbereich jedoch nach wie vor kritisch gesehen (insbes. Bekleidungsfachmarkt mit ca. 600 m² VKF).

Aufgrund der besonderen Situation in Oberschöneweide – Versorgungslücke im Bereich nordwestlich der Edisonstraße; Probleme, die benötigten Flächen im vorhandenen Nahversorgungsbereich Wilhelminen-/Edisonstraße zu realisieren – könne die Planung jedoch im Einzelfall mitgetragen werden. Dementsprechend sollte das neue Nahversorgungszentrum in das bezirkliche Zentrenkonzept aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang müsse jedoch die unterschiedliche Wertigkeit gegenüber dem Ortsteilzentrum (OTZ) Wilhelminen-/Edisonstraße, welches die städtebauliche und kulturelle Mitte des Ortsteils darstelle, klar herausgearbeitet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Bewertung und Wichtung des Vorhabens im Zusammenhang mit der Überarbeitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes bzw. in der vorgesehenen Nahversorgungskonzeption ist beabsichtigt. In diesem Zusammenhang soll auch die Tragfähigkeit der bezirklichen Entwicklungsoption für den Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen wie Ansiedlung der FHTW und Entwicklung der Schauhallen mit den damit erwarteten positiven Effekten für den Ortsteil überprüft werden.

1.3 Sonstige Hinweise:

Wie im Text beschrieben, sollten sämtliche Zufahrten nur als „rechts rein/rechts raus“ dargestellt werden; der Knotenpunktsbereich solle ebenfalls als Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt dargestellt werden.

Im Bereich der Wasserschutzzone II solle analog zur Zone III A die textliche Bezeichnung aufgenommen werden.

Die Wirksamkeit der Lärmschutzwand erschließe sich angesichts der Hauptlärmquellen Edisonstraße und Rummelsburger Straße/Überführungsbauwerk nicht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die dargestellten Konkretisierungen und demgemäße verbindliche Regelungen zur Erschließung des Vorhabengrundstückes erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Land Berlin.

Die textliche Bezeichnung der Wasserschutzzone II ist in der Planzeichnung bereits enthalten.

Die Funktion der Lärmschutzwand besteht vor allem – zusammen mit dem geplanten geschlossenen Baukörper – in einer baulichen Abschirmung der gegenüberliegenden Wohnbebauung entlang der Fuststraße vor Lärmbelastungen ausgehend vom Vorhabengrundstück (vor allem Kunden- und Anlieferverkehr).

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I E 122 – mit Schreiben vom 30.05.07

Gegen den Plan bestünden aus landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Dem Plan stünden keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Im Hinblick auf die für die nachfolgende Vorhabensebene (Abriss von Gebäuden) beachtlichen Rechtsanforderungen sei lediglich – in Korrektur der diesbezüglichen Hinweise des Umweltberichts (Seite 49) – mitzuteilen, dass die Befreiungserforderlichkeit nach § 62 BNatSchG im Falle der Beseitigung von Lebensstätten aller gebäudenutzenden besonders geschützten Arten (so aller europäischen Vögel) bestünde und nicht erst dann, wenn Lebensstätten streng geschützter Arten (z.B. Fledermäuse) betroffen seien.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – VII B 31 – mit E-Mail vom 29.05.07 mit Verweis auf weiterhin geltende Stellungnahme vom 07.04.06

Seitens VLB werde eine Erschließung über die Fuststraße weiterhin empfohlen. Eine konkrete Stellungnahme sowie die Anordnung der straßenverkehrsbehördlichen Maßnahmen, insbesondere der An- und Abfahrtwege, erfolgten nach Vorlage eines entsprechenden Bauausführungsplans.

Von VII C werde erneut darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Grunderneuerung der geplanten Straßenbahn geringfügige Verschiebungen der Straßenbegrenzungslinie nach Westen erforderlich werden könnten. Dies würde ggf. in einem Planfeststellungsverfahren nach Personenbeförderungsgesetz (PbefG) geregelt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Insoweit Fachplanungen außerhalb der bezirklichen Zuständigkeit durchgeführt werden, die Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplans zeitigen können, so ist deren Vereinbarkeit im jeweiligen Zulassungsverfahren zu prüfen. Es ist jedoch nach Lage der Dinge nicht erkennbar, dass „geringfügige Verschiebungen“ die Nutzung des Grundstücks wesentlich beeinträchtigen können, noch die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens in Frage zu stellen vermögen.

Das der Erschließungskonzeption zugrunde liegende verkehrliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Bauvorhabens ohne größere Beeinträchtigung der Umgebung gesichert werden kann. Dies wäre bei einer Erschließung über die Fuststraße keineswegs der Fall, da die Wohnnutzung in der Fuststraße erstmalig erheblichen Verkehrsbelastungen ausgesetzt wäre.

Dank der Konzeption zur Vermeidung potenzieller Belastungen, bestehend aus einer Kombination passiver (Anordnung der Bebauung, der Stellplätze, der Anlieferung, der Zufahrten) und aktiver Schutzmaßnahmen (Einhausung der Anlieferung im Süden, Errichtung einer Lärmschutzwand) können im Ergebnis die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Eine Erschließung über die Fuststraße würde dieses Konzept konterkarieren und kommt daher weiterhin nicht in Betracht.

4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – X F 31 – mit Schreiben vom 24.05.07

- 4.1 *X OA: Die Ermittlungen hätten keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, eine Kampfmittelsuche werde daher nicht veranlasst. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich könne jedoch nie verbindlich ausgeschlossen werden. Im Verdachtsfalle sei sofort die Polizei zu verständigen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

- 4.2 *X OB: Sollten von den Baumaßnahmen Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des LB betroffen sein, ist die Vorgehensweise mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen. Arbeiten an Anlagen der öffentlichen Beleuchtung, den Netzanschlussleitungen und die Herstellung von Beleuchtungsprovisorien gingen zu Lasten des Verursachers.*

Eine neu zu errichtende Beleuchtungsanlage könne in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung aufgenommen werden, wenn eine Beleuchtungspflicht nach dem Berliner Straßengesetz bestehe. Für Straßenbaumaßnahmen sei ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten seien in die Straßenbaumaßnahme mit aufzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

- 4.3 *XO I: In der Planzeichnung (Entwurf) fehle die Kreuzsignatur für die „Brücke an der Wuhlheide“.*

Die Beurteilung der Verkehrssituation und die Gestaltung der Ein- und Ausfahrten an der Rummelsburger Straße liege nicht in der Zuständigkeit von SenStadt X OI. Vorsorglich werde jedoch darauf hingewiesen, dass die geplanten Ein- und Ausfahrten, insbesondere für Lkw, keine Gefährdung der „Brücke an der Wuhlheide“ auslösen dürften. Ein Anprall (Anfahren) an die Rampenstützwände oder die Brückenstützen und ein Unterfahren der Brücke seien auszuschließen.

Die geplante Schallschutzwand sei durch das Vorhaben veranlasst, da es sich um den Schutz vor Lärm auf dem Vorhabengrundstück und nicht um Abwendung von Straßenlärm handele. Bau- und Unterhaltung sowie die Beseitigung von Graffiti und die Grünpflege unterlägen deshalb nicht SenStadt X OI.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Die „Brücke an der Wuhlheide“ ist in der Planzeichnung korrekt dargestellt, da es sich hier lediglich um eine Bestandsdarstellung (Planunterlage) handelt. Eine Kreuzsignatur würde hingegen eine beabsichtigte Planung (Eintragung als Vorschlag) darstellen.

Die künftigen Ein- und Ausfahrten an der Rummelsburger Straße wurden auf verkehrsgutachterlicher Basis mit der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (VII B 31 und der Verkehrslenkung Berlin VLB) abgestimmt. Verkehrsregelnde Maßnahmen bzw. Maßnahmen der Verkehrsüberwachung sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Der Anlass für die Errichtung einer Schallschutzwand wird in der Stellungnahme korrekt dargestellt. Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich auch nicht im öffentlichen Straßenland, sondern auf dem Vorhabengrundstück. Bau und Unterhaltung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

5. Senatsverwaltung für Finanzen – I D 15 – mit Schreiben vom 01.06.07

Dingliche Grundstücksgeschäfte/Hauswirtschaftliche Aspekte:

Keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

6. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – II D 25 – mit Schreiben vom 31.05.07, ergänzt durch Schreiben vom 06.06.07

6.1 Für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. II D) und das Referat III C – Boden und Grundwassersanierung, Bodenschutz wird wie folgt Stellung genommen:

Anhand des vorliegenden Planmaterials (Anmerkung Bezirksamt: d.h. ohne das in der Begründung angeführte Entwässerungskonzept) sei festzustellen, dass die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet nicht gesichert sei.

Denn das in der Begründung angeführte Entwässerungskonzept liege der Wasserbehörde nicht vor. Die getroffenen Aussagen zur Entwässerung seien somit nicht nachvollziehbar und ihre Vereinbarkeit mit der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf nicht prüfbar.

Außerdem sei auch die Aussage, dass zur Berücksichtigung der EU-Wasserrahmenrichtlinie „...der Nachweis einer mindestens 80%-igen Schmutzfrachtreduzierung durch entsprechende Anlagen erbracht...“ worden sei, ohne Prüfung des o.g. Konzeptes nicht möglich.

Eine abschließende Stellungnahme sei ohne Kenntnis und Prüfung des genannten Entwässerungskonzeptes nicht möglich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Nachgang zur Stellungnahme vom 31.05.07 wurden der Wasserbehörde die „Vorplanung Entwässerung“²⁵ und der Entwurf des Durchführungsvertrages zur Verfügung gestellt. Daraufhin erfolgte eine ergänzende Stellungnahme vom 06.06.07 (vgl. 6.4).

6.2 Das gesamte Plangebiet liege im Wasserschutzgebiet für die Wasserwerke Wuhlheide/Kaulsdorf (engere u. weitere Schutzzone II, III A), so dass für diesen Bereich die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf zu beachten seien.

Ein erheblicher Teil der Verkehrsfläche falle auf die Erstellung von Stellplätzen. Von diesen fielen 82 in die engere Schutzzone des Wasserschutzgebietes. Hierfür ist nach Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände am 05.01.2006 die Befreiung erteilt worden.

Die Befreiung der zu errichtenden Gebäudeteile, die in die engere Schutzzone ragen, ist dem den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bearbeitenden Planungsbüro mit Schreiben vom 11.09.2006 in Zusammenhang mit dem noch durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren, welches weitere Auflagen einer wasserbehördlichen Genehmigung enthalten werden, in Aussicht gestellt worden.

Um das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Fuststraße 27-49 realisieren zu können, müsse eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Gebäude sowie den KFZ-Zufahrten und den Stellflächen garantiert sein.

²⁵ IB Sanitärtechnik GbR, Berlin, Juni 2006

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die dem Schutz des Grundwassers zu Grunde liegenden Rechtsvorschriften wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beachtet.

Unbeachtlich dessen bedarf die Umsetzung des Vorhabens einer wasserbehördlichen Genehmigung, so dass die fachliche Prüfung und Letztentscheidung bei der Wasserbehörde verbleibt. Zum Prüfungsumfang gehört ebenso zu gewährleisten, dass die Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und fachlichen Standards unter denen die Befreiung seinerzeit in Aussicht gestellt worden ist, weiterhin eingehalten werden.

Das bereits vorliegende Entwässerungskonzept müsse als Anlage Bestandteil der B-Planunterlagen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Entwässerungskonzept (IB Sanitärtechnik GbR vom 06.06.06) ist Bestandteil des zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschlossenen städtebaulichen Vertrags.

6.3 Zur Umweltprüfung:

Es sei nicht verständlich, warum das vorliegende Entwässerungskonzept zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser im Umweltbericht nicht behandelt werde. Sofern die in der Begründung skizzierten Wirkungen des Entwässerungskonzepts nachweisbar seien, wären damit ggf. positive Wirkungen hinsichtlich der Eingriffe in das Schutzgut Wasser bilanzierungsfähig.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Es trifft nicht zu, dass die Umweltprüfung die zum Schutz des Grundwassers als notwendig zu erachtende Maßnahmen, wie sie durch das Entwässerungskonzept in den Grundzügen fachplanerisch aufbereitet wurden, nicht in die Bewertung einbezogen hätte (vgl. hierzu Situationsbeschreibung und Bewertung auf S. 14 sowie Maßnahmen und Folgenabschätzung auf S. 17 der Begründung).

Dabei wurde aufgrund der extrem hohen Belastung im Schutzgutbereich Boden sowie der materiell-rechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bauausführung jedoch im weiteren davon ausgegangen, dass bei Einhaltung des Stands der Technik einerseits zwar keine nachteiligen Wirkungen zu besorgen sind, jedoch aufgrund der geschlossenen Abführung von anfallenden Niederschlagswässern auch keine positiven Effekte für den Naturhaushalt vor Ort zu verzeichnen sind.

Zu 1.3 Ziele des Umweltschutzes (S.6):

Allein aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet (s.o.) komme dem Grundstück eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Trinkwassergewinnung zu. Als Maßstab für die Beurteilung sei die Wasserschutzgebietsverordnung für die Wasserwerke Wuhlheide /Kaulsdorf maßgebend. Der bloße Hinweis auf das LaPro reiche nicht aus.

Zu Tab.1 Wirkfaktoren des Vorhabens (S.8):

Bei späteren Betrieb auftretende Transport- u. Verkehrsaktivitäten sowie der baubedingte „Landschaftsbau“ (Bodeneingriffe, Behandlung der Pflanzen, Versiegelung etc.) sowie die Unterkünfte, Zäune, Gerüste (Baustelleneinrichtungen, Eingriffe in den Untergrund) in der engeren und weiteren Schutzzone könnten erhebliche Wirkungen auf den Grundwasserschutz haben. Der Umweltbericht sei entsprechend zu überarbeiten.

Zu 2.3.2 Fazit Boden- Grundwasser (S. 33):

Das Umweltrisiko durch mögliche nachteilige Auswirkungen im Schutzbereich Boden-Grundwasser als „gering“ einzustufen könne nicht nachvollzogen werden und wäre nur dann gegeben, wenn während der Bauphase Schutzvorkehrungen getroffen werden.

Zu 2.5.3.2 (S. 48):

Aufgrund der Grundwassersanierung auf den angrenzenden Altlastenflächen seien keine Wasserhaltungsmaßnahmen in der Bauphase möglich, so dass die Formulierung „... umfangreiche Wasserhaltungsmaßnahmen unterbleiben können“ korrigiert werden müsse.

Ergebnis Boden-/Grundwasser:

Die Aussage „... erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts verbleiben bei einem störungsfreien Bauablauf nicht“ sei unverständlich und müsse präzisiert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die vorstehenden Aussagen beziehen sich nicht auf Aussagen des in die Begründung eingearbeiteten Umweltberichts (Kap. II.3.2), sondern geben vielmehr einzelne Ausführungen der durch den Vorhabenträger bestellten Gutachter innerhalb des Erläuterungstextes zur Umweltprüfung wieder. Da es sich hierbei um externen Sachverstand und Auffassungen handelt, bestehen keine Möglichkeit einer fachlichen Einflußnahme durch das Bezirksamt.

Es ist jedoch, wie bereits eingangs hervorgehoben wurde, gerade nicht davon auszugehen, dass die Risikobeurteilung ein anderes Ergebnis zur Folge hätte, da die erforderlichen Schutzvorkehrungen auf Grund der Lage des Baugrundstücks durch geltendes Recht zwingend zu ergreifen sind, so dass der Umstand einer Gefährdungsabschätzung im Falle einer Unterlassung rein hypothetisch zu erfassen wäre.

Es wird darum gebeten, die verwirrenden Aussagen bezüglich ggf. erforderlicher Wasserhaltungsmaßnahmen klarzustellen. Dies sei insbesondere vor dem Hintergrund der laufenden Grundwassersanierung im Umfeld von Bedeutung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die dem Schutz des Grundwassers zu Grunde liegenden Rechtsvorschriften wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beachtet. Unbeachtlich dessen bedarf die Umsetzung des Vorhabens einer wasserbehördlichen Genehmigung, so dass die fachliche Prüfung und Letztentscheidung bei der Wasserbehörde verbleibt.

Hinweise:

- *Hinsichtlich der Niederschlagsabwasserableitung aus dem Plangebiet in die öffentliche Regenwasserkanalisation wird auf die örtlichen und mengenmäßigen Einleitungsbegrenzungen der Berliner Wasserbetriebe verwiesen.*
- *Anfallendes Wasser von Lkw-Ladezonen und Containerstellplätzen (Müllpresscontainer etc.) sei über die Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen.*
- *Das Ref. III C weise darauf hin, dass die aktuelle laufende Grundwassersanierung auf der an den Geltungsbereich angrenzenden Altlast in ihrer Zuständigkeit liege. Aufgrund der andauernden aktiven Grundwassersanierung könne baubedingten Wasserhaltungsmaßnahmen nicht zugestimmt werden.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben, um die Antragsunterlagen entsprechend zu qualifizieren.

- 6.4 *Zu der vorliegenden "Vorplanung Entwässerung" und dem Durchführungsvertrag zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE wird für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. II D) wie folgt Stellung genommen:*

Um das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Fuststraße 27-49 realisieren zu können, müsse eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswas-

sers von den Dachflächen der Gebäude sowie den KFZ- Zufahrten und den Stellflächen garantiert sein.

Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestünden gegen die vorgesehene Art der Entwässerung keine Einwände, wenn die folgenden Bedingungen eingehalten würden:

- Auf Grund des Verbotes von baulichen Anlagen in der engeren Schutzzone § 9 Abs. 1 Nr. 8 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf, darunter falle auch ein unterirdisches Rückstaubecken, müsse das Becken aus der Schutzzone II in die weitere Schutzzone verlegt werden.
- Um zu verhindern, dass Sedimentstoffe in das Rückstaubecken gelangten, sei ein zusätzlicher Sandfang vorzuschalten.
- Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Stellplätzen habe außerhalb der SZ II zu erfolgen.
- Für die zu verlegenden Schmutzwasserleitungen unterhalb der Bodenplatte sei im Genehmigungsverfahren die Sanierbarkeit nachzuweisen. Alternativ könnten die Rohrleitungen mit Wuten in die Bodenplatte verlegt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Entwässerungskonzept selbst ist nur mittelbar Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insofern, als dass aufgrund Art und Umfang der zuzulassenden baulichen Nutzung sichergestellt sein muss, dass dies technisch möglich, und weitergehend auch unter Beachtung spezifischer Anforderungen aufgrund der Lage des Baugrundstücks innerhalb eines förmlich ausgewiesenen Wasserschutzgebietes umsetzbar ist.

Hierzu fanden eine Vielzahl von Abstimmungen zwischen den beteiligten Fachverwaltungen unter Einbeziehung des Vorhabenträgers und sachkundiger Dritter (Gutachter) statt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-25 VE stehen der Beachtung von bereits bekannten Auflagen sowie den nebenstehenden weitergehenden Hinweisen nicht entgegen. Die Wasserschutzzonen II und III A sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die dem Schutz des Grundwassers zu Grunde liegenden Rechtsvorschriften wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beachtet. Unbeachtlich dessen bedarf die Umsetzung des Vorhabens einer wasserbehördlichen Genehmigung, so dass die fachliche Prüfung und Letztentscheidung bei der Wasserbehörde verbleibt.

Es wird darum gebeten, den Durchführungsvertrag um die folgenden Passagen zu ergänzen:

- Zu § 3 Vorbereitung- und Ordnungsmaßnahmen

(4) Bei der Baumaßnahme vor Ort anfallender Bodenaushub dürfe nur auf Haufwerken außerhalb der SZ II zwischengelagert werden, wenn die Zuordnungswerte Z1.1 der Technischen Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall über die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen, Kap. 1.2 Boden bzw. Kap. 1.4 Bauschutt (LAGA-Mitteilung 20) unterschritten werden.

- Zu § 5 Art und Umfang der Erschließung

(2) h) Da es sich bei den Erschließungsmaßnahmen u. a. auch um Straßenum- und -ausbauarbeiten handeln würde, die in einem Wasserschutzgebiet vorgenommen werden, würden die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RistWag) gelten.

Daher wäre die Genehmigung nach § 22 a Berliner Wasser Gesetz bei der Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umweltschutz und Verbraucherschutz ebenfalls einzuholen.

Technischer Hinweis:

Bei der Umsetzung des Regenwasserkonzeptes sei zu beachten, dass die vor der Ableitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehenen Sandfänge mit Tauchwand drucklos durchströmt werden müssten. Deshalb seien Beruhigungsstrecken nach den Rückhalteeinrichtungen vorzusehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Durchführungsvertrag wurde angepasst und die Hinweise an den Vorhabenträger weitergegeben, um die Antragsunterlagen entsprechend zu qualifizieren.

7. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen – III E 24 – mit Schreiben vom 24.05.07

Gegen die beabsichtigte Festsetzung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt 4.050 m² Verkaufsfläche, 200 Stellplätzen sowie ausnahmsweiser Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben (max. 400 m² Geschossfläche) sowie Schank- und Speisewirtschaften (max. 400 m² Geschossfläche)beständen aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht keine Bedenken.

Lt. Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde die Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens gutachterlich bestätigt. Um die Übersendung eines Exemplars des Gutachtens wird gebeten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Ein Exemplar des genannten Gutachtens wird der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen zur Verfügung gestellt.

8. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, Untere Denkmalschutzbehörde – BWA – UD1 – mit Schreiben vom 16.05.07

Das Vorhaben sei im Rahmen des Umgebungsschutzes nach dem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig. Daher sei zur weiteren Beurteilung und Genehmigung ein Farb- und Werbekonzept vorzulegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Ein Farb- und Werbekonzept ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

9. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Vermessungsamt / Bodensonderungsbehörde – Verm 3 – mit E-Mail vom 21.05.07

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan werde vermessungstechnisch eigenverantwortlich durch die beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieure betreut. Seitens des Vermessungsamtes gäbe es keine Hinweise.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

10. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur – AL – mit Schreiben vom 29.05.07

- 10.1 *Das Amt sei bereits in Bezug auf fachliche Erfordernisse des städtebaulichen Vertrages eingebunden gewesen, da die Möglichkeit zu prüfen gewesen wäre, Ersatzpflanzungsstandorte für gefälltte Bäume auch in der Fuststraße als Straßenbaumpflanzung anzubieten.*

Die inhaltliche Prüfung der Unterlagen zur Umweltprüfung liege bei B-Planverfahren in der Zuständigkeit der Stadtplanung. Dennoch gäbe es einige Hinweise und Feststellungen:

Für den in der Trinkwasserschutzzone II liegenden Teil des Grundstücks bedürfe es einer Befreiung von den Verboten der Trinkwasserschutzgebietsverordnung, die gemäß Begründung augenscheinlich in Aussicht gestellt worden sei.

Zu hinterfragen sei diesbezüglich die Aussage im Umweltbericht, wonach die temporäre Gefährdung von Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser durch Havarien im Umgang mit Gefahrenstoffen als nicht erheblich angesehen werde.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gefährdungsabschätzung obliegt letztlich der Zulassungsentscheidung, da als notwendige Voraussetzung hierbei der Nachweis einer unschädlichen Beseitigung von Abwasser und der Vorkehrung potenzieller Gefahren zu führen ist.

- 10.2 *Eine artenschutzspezifische Kontrolle sei im Zusammenhang mit der Umweltprüfung bereits erfolgt. Es hätten nur sehr wenige Niststätten nachgewiesen werden können.*

Unabhängig davon müsse zum Zeitpunkt der tatsächlichen Gebäudeabbruch- und Gehölzrodungsarbeiten eine aktuelle Überprüfung erfolgen.

Bei artenschutzrechtlich relevanten Funden sei der Fachbereich Naturschutz des Amtes für Umwelt und Natur zu informieren (nicht das Umweltamt), hier bedürfe es im Weiteren jedoch einer artenschutzrechtlichen Befreiung nach NatSchG Bln (Beantragung bei SenStadt).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein naturschutzrechtliches Befreiungsverfahren nach § 62 BNatSchG i.V.m. § 50 NatSchG Bln ist bei Bedarf als ordnungsbehördliches Verfahren durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchzuführen und nicht unmittelbar Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

- 10.3 *Die in den Unterlagen vorhandene korrigierte Baumbestandsliste sei das Ergebnis einer im Vorfeld in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Naturschutz durchgeführten Ortsbesichtigung.*

Die im Maßnahmenplan dargestellten Ersatzpflanzungsstandorte seien in ihrer Realisierung aber erheblich von den im Untergrund befindlichen Leitungstrassen abhängig. Dies betreffe insbesondere die Vegetationsfläche Rummelsburger-/Edisonstraße.

Es sei nicht klar, ob die geplante Straßenbaumpflanzung an der Fuststraße als Ausgleich für nicht auf dem Grundstück unterzubringende Ersatzpflanzungen auch als textliche Festsetzung im B-Plan gesichert werden müsse oder ob die Regelung im städtebaulichen Vertrag ausreiche.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für alle ggf. zu fällenden geschützten Bäume sind grundsätzlich durch die Regelungen der BaumschVO Bln rechtlich gesichert (Verbotstatbestand mit Genehmigungsvorbehalt).

Da außerdem Regelungen im Durchführungsvertrag sowohl hinsichtlich der Gehölzwerte und des ökologischen Ausgleichs als auch i.H. auf vorrangig zu wählende Ersatzstandorte im Zusammenhang mit der Durchführung von Straßenbaumaßnahmen in der Fuststraße erfolgten, bedarf es keiner weitergehenden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- 10.4 *Hinsichtlich der Lärmschutzwand müsse überprüft werden, ob es nicht zu Missverständnissen komme. Eine Errichtung in Verlängerung des Gebäudes könnte auch als Gebäudeflucht verstanden werden. Das würde bedeuten, dass die Vorderseite nicht bepflanzt werden könne, da die Pflanzfläche dann innerhalb des Straßenlandes läge. In einer Stellungnahme zum städtebaulichen Vertrag sei darauf hingewiesen worden, dass auch die straßenseitige Pflanzfläche auf dem Baugrundstück liegen müsse. Aus der textlichen Festsetzung Nr. 7 könne abgeleitet werden, dass die Wand zur beidseitigen Begrünung geringfügig aus der Flucht heraus in das Grundstück hinein versetzt werden solle.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die für die Errichtung der Lärmschutzwand festgesetzte Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hat eine Tiefe von 2,0 m. Somit besteht ausreichend Platz, um die Wand gegenüber der Flucht des Baukörpers zurückzusetzen und so eine Begrünung auf dem Baugrundstück realisieren zu können. Konkretisierung und verbindliche Regelung sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

- 10.5 *Es werde aus fachlicher Sicht empfohlen, Sorbus aucuparia aus der Pflanzliste zu streichen, da es bei dieser Baumart zunehmend und in großer Zahl zu Totalausfällen komme.*

Vorsorglicher Hinweis: Sollte das Land Berlin zur Umsetzung des Bebauungsplans zusätzlich Flächen ankaufen müssen, seien auch die erforderlichen finanziellen Mittel in ausreichender Höhe zu sichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Empfehlung gefolgt.

Aufgrund der fachlichen Einschätzung des Amtes für Umwelt und Natur wird die in der Stellungnahme genannte Gehölzart aus der Pflanzliste ersatzlos gestrichen.

11. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, SE ZGW – DL 2 – mit Schreiben vom 04.05.07

Aus Sicht des Bereiches Dienstleistungen und Liegenschaften bestünden keine Einwände.

Vorsorglicher Hinweis: Sollte das Land Berlin zur Umsetzung des Bebauungsplans zusätzlich Flächen ankaufen müssen, seien auch die erforderlichen finanziellen Mittel in ausreichender Höhe zu sichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

12. BA Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr, Amt für Planen und Vermessen, FB Stadtplanung – Stapl C 1 – mit Schreiben vom 01.06.07

Gegen die beabsichtigten Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-25 VE bestehen Bedenken.

Der Flächennutzungsplan Berlin stelle für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche W2 dar. Die Entwicklung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sei nur im begründeten Einzelfall möglich, wenn sichergestellt sei, dass u.a. die Zentrenverträglichkeit gegeben ist.

Aus Sicht des BA Lichtenberg werde diese Verträglichkeit, aufgrund des Verkaufsflächenumfangs von über 4.000 m² und hinsichtlich der Anzahl und Größe der Betriebsformen, nicht sichergestellt.

Wie der vorliegenden Begründung vom März 2007 zu entnehmen sei, wurden bereits negative Auswirkungen, d.h. Umverteilungseffekte für das Ortsteilzentrum Treskowallee u.a. in Bezug auf den periodischen Bedarf von 6,5 % und in Bezug auf Bekleidung von 2,7 % ermittelt. Die Abwägung hinsichtlich dieser Problematik räume die Bedenken nicht aus.

Es werde eine Prüfung der Auswirkungen auf das angrenzende Zentrum im Bezirk Lichtenberg vermisst, die nachweislich sicherstelle, dass keine schädigenden Auswirkungen entstehen könnten. Diese unabhängige Untersuchung zur Standortverträglichkeit sei in die Abwägung einzubeziehen.

Unabhängig davon werde die Notwendigkeit, ein zusätzliches Nahversorgungszentrum zu schaffen, nicht gesehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde die ausnahmsweise Entwicklungsfähigkeit des Vorhabens als begründeter Einzelfall aus der Darstellung des FNP bestätigt, da keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. A., lfd. Nr. 1.).

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen hat aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht keine Bedenken (vgl. A., lfd. Nr. 7.).

Außerdem wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg die grundsätzliche Übereinstimmung mit raumordnerischen Belangen bestätigt (vgl. lfd. Nr. 13.)

Bei dem geplanten Sondergebiet „Einzelhandel“ handelt sich um einen Standort mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Einzelhandelsangebot (Lebensmittel). Das Einzugsgebiet umfasst das Wohngebiet, für das in erster Linie die Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs übernommen wird. Der Verkaufsflächenumfang und die Struktur entsprechen den momentan marktfähigen Betriebsgrößen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Mit dem Standort wird eine räumliche Versorgungslücke im Ortsteil ge-

geschlossen und so die Grundversorgung auch der nicht mobilen Bevölkerung in diesem Bereich gesichert.

Aus den vorgenannten Gründen wird gutachterlicherseits im Rahmen der Auswirkungsanalyse (Dr. Lademann & Partner, 2006) eingeschätzt, dass sich die Auswirkungen des Vorhabens im Wesentlichen auf das unmittelbare bezirkliche Einzugsgebiet beschränken werden. Da hier bereits insgesamt nur unwesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind (vgl. A., lfd. Nr. 1.1 u. 1.3), kann davon ausgegangen werden, dass Lichtenberger Zentren durch das Vorhaben höchstens marginal betroffen sein werden.

Das Planungserfordernis ergibt sich zunächst aus dem Ziel der Reaktivierung einer gut erschlossenen innerstädtischen Gewerbebranche und der Beseitigung der städtebaulichen Missstände in Form von langfristigem Leerstand, Verfall und fehlender Integration in das städtische Umfeld.

Bei Betrachtung ausschließlich des Ortsteils Oberschöneeweide erreicht dieser im nahversorgungsrelevanten Sortiment momentan lediglich eine Verkaufsflächendichte von etwa 38 % des bundesdeutschen Durchschnittswertes (440 m² / 1.000 EW), so dass damit grundsätzlich noch Entwicklungspotenzial besteht. Selbst bei Einbeziehung des geplanten Vorhabens liegt die Ausstattung rein rechnerisch noch etwa 20 % unterhalb des Vergleichswertes. Auch vor dem Hintergrund entsprechender Angebote im Umfeld mit größerer Sogwirkung (u.a. Kaufland im Stadtteilzentrum Schöneeweide) und dem damit verbundenen Kaufkraftabzug ist damit noch ein entsprechendes Potenzial vorhanden.

Diese Situation wurde bei der ergänzenden Betrachtung des Umfeldes des geplanten Standortes im Rahmen einer weiterführenden Untersuchung zur Nahversorgungssituation im Bereich Oberschöneeweide/Niederschöneeweide (Teilbereich 2)²⁶, im Wesentlichen bestätigt und gutachterlich ein Entwicklungspotenzial für den Gesamtbereich Schöneeweide von insgesamt ca. 4 000 m² Verkaufsfläche (periodischer Bedarf ohne aperiodische Randsortimente) ermittelt.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Restriktionen und die Probleme bei der Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung leistungsfähiger Anbieter ist eine Qualifizierung bzw. selbst die anteilige Umsetzung des ermittelten Entwicklungspotenzials im bestehenden Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße nicht gegeben. Damit eröffnet sich eine Chance für die Entwicklung an anderer Stelle - bei gleichzeitiger Deckung der bestehenden räumlichen Versorgungslücke - um sowohl die Angebotslücken zu schließen, als zukunftsfähige Strukturen zu ermöglichen.

Der Standort Fuststraße bietet hierzu sowohl von der Flächenverfügbarkeit als auch der Lage die Voraussetzung, das dem Ortsteil angemessene Entwicklungspotenzial umzusetzen und damit zur Stabilisierung und Entwicklung des Zentrums an der Wilhelminenhofstraße /Edisonstraße beizutragen. Inwieweit und in welchem Umfang eine Aufnahme des Standortes in das bezirkliche Zentrengefüge erfolgen könnte, soll im Rahmen der Überarbeitung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (Stand 2004) bzw. der angestrebten Nahversorgungskonzeption geprüft werden.

13. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg – GL 8.1 – mit Schreiben vom 14.05.07

Ziele der Raumordnung: Ziele der Raumordnung:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liege im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) im Bereich des in Ziel 5.2 LEP eV festgelegten Handlungsschwerpunktes Oberschöne-weide/Niederschöne-weide. Die vorgelegte Planung unterstütze durch die Aktivierung inner-örtlicher Potenziale Ziel 1.0.1 LEP eV. Unter Zugrundelegung des für das Vorhaben gefertigten Einzelhandelsgutachtens stehe der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-25 VE im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro, da durch die Standortplanung für das Einkaufszentrum die Tragfähigkeit der in Ziel 4.2.4 LEP eV festgelegten raumordnerisch relevanten städtischen Zentren nicht beeinträchtigt werde.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung:

Mit der Planung werden innerhalb des vorgenannten Handlungsschwerpunktes eine städtebauliche Neuordnung und die Stärkung der Versorgungsstruktur verfolgt. Dies unterstütze den Grundsatz zu Ziel 5.2.1 LEP eV.

Weitere Aufgaben der GL aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen nicht vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

14. Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR – VOR 29 – mit Schreiben vom 22.05.07

Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungs-betriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung würden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, könnten erst mit Vorlage der Entwurfzeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

15. Berliner Feuerwehr, Serviceeinheit Bau und Grundstücke – Stab 55 – mit Schreiben vom 05.06.07

Die Löschwasserentnahmestellen auf dem Grundstück seien zu schützen und müssten für die Feuerwehrfahrzeuge immer nutzbar sein. Um Beachtung des beigefügten Lageplans wird gebeten.

Darüber hinaus bestünden keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergegeben.

Soweit aus dem beigefügten Lageplan erkennbar, befindet sich der Löschwasserbrunnen im öffentlichen Straßenland (Gehweg) der Fuststraße. Die Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr erfolgt im Baugenehmigungsverfahren sowie bei der Umsetzung des Vorhabens.

16. IT-Dienstleistungszentrum Berlin – PB 33 Bau – mit Schreiben vom 11.05.07

Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des ITDZ seien betroffen (Lageplan liegt bei).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergegeben.

Soweit aus dem beigefügten Lageplan erkennbar, befinden sich die Leitungen des ITDZ derzeit im öffentlichen Straßenland (Rummelsburger Straße, Edisonstraße, Fuststraße). Künftig wird sich im Bereich Edisonstraße ein Teil der Leitungen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabengrundstücks befinden. Die Lage der Leitung steht dem Vorhaben nicht entgegen. Die Berücksichtigung der Belange des ITDZ erfolgt im Baugenehmigungsverfahren sowie bei der Umsetzung des Vorhabens. Die dingliche Sicherung der Leitungen soll durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten erfolgen.

17. Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Immobilien, Immobilienplanung – B-AGP – mit Schreiben vom 30.05.07

Im betrachteten Gebiet befänden sich Kabelanlagen (auch 30-kV-Kabel) der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH (Lageplan liegt bei). Die beigefügten Richtlinien zum Schutz der Vattenfall-Kabelanlagen seien zu beachten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergegeben.

Soweit aus dem beigefügten Lageplan erkennbar, befinden sich die Vattenfall-Kabelanlagen derzeit im öffentlichen Straßenland (Rummelsburger Straße, Edisonstraße, Fuststraße). Künftig wird sich im Bereich Edisonstraße ein Teil der Leitungen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabengrundstücks befinden. Die Lage der Leitung steht dem Vorhaben nicht entgegen. Die Berücksichtigung der Belange erfolgt im Baugenehmigungsverfahren sowie bei der Umsetzung des Vorhabens. Die dingliche Sicherung der Leitungen soll durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten erfolgen.

18. Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Wärme, Vertrieb/Netz Region Ost – W-VOK – mit Schreiben vom 25.05.07

Es befänden sich keine Anlagen der Wärme Berlin im Planungsbereich. Es bestünde das Interesse, dem Investor ein Angebot zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung zu unterbreiten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

19. WGI Westfälische Gesellschaft für Geoinformation, namens und in Vollmacht für NBB, namens und in Vollmacht für GASAG Berliner Gaswerke AG mit Schreiben vom 24.05.07

Im Zusammenhang mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-25 VE bestünden seitens der NBB z.Z. keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans/-entwurfs und der entsprechenden Begründung sei folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen sei ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes seien in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m solle jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes seien nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden müsse, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitung mindestens 0,3 m betrage. Weiter sei zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten sei im Vorfeld protokollarisch festzuhalten.

Beim Ausheben der Pflanzgrube sei darauf zu achten, dass die Leitungen der NBB nicht beschädigt würden. Es werde darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden müsse.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergegeben.

Eine Festsetzung von Flächen für Versorgungsleitungen ist nicht erforderlich. Die in der beigefügten Karte dargestellten Leitungen der NBB befinden sich überwiegend im öffentlichen Straßenland. Leitungen auf dem Vorhabengrundstück genießen Bestandsschutz und begründen unter Beachtung von Schutzmaßnahmen bei Durchführung der Pflanzung keine Änderung der Pflanzgebote (textl. Festsetzungen Nr. 6 und 7).

Die Berücksichtigung der dargestellten Belange erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der konkreten Bauausführung in Abstimmung mit der NBB.

Die beabsichtigten Baumpflanzmaßnahmen werden anhand der gegebenen Hinweise bei der Standortentscheidung nochmals überprüft und ggf. angepasst.

20. Berliner Verkehrsbetriebe BVG, Zentrale Leitungsverwaltung mit Schreiben vom 13.06.07

Im Grundsatz bestünden keine Bedenken.

Im Bereich der Baumaßnahme befindliche Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn seien zu beachten. Er werde darum gebeten, vor Beginn der Baumaßnahme mit dem zuständigen Bereichsleiter Rücksprache zu halten (Name, Tel.-Nr.).

Eine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik sei im Bereich des Vorhabens nicht beabsichtigt.

Anlagen der BVG seien anliegenden Plänen zu entnehmen. Details der Bauvorbereitung seien mit der BVG abzustimmen (Name, Tel.-Nr.).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergegeben.

21. Berliner Wasserbetriebe – NA-V/N/Tht – mit Schreiben vom 05.06.2007

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme habe weiterhin Bestand. Darin wurde darauf hingewiesen, dass sich in der Rummelsburger Straße, der Fuststraße und der Edisonstraße Wasserversorgungsleitungen der BWB befänden, welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stünden.

Bezüglich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation sei mit Einleitungsbeschränkungen zu rechnen.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs querten im öffentlichen Straßenland zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 600 das Plangebiet.

Für das Jahr 2008 seien im Bereich der Rummelsburger Straße Baumaßnahmen an den vorhandenen Anlagen der BWB vorgesehen.

Um Berücksichtigung der Belange der BWB werde gebeten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergegeben.

Hinsichtlich der vorhandenen Leitungen im gewidmeten öffentlichen Straßenland besteht kein weiterer Regelungsbedarf im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

22. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt – BWA-HB1 – mit Schreiben vom 11.06.07

22.1 *Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sei von SenStadt VIII D, Wasserbehörde auf eine erteilte Befreiung vom Verbot der Errichtung baulicher Anlagen in der Trinkwasserschutzzone II verwiesen worden. Die darin enthaltenen Auflagen sollten dem BWA schon im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens zur Kenntnis gegeben werden.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergegeben.

22.2 *Der Bereich der Anlieferung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze sei überdacht bzw. eingehaust. Diese Einhausung könne in der erforderlichen Tiefe nicht mehr der geschlossenen Bauweise an der Fuststraße zugeordnet werden und entwickle daher Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück. Es gäbe im B-Plan hierzu keine Aussage hinsichtlich der Gültigkeit des § 6 Abs. 1 BauO Bln.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der eingehauste Anlieferungsbereich ist Teil des Gebäudes respektive der Hauptanlage und befindet sich innerhalb der Baukörperausweisung (Festsetzung der Grundflächen der Gebäude). In Verbindung mit der hier vorgenommenen Festsetzung der GFZ begründet die Bau-

körperausweisung eine ausdrückliche Festsetzung i.S.d. § 6 Abs. 8 BauO Bln. Soweit sich durch diese Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass, wie in der Planunterlage erkennbar, mehrere Gebäude des nördlichen Nachbargrundstückes unmittelbar an die Grenze des Vorhabengrundstückes herangebaut sind. Daher und wegen der rein gewerblichen Nutzung des Nachbargrundstückes ergeben sich aus der Baukörperausweisung keine nachteiligen Auswirkungen.

- 22.3 *In der Begründung werde unter Pkt. 3.1 angegeben, dass die GRZ nicht festgesetzt werde, unter Pkt. 3.2.1 sei jedoch von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche die Rede.*

Die Aussage zur geschlossenen Bebauung unter Pkt. 3.1 sollte um „...an der Fuststraße“ ergänzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen zu GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche stehen nicht im Widerspruch zueinander. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt vorhabenkonkret in Form einer Baukörperausweisung mit Baugrenzen. Die Festsetzung der Größe der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl erfolgt somit zeichnerisch; eine numerische Festsetzung ist entbehrlich.

Aus der Baukörperfestsetzung ergibt sich rechnerisch eine GRZ von rd. 0,45 für das Vorhabengrundstück.

Die angeregte textliche Ergänzung wurde in der Begründung vorgenommen.

23. **Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit – LAGet-Si – mit Schreiben vom 15.06.07**

Einwände, konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte hätte die Prüfung der Planungsunterlagen nicht ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der LAGetSi seien keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis:

Aus der Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungserfordernisse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE.

II.3.3.1.5 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30. April 2007 bis einschließlich 1. Juni 2007 statt (ABl. S. 1108). Während der Auslegungsfrist nahmen 20 Bürger Einsicht in die Planunterlagen.

Es liegen drei schriftliche Stellungnahmen vor, deren wesentliche, abwägungsrelevante Aussagen nachfolgend in zusammengefasster Form dargestellt und abgewogen werden. Sofern sich einzelne Anregungen oder Hinweise innerhalb einer Stellungnahme inhaltlich wiederholen, d.h. ein und denselben Abwägungsbelang betreffen, werden diese nur einmal wiedergegeben und abgewogen.

1. ADMOS Immobilien AG mit Schreiben vom 21./25.05.07

1.1 *Das Vorhaben sei von grundlegender Bedeutung für die Entwicklung und den Bestand der „Spreehöfe“ in der Wilhelminenhofstraße.*

Sinn und Notwendigkeit des geplanten Vorhabens werden grundsätzlich in Frage gestellt.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten (deren Übergabe erbeten wird) würden das Bild der „Spreehöfe“ nicht korrekt darstellen. Es erscheine wirtschaftlich unsinnig, dass in einer Entfernung von 500 m zum vorhandenen Nahversorgungsstandort „Spreehöfe“ ein weiterer Nahversorgungsstandort entstehen solle, da die Versorgung der Bevölkerung bereits ausreichend gesichert sei.

Die Spreehöfe wiesen z.Z. einen Lebensmittelversorger (mit Getränkemarkt) mit insgesamt 1.550 m² Verkaufsfläche und einem Discounter mit 550 m² Verkaufsfläche, erweiterbar auf 800 m², auf.

Die im Gutachten für das Vorhaben angegebenen Verdrängungspotenziale von unter 10 % seien aus der Luft gegriffen. Bei einem Weggang des Discounters aus den „Spreehöfen“ würde dieser Wert um ein Vielfaches höher liegen. Der Lebensmittelversorger rechne mit einem Umsatzrückgang von ca. 15 %.

Es wird um die Übergabe von Unterlagen (Gutachten) gebeten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Im nahversorgungsrelevanten Sortiment erreicht der Ortsteil Oberschöneweide momentan lediglich eine Verkaufsflächendichte von etwa 38 % des bundesdeutschen Durchschnittswertes (440 m² / 1 000 EW), so dass damit grundsätzlich noch Entwicklungspotenzial besteht. Selbst bei Einbeziehung des geplanten Vorhabens liegt die Ausstattung rein rechnerisch noch unterhalb des Vergleichswertes. Auch vor dem Hintergrund entsprechender Angebote im Umfeld mit größerer Sogwirkung (u.a. Kaufland im Stadtteilzentrum (STZ) Schöneweide) und dem damit verbundenen Kaufkraftabzug ist damit ein entsprechendes Potenzial vorhanden.

Aufgrund der Dominanz der Lebensmitteldiscounter ist in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept des Bezirkes vorrangig eine qualitative Aufwertung sinnvoll. Zudem gilt es, räumliche Angebotslücken (500 m Radius) zu füllen – im Bereich nordwestlich der Zeppelinstraße und damit am Vorhabenstandort ist eine entsprechende räumliche Versorgungslücke festzustellen. Im Hinblick auf die im vorhandenen Zentrenbereich nicht verfügbaren Flächenpotenziale wird mit der Aktivierung des Standortes sowohl eine qualitative Aufwertung als auch räumliche Abdeckung der Grundversorgung erreicht.

Das Gutachten „Die Fuststraße im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick als Einzelhandelsstandort – Gutachten zu den städtebaulichen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“ (Hamburg, Juni 2006) kommt zudem zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben Umsatzverteilungswirkungen für den Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße im periodischen Bedarfsbereich von 7,4 % und im Bekleidungssegment von 3,3 % zu erwarten sind. Insgesamt wird für den Untersuchungsbereich eine Umsatzverteilungswirkung von 6,8% im periodischen Bedarf und 3,7 % im Bekleidungssegment erwartet. Untersucht wurde, wie sich der prognosti-

zierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Das prospektive Einzugsgebiet umfasst dabei in etwa die Ortsteile Oberschöneeweide, Niederschöneeweide, Karlshorst und Teile von Plänterwald mit einem Kundenpotenzial von knapp 50.000 Personen im Jahre 2008.

Dabei wurde davon ausgegangen, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, auch bisherige Nachfrageabflüsse (die anderen Einkaufsstandorten wie insbesondere dem Stadtteilzentrum Schöneeweide – SB Warenhaus Kaufland – zu Gute kamen) auf sich umzulenken. D.h., dass der bislang mit den Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Umsatz nicht ausschließlich dem Einzelhandel vor Ort zu Gute gekommen ist. Eine Umlenkung eines Teils dieses „externen“ Umsatzes auf das Vorhaben wirkt sich daher nicht nachteilig auf die vorhandenen Standorte im Einzugsgebiet aus.

Die Aussage, die angegebenen „Verdrängungspotenziale“ seien „aus der Luft gegriffen“ kann vor dem Hintergrund detaillierter gutachterlicher Analysen und Bewertungen nicht nachvollzogen werden.

Das o.g. Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Zentren im Einzugsgebiet des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Für den Zentrumsbereich an der Wilhelminenhof-/Edisonstraße sind danach zwar deutlich spürbare Umverteilungswirkungen zu erwarten, diese liegen jedoch unter der kritischen 10%-Schwelle.

Eine ggf. mögliche Aufgabe nicht mehr marktfähiger Betriebe (Verkaufsflächengröße, Parkplatzangebot, Erreichbarkeit) kann i. d. R. durch kommunales Handeln nicht verhindert werden.

Um den Erhalt der langfristigen Konkurrenzfähigkeit der Versorgungsstrukturen und damit die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, sind jedoch entsprechende Maßnahmen zur Stabilisierung der Zentren zu prüfen und ggf. Alternativen/Potenziale aufzuzeigen. Im bestehenden Zentrenbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße sind jedoch keine Flächenpotenziale für eine Erweiterung bestehender Angebote im Sinne marktfähiger Strukturen verfügbar. Hier liegen die Potenziale eher in der Etablierung ergänzender Dienstleistungs- und Freizeitangebote zur Stärkung des Zentrenbereiches. Daher wurde eine Alternative gesucht. Das brachgefallene Areal an der Fuststraße bietet die notwendige Flächengröße und schließt zugleich eine bestehende räumliche Versorgungslücke im fußläufigen Bezug.

Im Zentrum des öffentlichen Interesses steht die Sicherung einer angemessenen Versorgungssituation der Bevölkerung. Diese wird durch das Vorhaben mit seinem Nahversorgungscharakter insgesamt verbessert, insbesondere da im Bezirk Treptow-Köpenick nur wenige leistungsfähige Vollversorger mit einer mindestoptimalen Verkaufsfläche von 1.500 – 2.000 m² vorhanden sind.

Die Standorte „Spreehöfe“ und „Fuststraße“ können nebeneinander bestehen und gemeinsam zu einer angemessenen Nahversorgung beitragen. Die Realisierung des Vorhabens führt für die „Spreehöfe“ zwar zu einer Verschärfung der wirtschaftlichen Konkurrenzsituation, erscheint jedoch im Hinblick auf die ermittelte Umsatzverteilung keineswegs existenzbedrohend. Insofern wird das öffentliche Interesse an einem Erhalt und einer wirtschaftlichen Nutzung der historischen Bausubstanz durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Der Wunsch nach Schutz der privatwirtschaftlichen Interessen des Betreibers vor Konkurrenz durch ebenso legitime privatwirtschaftliche Interessen des Vorhabenträgers berührt hingegen keinen öffentlichen Belang. Wesentliche städtebauliche Gründe für eine Bevorzugung eines privaten Investors/Betreibers gegenüber einem anderen sind hier nicht erkennbar.

Dagegen besteht ein öffentliches Interesse an der Reaktivierung einer gut erschlossenen innerstädtischen Brachfläche durch eine geeignete Nutzung und an der Beseitigung der städtebaulichen Missstände in Form von langfristigem Leerstand, Verfall und fehlender Integration in das städtische Umfeld.

Über die Übergabe der gewünschten Unterlagen wurde entschieden; sie konnte entsprechend der rechtlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil erfolgen.

- 1.2 *Die Nichteinbeziehung in die bisherige Planungsdiskussion wird bemängelt. Es habe deshalb zu wenig Zeit bestanden, sich zur Planung zu äußern. Deshalb wird um einen Terminvorschlag für eine Besichtigung des Standorts „Spreehöfe“ und Diskussion im erweiterten Rahmen gebeten.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Das formale Verfahren der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der Beteiligung der „Öffentlichkeit“ und nicht auf dem Prinzip der „Betroffenenbeteiligung“.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Einwender weder als Grundstückseigentümer im Plangebiet noch etwa als Anwohner unmittelbar von der Planung betroffen ist. Seine Stellungnahme ist prinzipiell als gleichrangig gegenüber allen anderen Stellungnahmen von Bürgern, juristischen Personen, eingetragenen Vereinen usw. einzuordnen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bestand bereits erstmalig in der Zeit vom 6. bis 20. März 2006 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen hierzu abzugeben. Eine zu geringe Zeitspanne zu Abgabe einer Stellungnahme bestand daher nicht.

- 1.3 *Mit Beschlussfassung des Bezirksamtes Treptow Köpenick vom 20.07.04 sei die Zentrenstruktur wie folgt dargestellt worden:*

- *Einkaufszentren: Bahnhof Schöneweide, Bahnhof Köpenick,*
- *Nahversorgungsstandorte: Wilhelminenhof-/Edisonstraße.*

Das Gutachten wäre unter dem Gesichtspunkt des bestehenden Nachfragedruckes nach großflächigen Einzelhandelszentren und Discountern zu der Aussage gekommen, dass damit eine Gefährdung des Bestandes der traditionellen Zentren erzeugt werden würde und somit die verbrauchernahe Versorgung auf der Strecke bleiben würde.

Es sei beschlossen worden, dass

- *kein Genehmigungsbedarf für weitere Einzelhandelsdiscounters bestünde,*
- *die Entwicklung nicht integrierter Standortreserven für großflächigen Einzelhandel und Freizeitgestaltung im Hinblick auf die Stärkung vorhandener Standorte zurückzustellen sei,*
- *für die Entwicklung neuer Standorte vor dem Hintergrund räumlicher Versorgungslücken kein akuter Handlungsbedarf bestehe.*

Dem Nahversorgungszentrum Wilhelminenhof-/Edisonstraße sei die Einstufung bestätigt worden. Es sei eine funktionsgerechte Ausstattung als Nahversorgungszentrum, auch über den Lebensmittelcharakter hinaus gegeben und ein umfangreiches Freizeitangebot sei vorhanden. Es seien Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere zur Verkehrsanbindung, erforderlich.

Das BA Treptow-Köpenick würde den geplante Nahversorgungsstandort Fuststraße mittragen, obwohl der Beschluss 319/04 zitiert werde und die Gutachter auf die Notwendigkeit von Ausnahmeregelungen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen hingewiesen hätten. Allerdings müsse das neue Vorhaben zentrenverträglich sein und der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbedarf müsse bewahrt bleiben. Eben diese Forderung sei nicht erfüllt. Die Zentrenverträglichkeit sei nicht gewährleistet, da der räumliche Abstand lediglich 10 Gehminuten betragen würde.

Weiterhin würden die Gutachter eine gewisse Gefahr für bestehende Zentren sehen; sie würden die Umverteilungswirkung in einer Höhe von ca. 9 % der Gesamtkaufkraft angeben. Ein vom Einwender beigefügter Lageplan zeige die tatsächliche Nähe der beiden Standorte Fuststraße – Wilhelminenhofstraße (ca. 600 m) und deren Wirkung in einem Radius von 300 m.

Zur Erklärung der Gutachter: „Die Geschäftsaufgabe nicht mehr marktfähiger Betriebe scheint denkbar. Dies ist jedoch als Vorwegnahme eines natürlichen und unvermeidbaren Selektionsprozess im Handel zu bewerten und dient letztlich dem Erhalt der langfristigen Konkurrenzfähigkeit der Versorgungsstrukturen“ wird bemerkt, dass es nicht Aufgabe von Stadtplanung sein könne, zu Lasten bestehender Strukturen im Sinne neuer Investoren zu planen und vorhergehende Beschlüsse des Bezirksamtes auf den Kopf zu stellen.

Das Vorhaben würde in seinem Sortiment Nahversorgungscharakter haben. Dazu wird angemerkt, dass für die 16.000 Einwohner in Oberschöneweide eine überproportionale Versorgung nachweislich gesichert wäre. Das Objekt würde in dieser Richtung eindeutig auf diejenigen Konsumenten abzielen, welche überwiegend mit dem PKW anfahren. Entgegen der vorgebliehen Konzeption für die 16.000 Einwohner Oberschöneweides wäre dieses „Nahversorgungskonzept“ für eine Gesamteinwohnerzahl von rund 49.432 dimensioniert. Dies würde Oberschöneweide, Niederschöneweide, Plänterwald und Karlshorst zusammen entsprechen.

Der Aussage: „...die Versorgung der Bevölkerung insgesamt wird verbessert“ wird entgegengesetzt, dass im 500 m Radius lediglich im äußersten Nordwesten der Edisonstraße eine Problemzone bestehen würde und eine mengenmäßige Verbesserung der Versorgung nicht erforderlich wäre, da diese ohnehin bereits überdimensioniert wäre.

Bei einer zusätzlichen Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes in den Plänen könne die gleichzeitige Streichung des bestehenden Standortes Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße nicht als korrekt erachtet werden. Es müsse gesondert, mit einer eindeutigen Begründung entschieden werden. Andererseits würde sich nur so ein neuer, zusätzlicher Standort schlüssig begründen lassen.

Die Herabsetzung des vorhandenen Nahversorgungszentrums Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße im Sinne eines Nahversorgungszentrums im bezirklichen Zentrengefüge aufgrund struktureller Schwächen und einer nur geringen Funktionserfüllung wird als falsch erachtet.

Bei der Ermittlung eines verträglichen Entwicklungspotenzials von ca. 4.000 m² Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf für das Untersuchungsgebiet (Schöneweide) wären neue Entwicklungen nicht berücksichtigt worden, wie z.B. die Kaufhalle in der Ostendstraße oder die Erweiterung eines Vollversorgers in der Wilhelminenhofstraße (Gesamtfläche ca. um die 1.500 m²).

Für das Objekt würde eine Ausnahmeregelung zur Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 getroffen werden, um die vom Investor geforderte Stellflächenzahl von 200 Stück zu gewährleisten. Mit der gesetzlichen Regelung wären bei einer Grundflächenzahl von 0,8 lediglich 178 Stellplätze erlaubt. Inwieweit weitere Probleme aus der Einordnung eines 230 m² großen Regenrückhaltebeckens entstehen würden, wäre von der jetzigen Dokumentation in die Baugenehmigungsphase verschoben worden. Weitere Probleme wären dann aus der Forderung der Sicherung der 200 Stellplätze zu erwarten. Die Vorhaltung großer ebenerdiger Stellflächen für Discounter würde zu neuen „Wochenendbrachen“ führen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Im zitierten bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (BA Beschluss 319/04 vom 20.07.2004) wurden die Aussagen des StEP Teil 1 - Zentren und Einzelhandel - bzw. des damals im Entwurf vorliegenden StEP Teil 2, Zentren 2020 - Zentren und Freizeit konkretisiert und um die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten ergänzt. Die Bewertung der Aussagen dieses Konzeptes ist jedoch nicht Gegenstand der Abwägung.

Hinweise:

Im Ergebnis der 2003/2004 erfolgten gutachterlichen Untersuchung zum bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde die Funktionserfüllung des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße als zu gering eingeschätzt, um die im STEP 1 und 2 vorgesehene Bedeutung eines Ortsteilzentrums zu erfüllen. Im Hinblick auf die fehlenden Potenziale und Möglichkeiten für eine Qualifizierung in der eher linearen Struktur des bestehenden Zentrenbereiches erfolgte daraufhin im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept die Darstellung des

Bereiches Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße als Nahversorgungszentrum im bezirklichen Zentrengefüge. Die mit einem Ortsteilzentrum verbundene Funktion und Wertigkeit wurde im dargestellten Zentrenbereich nicht als gegeben angesehen. Mit der Aufnahme in das bezirkliche Zentrengefüge als Nahversorgungszentrum wurde dem Bereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße eine Zentrenfunktion innerhalb der bezirklichen Hierarchie zuerkannt, die jedoch von der Vorgabe des StEP 2020 – Ortsteilzentrum als Bestandteil des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes - abweicht. Ob Konsens zu dieser bezirklichen Entwicklungsoption besteht, bedarf der Prüfung im Rahmen der Überarbeitung des bezirklichen Konzeptes und ist bei der Aktualisierung des StEP 2020 hinsichtlich der Wichtung innerhalb des gesamtstädtischen Zentrengefüges erneut zu thematisieren.

Mit der Entscheidung zur Ansiedlung der FHTW und der Entwicklung der Schauhallen zwischen Reinbeck- und Laufener Straße sind jedoch mittlerweile Impulse gegeben worden, die für eine Stabilisierung des Zentrumsbereiches wirksam werden könnten. Neben einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist damit auch ein Bedeutungsgewinn des Ortsteils im Bezirksgefüge zu erwarten. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit ist nach wie vor der unmittelbare Zentrumsbereich entlang der Wilhelminenhofstraße nicht in der Lage, die für eine Stabilisierung und Qualifizierung notwendigen Potenziale, insbesondere für die flächenintensiven Angebote der Nahversorgung (z.B. Vollversorger), aufzunehmen. Unter der Maßgabe der Schließung von räumlichen Versorgungslücken und der qualitativen Aufwertung des Nahversorgungsangebotes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen auf den traditionellen Zentrenbereich könnten daher ergänzende Entwicklungen auf geeigneten Arealen im Umfeld, wie z. B. der Fuststraße, zur Stärkung des Ortsteils insgesamt und damit letztlich auch zu einer Aufwertung auch des traditionellen Zentrumsbereiches Wilhelminenhofstraße /Edisonstraße beitragen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentrenstruktur sind untersucht und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt worden.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der städtischen Zentren ist i.S.d. § 16 Abs. 6 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms Berlin und Brandenburg (LePro) nur zulässig, wenn Art, Lage und Umfang des geplanten Angebots mit der angestrebten zentralörtlichen Gliederung verträglich sind sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Die Verträglichkeit mit der geplanten Zentrenstruktur ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Prüfung, ob den Vorgaben des LePro entsprochen wird, erfolgte an Hand der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007 (ABl. S. 2957).

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb eines städtischen Zentrums. Er befindet sich jedoch im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbereich, da die Fläche im FNP als Baufläche dargestellt ist, die nicht nachrangig in Anspruch genommen werden soll.

Die Einzelfallprüfung hinsichtlich des Kriteriums „Zentrenverträglichkeit“ erfolgte im Rahmen des unter Pkt. 1.1 genannten Gutachtens.

Unter Zugrundelegung der geplanten Verkaufsflächen für Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt und Bekleidungsfachmarkt wurde der Sortiments- und Umsatzschwerpunkt insgesamt als zentrenrelevant eingestuft.

Die nächstgelegenen Zentren bzw. Einzelhandelskonzentrationen, auf die das Vorhaben Auswirkungen haben kann, sind gem. StEP Zentren 2020 das Ortsteilzentrum Wilhelminenhof-/Edisonstraße (Entfernung ca. 500 m), das Ortsteilzentrum Treskowallee und das Stadtteilzentrum Schöneweide (Entfernung jeweils ca. 1,5 km) sowie das Hauptzentrum Bahnhofstraße (Entfernung ca. 6 km).

Ermittelt wurden zunächst die für das Vorhaben relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen zu Bevölkerungsstruktur und Kaufkraft sowie die bestehende Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Nahbereich bzw. im weiteren Einzugsbereich des Standortes einschließlich weiterer bestehender konkreter Planungen. Darauf aufbauend wurden für das Vorhaben Marktanteile und Umsätze sowie die Umverteilungswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstandorte prognostiziert.

Es wurden die vorhabenrelevante Verkaufsfläche (periodischer Bedarf und Bekleidung) im Nahbereich und im weiteren Einzugsbereich sowie deren Jahresumsatz ermittelt. Der Schwerpunkt für den Nahbereich liegt beim Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße, für den weiteren Einzugsbereich im Stadtteilzentrum Schöneweide. Die Einordnung der einzelnen Zentrenbereiche in der Zentrenhierarchie ist jedoch für die Bewertung irrelevant.

Für das Vorhaben wurden durchschnittliche Abschöpfungseffekte in Höhe von 9 % in Bezug auf das engere Einzugsgebiet und durchschnittliche Abschöpfungseffekte von 8 % auf das weitere Einzugsgebiet ermittelt.

In Bezug auf den periodischen Bedarf ergeben sich für die Zentrumsbereiche folgende Umverteilungseffekte vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels: Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße 7,4 %, Treskowallee 6,7 % und Schöneweide 7,7 %. In Bezug auf Bekleidung ergeben sich Umverteilungseffekte vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels von 3,3 % für den Bereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße, von 2,7 % für den Bereich Treskowallee und von 3,7 % für den Zentrenbereich Schöneweide.

Die Gutachter sehen entsprechend der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte den Schwellenwert für erhebliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit eines Zentrums bei Umverteilungseffekten von 10%. Dieser Wert wird für alle untersuchten bestehenden Einzelhandelsschwerpunkte unterschritten.

Bei den Zentren im Einzugsgebiet sind keine mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Insgesamt wird von einer Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung ausgegangen, da ein leistungsfähiger Vollversorger an einem integrierten Standort geschaffen wird und gerade die Kombination von Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter von den Verbrauchern bevorzugt nachgefragt wird.

Zusammenfassend werden die Forderungen der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelsstandorte erfüllt. Ungeachtet dessen empfehlen die Gutachter ergänzend die Ausweisung des Vorhabenstandortes als bezirkliches Nahversorgungszentrum. Dies wäre im Rahmen der Überarbeitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes bzw. der vorgesehenen Nahversorgungskonzeption zu prüfen und abzustimmen.

Durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde die ausnahmsweise Entwicklungsfähigkeit des Vorhabens als begründeter Einzelfall aus der Darstellung des FNP (Wohnbaufläche W2) bestätigt, da keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. A., lfd. Nr. 1).

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen hat aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht keine Bedenken (vgl. A., lfd. Nr. 7).

Im Hinblick auf die klare Dominanz der Lebensmitteldiscounter besteht die Zielsetzung einer Qualifizierung des Angebotes, vorzugsweise bei bestehenden Standorten und in vorhandenen Zentrenlagen gemäß bezirklichem Zentrenkonzept bzw. analog StEP Zentren 2020.

Bei der ergänzenden Betrachtung des Umfeldes des geplanten Standortes im Rahmen einer weiterführenden Untersuchung zur Nahversorgungssituation im Bereich Oberschöneweide/Niederschöneweide (Teilbereich 2)²⁷, mit dem Ziel der Konkretisierung und Aktualisierung des bestehenden Zentrenkonzeptes, hat sich bestätigt, dass grundsätzlich eine quantitativ gute Ausstattung im Nahversorgungsbereich vorhanden ist, qualitativ jedoch Angebotslücken bzw. auch Potenziale bestehen. Unter Zugrundelegung der fußläufigen Erreichbarkeit (500 m Radius = 10 Gehminuten) lässt die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben lediglich für den fraglichen Bereich nord-westlich der Edisonstraße eine räumliche Versorgungslücke erkennen. Der bestehende Zentrumsbereich hingegen, wovon die Spreehöfe nur einen Teilbereich darstellen, weist strukturelle Schwächen und nur eine geringe Funktionserfüllung auf (keine marktfähigen Verkaufsflächengrößen, unzureichende Stellplatzausstattung etc.). Die

Schwierigkeiten der Spreehöfe sind daher nicht allein vorhabeninduziert und würden auch bei einem Verzicht auf das Ansiedlungsvorhaben an der Fuststraße auftreten.

Bei der Untersuchung wurden bereits genehmigte Vorhaben, Anfragen und bestehende Planungen in die Betrachtung einbezogen, so dass eine Berücksichtigung bei der Bewertung der noch verträglichen Potenziale erfolgte. Bestätigte und realisierte Vorhaben, wie der Standort an der Ostendstraße, sind bereits Bestandteil des aktuellen Verkaufsflächenangebotes und damit Berechnungsgrundlage. Noch nicht umgesetzte Planungen sind mit dem ermittelten Expansionsrahmen abzugleichen. Entscheidungsgrundlage für eine Umsetzungsempfehlung ist dabei die konkrete Lage und das Umfeld, die Schließung einer räumlichen Versorgungslücke und letztlich die Tragfähigkeit bzw. die erreichbaren Effekte für die Absicherung/Stabilisierung der Zentrenstruktur.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Restriktionen und die Probleme bei der Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung/Qualifizierung leistungsfähiger Anbieter im bestehenden Zentrumsbereich ist eine Umsetzung des vorhandenen, gutachterlich ermittelten Entwicklungspotenzials von ca. 4.000 m² Verkaufsfläche (periodischen Bedarf ohne aperiodisches Randsortimente für den Bereich Schöneweide insgesamt) bzw. eines wirksamen Anteils davon im bestehenden Zentrumsbereich Wilhelminenhof/Edisonstraße nicht gegeben. Insbesondere der Bereich Spreehöfe hat diesbezüglich keinen Entwicklungsspielraum. Damit eröffnet sich eine Chance für die Entwicklung an anderer Stelle - bei gleichzeitiger Deckung der bestehenden räumlichen Versorgungslücke - um sowohl die Angebotslücken zu schließen, als auch zukunftsfähige Strukturen zu ermöglichen. Der Standort Fuststraße bietet hierzu sowohl von der Flächenverfügbarkeit als auch der Lage die Voraussetzungen und könnte damit zur Stabilisierung und Entwicklung des Zentrums an der Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße beitragen. Inwieweit und in welchem Umfang eine Aufnahme des Standortes in das bezirkliche Zentrengefüge erfolgen könnte, soll im Rahmen der Überarbeitung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (Stand 2004) bzw. der angestrebten Nahversorgungskonzeption geprüft werden.

Für den Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße besteht jedoch weiterhin ein Entwicklungsspielraum unabhängig von der letztlichen Wichtung innerhalb der bezirklichen Zentrenhierarchie, da hier das Nutzungsspektrum wesentlich weiter gefasst ist als im geplanten Standort Fuststraße. Es verfügt über etwa 4520 m² Verkaufsfläche, davon etwa 60 % periodischer Bedarf und max. 40 % zentrenrelevante Sortimente/Freizeit und Dienstleistungsangebote. Damit entspricht die Ausstattung, im Gegensatz zur rein wohngebietsorientierten Planung an der Fuststraße, grundsätzlich der für die Wahrnehmung der ortsteilversorgenden Funktion notwendigen Branchenmischung. Im Hinblick auf die bereits genannten Schwächen bestehen insbesondere bei den zentrenergänzenden Angeboten (Dienstleistung, Gastronomie, Kultur) entsprechende Potentiale.

Neben der Sicherung und Aufwertung im Bestand sind daher auch die Aktivierung bisheriger Leerstände in den historischen Ladenstraßen und die angemessene Ergänzung und Qualifizierung bestehender Strukturen und Angebote sinnvoll und im Einklang mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind zu prüfen, wenn die geplante Entwicklung des Standortes FHTW zum Tragen kommt. Der daraus entstehende Zuwachs von insgesamt etwa 5 –6 000 Studierenden hat letztlich auch Auswirkungen auf die Nahversorgung und damit den Ausstattungsgrad bzw. ggf. notwendige neue Bedarfe.

Neben der Lage und Größe des Grundstückes und der erreichbaren Verkaufsflächengröße ist insbesondere auch die Stellplatzausstattung ein wesentliches Kriterium der Standortanforderung seitens der Nahversorgungsanbieter. Ansiedlungswünsche gehen in der Regel über die Mindestanforderungen von einem Stellplatz pro 30 m² Verkaufsfläche hinaus. Aus Erfahrungen mit Bestandsobjekten ist die fehlende Zahl von Stellplätzen bzw. deren Anordnung außerhalb eines ebenerdigen Sichtbereiches oft Grund für Verlagerungsabsichten an optimalere Standorte. Die Schaffung und Stärkung von zukunftsfähigen Nahversorgungsstandorten bedeutet daher auch eine Auseinandersetzung mit dieser Problematik. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen zur Thematik Nahversorgung für die unterschiedlichen Teilbereiche im Bezirk wurde angeraten, bei neuen Vorhaben über diese Mindestanforderungen hinaus zu gehen, um den Standorten nachhaltig eine Perspektive zu geben und den Anforderungen der Nutzer/Betreiber gerecht zu werden. Auch Anwohner aus dem unmittelbaren Nahbereich nutzen i.d.R. den PKW für die Deckung des wöchentlichen Lebensmittel-(Groß)einkaufs. Vor diesem Hintergrund ergibt sich das geplante Stellplatzvolumen für die Einzelhandelsagglomeration von 200 Plätzen, was einem Schlüssel von etwa 27 m² VFI / Stellplatz entspricht. Damit ist langfris-

tig eine Konkurrenzfähigkeit gesichert. Die städtebauliche Verträglichkeit der Stellplatzanlage wird durch das abgestimmte Gesamtkonzept, insbesondere die Maßnahmen zur Begrünung, abgesichert. Im Hinblick auf die geänderten Ladenöffnungszeiten ist zudem eine Nutzung auch für die überwiegende Zeit der Wochenenden zu erwarten, zumal auch die die Nahversorgung ergänzenden Nutzungen von diesem Angebot profitieren.

Der Hinweis auf die Einordnung eines 230 m² großen Regenrückhaltebeckens beruht offenkundig auf einem Missverständnis. Laut „Vorplanung Entwässerung“ (vgl. A., lfd. Nr. 6.1) ist insgesamt eine Rückstauemenge von rd. 230 Kubikmetern (m³) Regenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Rückhaltung erfolgt in zwei unterirdischen Rückstaubecken, die jeweils einen Abfluss zu den anliegenden Straßen erhalten.

- 1.4 *Es seien umfangreiche Maßnahmen zur Erschließung des Vorhabens erforderlich, welche bislang nicht im Gesamtkonzept Verkehr Oberschöneweide und BVG integriert seien. Die Verkehrskonzeption zur Entlastung der Edisonstraße würde durch das Vorhaben auf den Kopf gestellt werden. Die zeitliche Reihenfolge der Verkehrsmaßnahmen in der Edisonstraße und die Investitionen in der Fuststraße seien nicht abgestimmt und würden die Ziele der Investition erst gegen 2015 als realisierbar erscheinen lassen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Zur Abschätzung des durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, zur Ermittlung der Verkehrsverteilung sowie zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Zufahrten wurde parallel zur Konzepterarbeitung ein Gutachten erstellt, welches zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Edisonstraße und die Rummelsburger Straße sind im StEP Verkehr als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ausgewiesen und der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) zugeteilt. Diese Zuordnung bleibt für den Planungshorizont bis 2015 bestehen. Die Fuststraße ist eine Anliegerstraße.

Die Verkehrsbelastung der Rummelsburger Straße beträgt gegenwärtig ca. 19.900 Kfz/24h, davon ca. 2/3 auf der Hochstraße, die der Edisonstraße beträgt ca. 32.500 Kfz/24h. Nach einer Prognose der Senatsverwaltung wird im Zusammenhang mit dem Neubau einer Verbindung zwischen Rummelsburger Straße und Köpenicker Landstraße die Verkehrsbelastung der Rummelsburger Straße bis zum Jahr 2015 auf 39.500 Kfz/24h ansteigen, die der Edisonstraße auf 19.500 Kfz/24h deutlich abnehmen.

Auf der Basis von 5.000 m² Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen und unter der Voraussetzung bestimmter Annahmen in Bezug auf den Modal Split wird ein Verkehrsaufkommen von 2.814 PKW-Fahrten pro Tag ermittelt. Darüber hinaus ergeben sich 16 Liefer- und Entsorgungsvorgänge, die zu ca. 2/3 mit LKW, zu 1/3 mit Lieferwagen durchgeführt werden. Für die nachmittägliche Spitzenstunde wird ein maximaler Zufluss von 194 Kfz/Spitzenstunde und Abfluss von 176 Kfz/Sph ermittelt.

Nach Prüfung verschiedener Erschließungsvarianten ist vorgesehen, dass die Fahrzeuge aus der Edisonstraße Richtung Bauvorhaben im Knotenpunkt Edisonstraße/Rummelsburger Straße wenden bzw. links abbiegen. Die Erschließung des Bauvorhabens Edisonstraße/Fuststraße kann ohne größere Beeinträchtigungen der Umgebung gesichert werden.

Eine Anpassung der vorhandenen LSA für eine verkehrsabhängige Steuerung ist erforderlich. Insgesamt werden für den Knotenpunkt Edisonstraße/Rummelsburger Straße/Treskowallee/An der Wuhlheide eine ausreichende Leistungsfähigkeit und bestehende Leistungsfähigkeitsreserven bescheinigt.

Die künftigen Ein- und Ausfahrten an der Rummelsburger Straße wurden mit der zuständigen Senatsverwaltung VII B 31 abgestimmt.

Abschließend kommen die Gutachter zum Ergebnis, dass die Erschließung des Bauvorhabens ohne größere Beeinträchtigung der Umgebung gesichert werden kann. Das vorhandene Straßennetz und die Knotenpunkte weisen ausreichende Kapazitätsreserven auf.

- 1.5 *Die Ansiedelung der gleichen Lebensmittel-Einzelhandelsanbieter im Vorhabengebiet, welche bereits in den „Spreehöfen“ vertreten seien, sichere keinen freien Wettbewerb und keine Vielfalt des Versorgungsangebotes.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Festlegung auf bestimmte Anbieter oder Firmen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, da dies keinen städtebaulichen Belang berührt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE werden lediglich Festsetzungen zu den zulässigen Branchen (Lebensmitteleinzelhandel einschl. Getränke, Lebensmittel-discounter, sonstige Einzelhandelsbetriebe) sowie den jeweils höchstzulässigen Verkaufsflächen getroffen.

- 1.6 *Die vorgesehene Ausnahmegenehmigung für Dienstleistungen und Restaurant deutet auf wirtschaftliche und strukturelle Probleme hin.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind jeweils ausnahmsweise bis zu einer Geschossfläche von jeweils höchstens 400 m² zulässig. Diese Ausnahmen ermöglichen, bei Bedarf auf gegenwärtig nicht absehbare geänderte Bedürfnisse reagieren zu können, sofern diese mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes vereinbar sind und dem Rücksichtnahmegebot genügen, ohne ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan durchführen zu müssen. Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist die Einzelfallentscheidung durch das Bezirksamt gewährleistet.

Die Ausnahmen sind hinsichtlich der maximal zulässigen Geschossfläche den „Hauptnutzungen“ deutlich untergeordnet, so dass sie diese keineswegs vollständig substituieren, sondern allenfalls partiell ergänzen können. Insofern können sie auch nicht zu einer grundsätzlich anderen Wirtschaftlichkeit oder Struktur des Vorhabens führen.

Aus städtebaulicher Sicht kann die Ansiedlung von Dienstleistungen oder Gastronomie dann sinnvoll sein, wenn diese Nutzungen zu einer Belebung und verbesserten Umfeldintegration des Standortes beitragen, ohne wesentliche zusätzliche Belastungen für das benachbarte Wohnen zu verursachen. Insbesondere der letztgenannte Aspekt ist bei einer einzelfallbezogenen Ausnahmegenehmigung zu berücksichtigen.

Die Orientierung der Angebotsmischung liegt hier, anders als im traditionellen Zentrenbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße, eindeutig auf dem Nahbereich, dem Wohngebiet.

- 1.7 *Es wird festgestellt, dass der neue Standort nicht erforderlich wäre.*

Die Dokumentation würde keine Gegenüberstellung der Situation Fuststraße – Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße enthalten (Hinweis auf Anlagen 1.1 und 1.2 des Einwenders).

Die Rückstufung des bereits bestehenden Nahversorgungszentrums könne durchaus auf dem Papier erfolgen, jedoch sei nicht ersichtlich, welcher Zweck damit verfolgt werde:

- 1. Die Wilhelminenhofstraße solle doch wieder zu blühendem Leben erweckt werden, es sollten endlich mehr Geschäfte und versorgungstechnische Dienstleister vorhanden sein, dazu sollte die Ansiedlung der FHTW beitragen.*
- 2. Die „Spreehöfe“ und deren engere Umgebung zwischen Wilhelminenhofstraße, Edisonstraße und der Griechischen Allee würden alle dafür notwendigen Voraussetzungen bieten,*

wenn das Umfeld in Oberschöneweide weiter gestaltet werden würde. Dies würden die beiliegenden Tabellen und der Ladenstraßenatlas des Bezirkes mit dem derzeitig noch ausgewiesenen Leerstand deutlich zeigen.

3. Es wird vermutet, dass die betriebene Zurückstufung der Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße der Wegbereiter für ein neues Zentrum Fuststraße sein könnte. Ein Blick auf die jeweiligen Verkehrsflächen (Fuststraße und Wilhelminenhofstraße) und das vorhandene Gewerbesortiment sollte jedoch deutlich für den Standort Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße sprechen.

Ein Verdrängungspotenzial von nur 9 % sei schlichtweg aus der Luft gegriffen – allerdings hätten bereits bei der Grenze von 10% die Oberverwaltungsgerichte Münster AZ 2902/93 und Bautzen 108/02 derartige Vorhaben gestoppt (ein Wegfall der Verkaufsfläche des ansässigen Discounters von z.Z. 500 m² bedeute ca. einen Verlust von 20%, der Vollsortimenter befürchte einen Verlust von ca. 15%).

Warum bemühe sich die Stadtplanung mit Gutachten, Ergänzungsgutachten und zusätzlichem Gutachten (alle vom gleichen Verfasser) um den neuen Standort? Die Ausführungen im Punkt 3.27 würden die Frage eindeutig beantworten.

Es hätte bisher keine vertretbare, andere Nutzungskonzeption für dieses Gelände gegeben:

- Wohnungen: Immissionsbelastung der Rummelsburger Straße
- Gewerbe: keine gesteigerte Nachfrage
- Baumarkt: nicht verträglich
- Einzelhandelsnutzung: zwar nicht zwingend notwendig und würde dabei einen anderen Standort gefährden, es läge aber das Interesse eines Investors vor
- Lediglich der Naturschutz würde darauf hinweisen, dass ein Teil des Grundstücks in der TWSZ II eingetragen ist und der Umweltbund würde daher vorschlagen, eine Begrünung des Grundstücks vorzunehmen. Diese würde zum Schutz des anliegenden Wohngebiets dienen und würde nach Erkenntnissen der Vorlage genau so gut durch eine 4,5 m hohe Mauer gesichert werden.

Zusammenfassung:

- Keine Erforderlichkeit der Neuschaffung eines Nahversorgungszentrums in dieser Größenordnung,
- Gefahr für bereits bestehende Strukturen
- das Nahversorgungszentrum Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße wird weiterentwickelt, weitere Ladenflächen ziehen nach vollständiger Ansiedlung der FHTW neue Mieter an,
- Neuansiedlung führt zu überproportionaler Standortpräsenz und wirtschaftsschädlichem Verdrängungswettbewerb im Hinblick auf bloße Standortsicherung,
- keine verkehrliche Entlastung der Edisonstraße
- Schaffung von „Wochenendbrachen“ durch große Stellplatzanlagen
- Ausnahmeregelungen für andere Nutzungen deuteten Probleme des Investors an.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu diesen Hinweisen wurde bereits vorhergehend Stellung genommen (vgl. 1.1 – 1.6).

2. BLN – Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. mit Schreiben vom 31.05.07

Die Planung werde im Wesentlichen positiv beurteilt. Begrüßt werden insbesondere Regelungen zur extensiven Dachbegrünung und zur Begrünung der Lärmschutzwand. Auch die Verminderung versiegelter Flächen und die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung werden positiv zur Kenntnis genommen.

Kritisch werde die Fällung von zehn Bäumen beurteilt, die sämtlich der BaumSchVO unterlägen. Unklar sei, welche Bäume von Fällungen betroffen seien und wo Ersatzpflanzungen geplant seien.

Es wird als sinnvoll erachtet, die Planung so zu gestalten, dass Baumfällungen vermieden werden könnten. Dies gälte auch für vorgeschädigte Bäume, da diese ggf. einen Lebensraum für seltene Insekten böten.

Da sich die meisten Bäume am Rande der Bebauungsfläche befänden, würden Sie nicht stören.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Grundsätzlich sind adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für alle ggf. zu fällenden Bäume auf Grundlage der Regelungen der BaumschVO Bln hinreichend gesichert.

Im konkreten Fall hat eine Begehung mit dem Amt für Umwelt und Natur und einem Fachgutachter stattgefunden, in deren Rahmen die erhaltungswürdigen bzw. die zu fällenden Bäume begutachtet und festgelegt wurden. Ersatzpflanzungen sollen weitestgehend auf dem Vorhabengrundstück erfolgen. Konkretisierung und verbindliche Regelungen hierzu erfolgten im Durchführungsvertrag.

Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

3. GPU Gesellschaft für Immobilien – Projektentwicklung und Unternehmensberatung mbH mit Schreiben vom 08.06.07

Im Namen des Bauherrn wird darum gebeten, die nachfolgende Anregung eines künftigen Nutzers des Vorhabengrundstücks zu berücksichtigen:

Die Projektplanung stelle die Ein- und Ausfahrt an der Edisonstraße in einer Breite von 5,0 m dar. Dies sei angesichts der zu erwartenden Kundenfrequenz zu schmal, eine Breite von 9,00 m sei aus Erfahrung als Vollsortimentbetreiber in Objekten mit vergleichbarer Dimension an ähnlich stark frequentierten Straßen und Kreuzungen unbedingt erforderlich. Schmale und komplizierte Zuwegungsmöglichkeiten für PKW würden das Unfallrisiko deutlich ansteigen lassen und würden den fließenden Verkehr auf der Durchgangsstraße behindern, es würde auch vermehrt zu versicherungstechnischen Problemen kommen.

Ein separater Fußweg mit etwa 2,5 m Breite zwischen dieser Ein- und Ausfahrt und der Kreuzung Edison-/Fuststraße sei sinnvoll. Der Ausgleich für den dadurch verloren gehenden Grünanteil könne durch die Streichung zweier Stellplätze erfolgen.

Diese Vorstellungen zur Ab- und Zuwegung für ein Projekt dieser Dimension mit vier Handelsmietern und deren zu erwartender Besucherfrequenz würden den unkomplizierten und reibungslosen Verkehr in diesem Bereich gewährleisten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.

Die Breite des Zufahrtbereiches an der Edisonstraße wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur mittelbar durch die Festsetzung der Stellplatzfläche bzw. der angrenzenden Pflanzflächen festgesetzt. Sie beträgt 9,0 m.

In der Projektplanung war hier zunächst neben der Pkw-Zufahrt die Einordnung von Gehwegen geplant. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Einteilung dieses Zufahrtbereiches vornimmt, kann stattdessen auch die volle Breite von 9,0 m als Pkw-Zufahrt genutzt werden. Um zu verhindern, dass Lieferfahrzeuge diese Einfahrt nutzen, soll außerdem in einer Höhe von 3,0 m eine Lichtraumprofilbrücke angebracht werden. Somit kann ein reibungsloser Ein- und Ausfahrtverkehr gewährleistet werden.

Der Anregung, einen separaten Fußweg in einer Breite von etwa 2,5 m zwischen der Ein- und Ausfahrt und der Kreuzung Edison-/Fuststraße einzuordnen, wird gefolgt. Der Gehweg wird in dem Bereich angelegt, in welchem die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Edisonstraße lediglich 2,5 m beträgt, so dass der Verlust an Grünfläche sehr gering ausfällt. Da der Abstand zwischen den zu pflanzenden Bäumen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 bis zu 5,0 m betragen kann, kann der gewünschte Eindruck einer durchgehenden Bepflanzung weitestgehend aufrechterhalten bleiben.

Ein gesonderter Gehweg ermöglicht Fußgängern den ungestörten Zugang zum Nahversorgungsstandort und verhindert Konfliktsituationen mit Pkws. Weil zugleich die Ein- und Ausfahrtsituation durch die breitere Zufahrt effizienter gestaltet werden kann, wird die Erschließung des Vorhabengrundstücks durch die dargestellte Änderung insgesamt verbessert.

Da ohnehin ein weiterer separater Fußgängerzugang an der Edison-/Ecke Rummelsburger Straße geplant ist, hat der Verzicht auf Gehwege im Bereich der Pkw-Zufahrt keine nachteiligen Auswirkungen auf die fußläufige Erschließung.

Der zusätzliche Gehweg wurde wie dargestellt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Ergänzung nicht berührt. Die Planergänzung erfolgte auf dem Wege der Korrektur.

Der Verlust von rd. 6 m² Pflanzfläche wird durch den angeregten Verzicht auf zwei Stellplätze und die Begrünung dieser Fläche (ca. 25 m²) deutlich kompensiert. Die Projektplanung und der Durchführungsvertrag wurden entsprechend angepasst.

Die Änderung der Fahrbahn- und Gehwegbreite wurde in den Durchführungsvertrag eingearbeitet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde um die Darstellung eines zusätzlichen Fußweges ergänzt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

4. Bürger mit schriftlicher Stellungnahme vom 22.05.07

4.1 Ein besonderes Anliegen der Bewohner der Fuststraße sei die Errichtung der Lärmschutzwand vor Beginn der Baumaßnahmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zum Bauablauf sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Es ist vorliegend auch nicht erkennbar, was mit der Umsetzung der Maßnahme zum Schutz der Anwohner während der Bau durchführung erreicht werden könnte, da die geplante Lärmschutzwand insgesamt nur eine Länge von lediglich 19,5 m aufweist und das Gelände ansonsten bis zur Fertigstellung des Baukörpers weitestgehend offen ist (der geplante geschlossene Baukörper des Nahversorgungsstandortes ist 151,0 m lang). Im Gegensatz zu dauerhaften Lärmbelastungen ist temporärer Baulärm jedoch in der Regel hinnehmbar und kaum zu verhindern.

4.2 Es wird darauf hingewiesen, dass ein Lebensmittelversorger und ein Discounter bereits seit Jahren erfolgreich in den „Spreehöfen“ existierten. Außerdem gäbe es auch noch einen anderen Discounter.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie unter Pkt. 3.3.1.5/1.1 bereits dargestellt, wird der Nahversorgungsstandort „Spreehöfe“ durch das Vorhaben nicht in seinem Bestand gefährdet. Die beiden Standorte können nebeneinander wirtschaftlich existieren und tragen insgesamt zu einer angemessenen Nahversorgung bei.

Zwar ist bereits eine relativ gute Versorgungssituation im Einzugsbereich gegeben, gleichwohl besteht insgesamt ein gutachterlich ermitteltes Entwicklungspotenzial von ca. 4 000 m² Verkaufsfläche. Dieses kann im Hinblick auf die verkehrlichen Restriktionen und die Probleme bei der Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung leistungsfähiger Anbieter am Standort „Spreehöfe“ nicht umgesetzt werden.

Der Standort Fuststraße bietet hingegen sowohl von der Flächenverfügbarkeit als auch hinsichtlich der Lage gute Voraussetzungen.

Ergebnis:

Aus der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich lediglich ein Änderungserfordernis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE, durch welches die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt werden:

An der Edisonstraße wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan um die Darstellung eines zusätzlichen separaten Fußweges mit einer Breite von 2,5 m südlich der Zufahrt Edisonstraße ergänzt. Dafür wurde die Stellplatzfläche in unmittelbarer Nähe der Lärmschutzwand zugunsten einer Vergrößerung der Pflanzfläche in diesem Bereich reduziert. Die Planergänzung erfolgt auf dem Korrekturwege.

II.3.3.2 Ergebnis der Abwägung - Begründung der einzelnen Festsetzungen

II.3.3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Nahversorgungsstandort wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf einer Fläche von ca. 14.000 m² festgesetzt.

TF 1. Das Sondergebiet dient der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

1.1. Allgemein zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe der Branche Lebensmittel einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.950 m²,
- b) Ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m²,
- c) Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.300 m², wobei jeder Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten darf.
- d) 200 Stellplätze.

1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Dienstleistungsbetriebe bis zu 400 m² Geschossfläche,
- b) Schank- und Speisewirtschaften bis zu 400 m² Geschossfläche.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Festsetzung dient der vorhabenkonkreten planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Einzelhandelsnutzung in der für den Standort vorgesehenen, mit dem Bezirksamt abgestimmten und gutachterlich bestätigten Größenordnung (vgl. III.1.). Die Festsetzung 1.1c) ermöglicht eine flexible Handhabbarkeit beim Wechsel von Mietern innerhalb des Nahversorgungsstandortes. Eine Notwendigkeit zur Beschränkung zulässiger Sortimente besteht gemäß gutachterlicher Prüfung²⁸ in Verbindung mit den Ausführungen in Kapitel III.1 der Begründung nicht. Mit der Beschränkung der Verkaufsflächengröße auf maximal 700 m² je Einheit sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die festgesetzten Ausnahmen unter 1.2. ermöglichen, bei Bedarf auf gegenwärtig nicht absehbare geänderte Bedürfnisse reagieren zu können, sofern diese mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes vereinbar sind, ohne ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan durchführen zu müssen. Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist die Einzelfallentscheidung durch das Bezirksamt gewährleistet.

II.3.3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt vorhabenkonkret und ermöglicht die Realisierung der beabsichtigten Bebauung in der im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens ermittelten zulässigen Größenordnung. Sie sichert die auch aus Gründen des Immissionsschutzes gewollte Anordnung der Bebauung unmittelbar entlang der Fuststraße. Die erhaltenswerte Industriefassade an der Fuststraße ist einbezogen. Hier werden die Forderungen der Denkmalbehörde hinsichtlich des Umgebungsschutzes mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers in Einklang gebracht.

Die erweiterte Baukörperfestsetzung wurde gewählt, um für die konkrete Vorhabenumsetzung, für architektonische, gestalterische und technische Detaillösungen, eine angemessene Flexibilität einzuräumen. Anderenfalls, d.h. bei einer „engen“ oder „reinen“ Baukörperausweisung, bestünde die Gefahr, dass selbst kleine Änderungen am konkreten Projekt zu Abweichungen gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan führen könnten, welche ggf. ein Planänderungserfordernis nach sich zögen.

Aus der geplanten Gebäudegrundfläche des Vorhabens von ca. 5.700 m² (einschließlich Vordächer) ergibt sich bei einer Baugebietsgröße von ca. 14.000 m² eine projektbezogene GRZ von ca. 0,4. Aufgrund der erweiterten Baukörperausweisung ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 6.300 m² und somit eine GRZ von ca. 0,45 für das Vorhabengrundstück. Die numerische Festsetzung einer GRZ ist nicht erforderlich, da die GRZ durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer erweiterten Baukörperausweisung mit Baugrenzen bereits zeichnerisch festgesetzt ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,45 festgesetzt. Aus der Festsetzung der GFZ ergibt sich eine zulässige Geschossfläche (GF) von ca. 6.300 m². Die Differenz zur GF der konkreten Vorhabenplanung (vgl. II.2.2) ist erforderlich, um ein gewisses Erweiterungspotenzial, z.B. für die nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen oder für ggf. erforderliche zusätzliche Nebenfunktionen des Einzelhandels (Lagerflächen, Personalräume o.ä.) zu schaffen. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, spätere Änderungen oder Ergänzungen des Vorhabens, sofern diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechen, im Rahmen einer Änderung des Durchführungsvertrages zu regeln, ohne ein ungleich aufwendigeres Planänderungsverfahren durchführen zu müssen.

Durch die erweiterte Baukörperfestsetzung und die Festsetzung der GFZ ist das Maß der baulichen Nutzung zwar hinreichend bestimmt, ohne die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wäre jedoch eine unbegrenzte Höhenentwicklung möglich. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist hier nicht sinnvoll, da die Geschosshöhen bei den hier geplanten Einzelhandelseinrichtungen deutlich über der Höhe eines „Normalgeschosses“ im Sinne des § 21 Abs. 4 BauNVO von maximal 3,5 m hinausgehen. Daher erfolgt vorhabenkonkret die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß.

Gemäß Vorhabenplanung beträgt die Höhe der Gebäude bis zu 7,6 m. Das Vorhabengrundstück weist nur geringfügige Höhenunterschiede auf. Die Geländehöhe liegt bei 35,1 m über NHN. Um für die Vorhabenrealisierung einen angemessenen Spielraum einzuräumen, wird die Oberkante für bauliche Anlagen auf höchstens 43,0 m über HNH festgesetzt. Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen, die in städtebaulicher Hinsicht nicht relevant sind.

Es ist geplant, die stadtgestalterisch bedeutsame Industriefassade mit einer Höhe von ca. 14,1 m an der Fuststraße zu rekonstruieren. Die Gestaltung lehnt sich an das historische Vorbild in den Proportionen an. Die Ausführung als Blendgiebel begründet Überschreitungen in der Höhe gegenüber dem geplanten Gebäudekomplex. Deshalb wird für die Blendgiebel eine Höhe von bis zu 50,0 m über NHN festgesetzt.

TF 8. Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 43,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

An der Fuststraße sind zwischen den Punkten E und F Blendgiebel bis zu einer Höhe von 50,0 m über NHN zulässig.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sichert ergänzend und verdeutlichend den Schutz der Wohnbebauung westlich der Fuststraße vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Die geschlossene Bebauung schirmt die Wohnnutzung von Immissionen durch Kunden- und Lieferverkehr, aber auch von Immissionen der Rummelsburger Landstraße ab. Die Bebauung erfolgt als Grenzbebauung zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück. Dort sind ebenfalls drei Gebäude unmittelbar an der Grenze zum Vorhabengrundstück errichtet.

Im Übrigen ist die geschlossene Bauweise für die Eigenart der näheren Umgebung prägend. So weisen die Wohnbebauungen an der Fust- und der Edisonstraße ebenfalls eine geschlossene Bauweise auf. Da der nördliche Grundstücksnachbar ebenfalls an die Grundstücksgrenze bauen darf, entstehen ihm durch die Festsetzung geschlossenen Bauweise auf dem Vorhabengrundstück keine Nachteile.

TF 2. Durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten darf eine Grundflächenzahl von bis zu 0,9 erreicht werden.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die Festsetzung ermöglicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Nutzung des Grundstücks für die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und Zufahrten entsprechend der konkreten Vorhabenplanung.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO besteht die Möglichkeit im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen vom § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zu treffen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch Einbeziehung der Grundflächen von Stellplätzen und ihre Zufahrten bis zu 90 vom Hundert erreichen darf.

Diese abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ist aus den nachfolgend erläuterten städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Einzelhandelseinrichtungen mit einer hohen Kundenfrequenz, wie beim geplanten Nahversorgungsstandort, benötigen aus funktionalen und betriebswirtschaftlichen Gründen ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) enthält diesbezüglich keine Regelungen. Verbindliche Richtwerte, z.B. in Form von Ausführungsvorschriften, existieren im Land Berlin nicht mehr. Daher ist die Entscheidung über die Anzahl der Stellplätze grundsätzlich dem Vorhabenträger überlassen.

Die außer Kraft getretene AV Stellplätze²⁹ sah für Verbrauchermärkte einen Schlüssel von einem Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche vor. Den gleichen Wert sieht z.B. auch die Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam³⁰ für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel über 1.200 m² Bruttogrundfläche vor.

Diese Zahlen haben für das Land Berlin selbstverständlich keinen Rechtsnormcharakter, können jedoch als Anhaltspunkte oder Näherungswerte herangezogen werden. Danach ergäbe sich für das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 4.050 m² eine Stellplatzzahl von rd. 200. Dies entspricht der Zahl der zulässigen Stellplätze gemäß TF 1 (s.o.). Der Stellplatzbedarf für die zulässigen Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften wäre dabei noch nicht berücksichtigt.

- Neben ökonomischen Nachteilen hätte ein nicht ausreichendes Stellplatzangebot auch wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen in Form zusätzlicher Beeinträchtigungen für das Umfeld. So würde zu Spitzenbelastungszeiten bei voll ausgelasteter Stellplatzanlage Parkplatzensuchverkehr im Umfeld entstehen. Davon wäre voraussichtlich vor allem die Fuststraße betroffen, da in der Edisonstraße und in der Rummelsburger Straße keine Stellplätze im öffentlichen Straßenland vorhanden sind. Die Anwohner wären mit zusätzlichen verkehrlichen Belastungen sowie angesichts der ohnehin knappen Stellplatzversorgung mit einer Konkurrenzsituation bezüglich der Kunden konfrontiert.

29 Ausführungsvorschriften zu § 48 BauO Bln – Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vom 2. Juli 1992 (ABl. S. 2216)

30 Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.10.2005, Anlage 2.1 Richtzahlenliste für das allgemeine Stadtgebiet (Amtsblatt 3/2006)

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt:

- Die Stellplatzanlage ist durch die geschlossene Bebauung mit ergänzender Lärmschutzwand entlang der Fuststraße gut gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung abgeschirmt, so dass wesentliche Beeinträchtigungen für die Anwohner nicht zu erwarten sind. Im Übrigen wirkt sich ein ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Vorhabengrundstück positiv auf das Umfeld aus.
- Der Versiegelungsgrad von bis zu 90 % der Fläche des Vorhabengrundstücks ist nicht höher als im Bestand. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als geringfügig zu bewerten, da gegenwärtig ein Versiegelungsgrad von 93 % der Fläche besteht. Im Bereich des Schutzgutes Boden liegen keine besonderen Empfindlichkeiten oder Entwicklungserfordernisse vor.
- Durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Dachbegrünung, Anpflanzbindungen, Begrünung der Lärmschutzwand) sowie ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag wird eine Aufwertung der Umweltsituation im Vergleich zum Bestand erreicht. Wie im Umweltbericht dargelegt, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Durch das verkehrliche Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können. Entsprechende Regelungen enthält der Durchführungsvertrag.

Sonstige öffentlich rechtliche Belange, die der abweichenden Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für sonstige Sondergebiete entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

II.3.3.2.4 Verkehrsflächen

Die Flächen im erweiterten Geltungsbereich im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB werden als öffentliche Verkehrsflächen in Form von Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Es handelt sich um Teilbereiche der Edisonstraße, der Rummelsburger Straße und der Fuststraße (gesamt ca. 5.400 m²). Die Aufnahme von Fuststraße und Rummelsburger Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der in Berlin grundsätzlich üblichen Vorgehensweise, öffentliche Verkehrsflächen halbseitig anteilig in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Die Edisonstraße wird bis zur planfestgestellten Trasse der Straßenbahn in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine wegen der beabsichtigten Grunderneuerung der Straßenbahn ggf. erforderliche geringfügige Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie an der Edisonstraße im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens wäre grundsätzlich möglich, da davon keine überbaubaren Grundstücksflächen, sondern lediglich Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen (die ggf. verkleinert werden müssten) sowie ein Zufahrtsbereich (der beibehalten werden könnte) betroffen wären (vgl. II.3.3.1.4, Stellungnahme SenStadt VII B 31 v. 29.05.07).

Festgesetzt werden Ein- und Ausfahrten an der Rummelsburger Straße sowie eine Ein- und Ausfahrt an der Edisonstraße im Ergebnis der Überlegungen zur umgebungsverträglichen Einordnung des Vorhabens und der Minimierung der Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnnutzung (vgl. III.5.) und ergänzend hierzu in der Fuststraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Ergänzend hierzu ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass für Lkw die Ein- und Ausfahrt an der Edisonstraße mittels Höhenbegrenzung nicht für Lkw nutzbar ist.

TF 3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Durch diese Festsetzung wird ausgeschlossen, dass die im Bestandsplan dargestellte Straßeneinteilung als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnte.

II.3.3.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 4. Im Sondergebiet ist auf mindestens 3.700 m² Dachfläche eine extensive Dachbegrünung des Typs „Sedum/Gras/Kraut“ anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.

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

Dachbegrünungen vermögen neben einer Regulierung des Abfluss von Niederschlagsereignissen in erheblichem Umfang Staub und sonstige Verunreinigungen der Luft zu binden. Sie wirken als Luftbefeuchter/Verdunstungskühler. Die Festsetzung dient somit der Kompensation nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch – Lufthygiene. Die Festsetzung ergibt sich im Ergebnis der Umweltprüfung. Die Beschränkung der Dachfläche (insgesamt ca. 5.700 m²) berücksichtigt, dass auf Grund technischer Erfordernisse, technischer Aufbauten oder Belichtungsflächen eine vollständige Begrünung nicht möglich ist.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der stadtgesterischen Qualität, insbesondere in Hinblick auf die Aufsicht auf die Dachflächen von den oberen Geschossen der angrenzenden Wohnbebauung.

II.3.3.2.6 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

TF 5. Innerhalb der Fläche ABCDA ist eine 4,5 m hohe, beidseitig absorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Fuststraße. Das Schalldämmmaß muss mindestens 25 dB(A) betragen.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In Verlängerung des Baukörpers wird auf Grund der Empfehlung des Fachgutachtens zur Minimierung der Immissionen an der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Fuststraße eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt.

Die Lärmschutzwand schließt unmittelbar an den Baukörper des Nahversorgungsstandortes an und verlängert optisch die geschlossene Straßenrandbebauung bis zum Knotenpunkt Fuststraße/Edisonstraße. Die Höhe ist gegenüber der Höhe des Baukörpers reduziert, so dass gestalterisch eine Zäsur erkennbar ist. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung 7 zur Begrünung der Lärmschutzwand ist eine städtebaulich gestalterische Einbindung gewährleistet

Empfohlen wird eine Mauer aus Akustikziegeln oder Ziegelmauerwerk. Die Detaillierung ist Gegenstand des Bauantrags. Eine Begrünung ist möglich, hierzu reichen ggf. punktuelle Pflanzlöcher aus. Ein Durchgang in der Mauer wird nicht vorgesehen, um die schützende Wirkung nicht zu stören.

II.3.3.2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 6. Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch in der Weise anzulegen und zu unterhalten, dass der Eindruck von durchgehenden Vorgartenbereichen als Abgrenzung von baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebiets und zu den Verkehrsflächen entsteht.

Hierzu sind Pflanzungen hochstämmiger Bäume im Abstand von max. 5,0 m unter Einbeziehung des Bestandes sowie Heckenpflanzungen vorzunehmen. Die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.

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

Die Eingrünung des Baugrundstücks entlang der beiden baulich nicht gefassten Straßenkanten dient der Sicherung einer stadtgestalterischen Mindestqualität. Mit einer relativ geschlossenen Baum- bzw. Heckenpflanzung kann eine Raumkante zur Begrenzung der Edisonstraße und des Knotenpunktes Edisonstraße/Rummelsburger Straße geschaffen werden. Aus der Blickrichtung der öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich ein ruhiges, geschlossenes Gesamtbild. Die Stellplatzflächen werden optisch abgeschirmt.

Eine abschließende Bestimmung einer konkreten Zahl zu pflanzender Bäume oder Hecken ist erst im Rahmen der Baudurchführung aufgrund notwendiger Suchschachtungen möglich. Anhand vorliegender Leitungspläne ist jedoch erkennbar, dass unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen möglich ist, so dass das angestrebte Ziel einer Einbindung in die Umgebung erreicht wird.

TF 7. Die Lärmschutzwand innerhalb der Fläche ABCDA ist beidseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.

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

Die Eingrünung der Lärmschutzwand dient der Sicherung einer gestalterischen Mindestqualität der 4,5 m hohen und insgesamt ca. 20 m langen Lärmschutzwand. Mit der Begrünung ergibt sich insbesondere aus der Blickrichtung der gegenüberliegenden Wohnungen ein gestalterisch ansprechendes Gegenüber. Der Beschmutzung durch Graffitis kann unter Umständen vorgebeugt werden, was sich auch positiv auf den Umgebungsschutz des angrenzenden Denkmalsbereichs auswirkt.

Die festgesetzte Tiefe (2,0 m) der Fläche zur Aufnahme einer Lärmschutzwand stellt sicher, dass die vorgehaltene Fläche für die geplante beidseitige Begrünung ausreichend dimensioniert ist, zumal durch den Verzicht auf die unmittelbar angrenzenden Stellplätze zugunsten der Herstellung einer zusätzlichen Fußgängerzuwegung im Bereich der Edisonstraße der Pflanzstreifen letztlich so verbreitert wurde, dass er nunmehr auch Baumstandorte aufnehmen kann.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

III.1. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der städtischen Zentren ist i.S.d. § 16 Abs. 6 LEPro nur zulässig, wenn Art, Lage und Umfang des geplanten Angebots mit der angestrebten zentralörtlichen Gliederung verträglich sind sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Die Verträglichkeit mit der geplanten Zentrenstruktur ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Prüfung, ob den Vorgaben des LEPro entsprochen wird, erfolgt an Hand der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 29. September 2007 (ABl. S. 2957).

Der vorliegende Standort befindet sich nicht innerhalb eines städtischen Zentrums. Er befindet sich jedoch im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbereich, da die Fläche im FNP als Baufläche dargestellt ist, die nicht nachrangig in Anspruch genommen werden soll.

Die Einzelfallprüfung hinsichtlich des Kriteriums „Zentrenverträglichkeit“ erfolgt im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme „Die Fuststraße im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick als Einzelhandelsstandort“³¹. Diese Studie ist Grundlage des vorliegenden Kapitels.

Das Gutachten geht dabei von insgesamt rund 4.050 m² Verkaufsfläche (VKF) bei einer Bruttogrundfläche von ca. 5.700 m² aus, verteilt auf einen Verbrauchermarkt (Einzelhandelsbetrieb der Branche Lebensmittel) mit ca. 2.200 m² VKF, einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 900 m² VKF, einen Drogeriefachmarkt mit 360 m² VKF und einen Bekleidungsfachmarkt mit 590 m² VKF. Der Sortiments- und Umsatzschwerpunkt ist insgesamt als zentrenrelevant einzustufen.³²

Die nächstgelegenen Zentren bzw. Einzelhandelskonzentrationen, auf die das Vorhaben Auswirkungen haben kann, sind gemäß StEP Zentren 2020 das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße (Entfernung ca. 500 m), das Ortsteilzentrum Treskowallee und das Stadtteilzentrum Schöneweide (Entfernung jeweils ca. 1,5 km) sowie das Hauptzentrum Bahnhofstraße (Entfernung ca. 6 km).

Ermittelt werden zunächst die für das Vorhaben relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen zu Bevölkerungsstruktur und Kaufkraft sowie die bestehende Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Nahbereich bzw. im weiteren Einzugsbereich des Standortes einschließlich weiterer bestehender konkreter Planungen. Darauf aufbauend werden für das Vorhaben Marktanteile und Umsätze sowie die Umverteilungswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstandorte prognostiziert.

Das Gutachten kommt dabei zu den folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Die Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Treptow-Köpenick ist entgegen dem Trend der Gesamtstadt Berlin (Stagnation) mit + 0,4 % im Zeitraum zwischen 2001 und 2006 leicht positiv, der Ortsteil Oberschöneweide liegt dabei mit + 1,7 % in diesem Zeitraum deutlich über dem Durchschnitt. Auch für die Zukunft wird von einem leichten weiteren Bevölkerungswachstum ausgegangen.

31 DR. LADEMANN & PARTNER (2006)

32 Festgesetzt werden gemäß textlicher Festsetzung 1 ein Einzelhandelsbetrieb der Branche Lebensmittel einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.950 m², ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.300 m², wobei jeder Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten darf. Diese Werte liegen im Bereich des Vollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters unter den im Gutachten angenommenen Werten, im Bereich des sonstigen Einzelhandels darüber. Laut gutachterlicher Ergänzung mit Schreiben vom 16.08.2006 gelten die getroffenen Aussagen zur verträglichen Einfügung uneingeschränkt weiter.

Das Kaufkraftniveau im Bezirk ist im Vergleich zur Gesamtstadt leicht unterdurchschnittlich. Im Nahbereich des Standortes sind insgesamt rund 5.300 m² vorhabenrelevante Verkaufsfläche (periodischer Bedarf und Bekleidung) mit ca. 25,6 Mio. € Jahresumsatz vorhanden, schwerpunktmäßig im Zentrum Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße. Im weiteren Einzugsbereich befinden sich darüber hinaus ca. 21.700 m² Verkaufsfläche für vorhabenrelevante Sortimente mit ca. 86,6 Mio. € Jahresumsatz, schwerpunktmäßig im Stadtteilzentrum Schöneeweide.

Für die vorhabenrelevanten Sortimente wird im engeren (Oberschöneeweide) und weiteren Einzugsgebiet des Vorhabens (Niederschöneeweide, Karlshorst und Teile von Plänterwald) insgesamt ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von rund 210 Mio. € (einschließlich Versandhandel) ermittelt.

Für das Vorhaben werden durchschnittliche Abschöpfungseffekte in Höhe von 9 % in Bezug auf das engere Einzugsgebiet (variiert zwischen 14 % in Bezug auf den periodischen Bedarf, 7 % in Bezug auf Bekleidung, 2 % in Bezug auf sonstigen aperiodischen Bedarf) und durchschnittliche Abschöpfungseffekte von 8 % auf das weitere Einzugsgebiet (variiert zwischen 13 % in Bezug auf den periodischen Bedarf, 6 % in Bezug auf Bekleidung, 1 % in Bezug auf sonstigen aperiodischen Bedarf) ermittelt. Dies entspricht einem prognostizierten Brutto-Umsatz des Vorhabens von rund 15,1 Mio. € im Jahr.

In Bezug auf den periodischen Bedarf ergeben sich für die umgebenden Zentrumsbereiche folgende Umverteilungseffekte vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels: Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße 7,2 %, Treskowallee 6,5 % und Schöneeweide 7,5 %. In Bezug auf Bekleidung ergeben sich Umverteilungseffekte vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels von 3,3 % für den Bereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße, von 2,7 % für den Bereich an der Treskowallee und von 3,7 % für den Bereich Schöneeweide.

Die Gutachter sehen entsprechend der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte³³ den Schwellenwert für erhebliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit eines Zentrums bei Umverteilungseffekten von 10%. Dieser Wert wird für alle untersuchten bestehenden Einzelhandelsschwerpunkte unterschritten.

Die Umverteilungseffekte bezogen auf das Zentrum Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße liegen für den periodischen Bedarf mit rund 7,2 % in einem Bereich, in dem spürbare Auswirkungen auf den Bestand nicht völlig ausgeschlossen werden können.

„Die Aufgabe nicht mehr marktfähiger Betriebe in dem ‚vorgeschädigten‘ zentralen Versorgungsbe- reich erscheint denkbar. Dies ist jedoch als Vorwegnahme/Beschleunigung eines natürlichen und unvermeidbaren Selektionsprozesses im Handel zu bewerten und dient letztlich dem Erhalt der langfristigen Konkurrenzfähigkeit der Versorgungsstrukturen. Die Wirkungen im Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße werden vor allem für die Betriebe in den Sprehöfen spürbar sein. Diese verfügen jedoch über deutliche interne, strukturelle Schwächen (keine marktfähigen Verkaufsflächengrößen, unzureichende Stellplatzausstattung etc.), weshalb die Schwierigkeiten der Sprehöfe nicht allein vorhabeninduziert wären und auch bei einem Verzicht auf das Ansiedlungs- vorhaben an der Fuststraße auftreten würden.“

Im Zentrum Treskowallee, dem Stadtteilzentrum Schöneeweide und im Bekleidungsbereich sind keine mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch wenn bezogen auf das Stadt- teilzentrum Schöneeweide rechnerisch die höchsten Umsatzverteilungsquoten prognostiziert wer- den, sind durch seinen deutlich größeren Einzugsbereich und die qualitative und quantitative Ei- genattraktivität des Centers keine kritischen Umsatzverteilungseffekte zu erwarten.

Ungeachtet dessen wird insgesamt von einer Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölke- rung ausgegangen, da ein leistungsfähiger Vollversorger an einem gut integrierten Standort ge- schaffen wird und gerade die Kombination von Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter von den Verbrauchern bevorzugt nachgefragt wird.

33

z.B. OVG Münster, AZ 7°2902/93, OVG Bautzen Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002)

Die Gutachter sehen somit zusammenfassend die Forderungen der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelsstandorte als erfüllt. Ungeachtet dessen empfehlen die Gutachter ergänzend die Ausweisung des Standortes als bezirkliches Nahversorgungszentrum. Inwieweit und in welchem Umfang die Aufnahme des Standortes in das bezirkliche Zentrengefüge erfolgen kann, gegebenenfalls als Bestandteil des vorhandenen Zentrums Wilhelminenhofstraße/Edisonstraße, ist im Rahmen der Überarbeitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes bzw. der vorgesehenen Nahversorgungskonzeption auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen zu prüfen und mit der Landesplanung abzustimmen.

III.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Entscheidend hierfür ist im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß vorliegender Planung liegt unter dem, was im Bestand vorhanden ist bzw. was gemäß § 34 BauGB auch weiterhin zulässig wäre. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist somit im vorliegenden Fall kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erforderlich.

III.3. Auswirkungen auf den Verkehr

Zur Abschätzung des durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, zur Ermittlung der Verkehrsverteilung sowie zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Zufahrten wurde parallel zur Konzepterarbeitung ein Gutachten erstellt. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen des Verkehrsgutachtens zusammenfassend dargestellt:

Die Edisonstraße und die Rummelsburger Straße sind im StEP Verkehr als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ausgewiesen und der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) zugeteilt. Diese Zuordnung bleibt für den Planungshorizont bis 2015 bestehen. Die Fuststraße ist eine Anliegerstraße.

Die Verkehrsbelastung der Rummelsburger Straße beträgt gegenwärtig ca. 19.900 Kfz/24h, davon ca. 2/3 auf der Hochstraße, die der Edisonstraße beträgt ca. 32.500 Kfz/24h.³⁴ Nach einer Prognose der Senatsverwaltung wird im Zusammenhang mit dem Neubau einer Verbindung zwischen Rummelsburger Straße und Köpenicker Landstraße die Verkehrsbelastung der Rummelsburger Straße bis zum Jahr 2015 auf 39.500 Kfz/24h ansteigen, die der Edisonstraße auf 19.500 Kfz/24h abnehmen.

Auf der Basis von 5.000 m² Geschossfläche³⁵ für Einzelhandelsnutzungen und unter der Voraussetzung bestimmter Annahmen in Bezug auf den Modal Split wird ein Verkehrsaufkommen von 2.814 PKW-Fahrten pro Tag ermittelt. Darüber hinaus ergeben sich 16 Liefer- und Entsorgungsvorgänge, die zu ca. 2/3 mit LKW, zu 1/3 mit Lieferwagen durchgeführt werden. Für die nachmittägliche Spitzenstunde wird ein maximaler Zufluss von 194 Kfz/Spitzenstunde und Abfluss von 176 Kfz/Sph ermittelt.

Nach Abgleich verschiedener Erschließungsvarianten, wird die Variante 2 favorisiert. Hier ist vorgesehen, dass die Fahrzeuge aus der Edisonstraße Richtung Bauvorhaben im Knotenpunkt Edisonstraße/Rummelsburger Straße wenden bzw. links abbiegen. Die Erschließung des Bauvorhabens Fach- und Lebensmittelmarktzentrum Edisonstraße/Fuststraße kann ohne größere Beeinträchtigungen der Umgebung gesichert werden.

Die Varianten stellen sich wie folgt dar:

³⁴ basierend auf der Straßenverkehrszählung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem Jahr 2004/Abgleich 2005.

³⁵ entspricht einer Bruttogeschossfläche von ca. 5700 m²

Variante 1: Linksabbiegemöglichkeit von der Edisonstraße zwischen Einmündung Fuststraße und Straßenbahnhaltestelle bei Neubau einer LSA und Umbau der Haltestelle.

Variante 2: Wenden im Knotenpunkt Rummelsburger Straße/Edisonstraße.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

	Variante 1	Variante 2
Auffindbarkeit	Zufahrt über neue LSA nur für Ortskundige, da Abbiegen bereits sehr frühzeitig	Zufahrt auch für Ortsunkundige leicht
Behinderung durch andere Verkehrsteilnehmer	Einfahrt in die Abbiegespur teilweise durch Rückstau blockiert	Bei Ein- und Ausfahrt ist Vorrang von Fuß- und Radfahrern zu beachten
Kosten	ca. 6.000.000 € netto zzgl. Leitungsverlegung	ca. 10.000 € netto
Schallemissionen	ca. 3 dB(A) Zunahme	voraussichtlich keine wesentliche Änderung
Auswirkungen während der Bauzeit	erhebliche Einschränkungen	keine
Länge Linksabbiegespur	28 m	113 m
Grünzeit für Linksabbieger	11 s	20 s
Weglänge Zufluss³⁶	152 m	245 m
mittlere Fahrzeit Zufluss³⁷	41 s	62 s
mittlere Fahrzeit Abfluss³⁸	34 s	19 s

Im Ergebnis wird die Erschließungsvariante 2 mit Wendemöglichkeit im Knotenpunkt Edisonstraße/Rummelsburger Straße favorisiert. Diese Erschließungsvariante liegt der vorliegenden Planung zu Grunde. Die verkehrsabhängige Steuerung der vorhandenen LSA wurde zwischenzeitlich überprüft - eine Anpassung ist erforderlich. Insgesamt werden für den Knotenpunkt Edisonstraße/Rummelsburger Straße/Treskowallee/An der Wuhlheide eine ausreichende Leistungsfähigkeit und bestehende Leistungsfähigkeitsreserven bescheinigt.

Die künftigen Ein- und Ausfahrten an der Rummelsburger Straße wurden mit der zuständigen Senatsverwaltung VII B 31 abgestimmt.

Ein Wegweiser für das Linksabbiegen von der Edisonstraße über die Wendemöglichkeit wird darüber hinaus empfohlen.

³⁶ ab Einmündung Zeppelinstraße

³⁷ ab Grundstück bis hinter Fuststraße

³⁸ ab Grundstück bis hinter Fuststraße

Abschließend kommen die Gutachter zum Ergebnis, dass die Erschließung des Bauvorhabens – mit beiden Erschließungsvarianten – ohne größere Beeinträchtigung der Umgebung gesichert werden kann. Das vorhandene Straßennetz und die Knotenpunkte weisen ausreichende Kapazitätsreserven auf.

Unabhängig davon ist die übergeordnete Verkehrsplanung für die verkehrliche Entlastung von Ober- und Niederschöneweide den Durchgangsverkehr herauszunehmen und die Ortsteile einer Verkehrsminderung und damit verbunden einer Umweltverbesserung (Lärm und Luft) zuzuführen. Dieses Ziel ist zugleich auch wesentliches Ergebnis der Untersuchungen zur Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan für Berlin/Aktionsplan, Konzeptstrecke Schöneweide.

Die Herausnahme der übergeordneten Verkehrsströme ist nur realisierbar, wenn ausreichende Umfahrungsmöglichkeiten/Umfahrungstrassen gegeben sind.

Gemäß der Darstellungen im StEP Verkehr und dem FNP /Hauptverkehrsstraße II. Ordnung wird diese Verkehrsfunktion die Süd-Ost-Verbindung übernehmen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der übergeordneten Straßenverbindung (Darstellung im StEP Verkehr Hauptverkehrsstraße II. Ordnung) ist gemäß § 22 Berliner Straßengesetz ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Die Planfeststellungsunterlagen für den 1. Abschnitt der Süd-Ost-Verbindung, SOV, Straße zwischen Rummelsburger Straße und Köpenicker Landstraße, wurden durch den Vorhabensträger, hier das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, gemeinsam mit Sen Stadt Abt. X, Tiefbau erarbeitet.

Bestandteile der Planfeststellungsunterlagen sind u.a. auch eine verkehrliche Begründung, die Darstellung des Verkehrsablaufs im Bestand/Verkehrszahlen 2005 und der Planung/Verkehrsprognose 2015, sowie die Begründung für das Verkehrserfordernis der übergeordneten geplanten Straßenverbindung.

Der Antrag auf Planfeststellung/Eröffnung des Anhörungsverfahrens gemäß § 73 VwVfG wurde am 05.10.2007 bei Sen Stadt, Generalreferat, gestellt, die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 29.10. bis einschließlich 29.11.2007, gegenwärtig wird der Erörterungstermin mit der Darstellung des Vorhabens und der Abwägung des Vorhabensträgers zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen vorbereitet, der Erörterungstermin ist für Anfang Dezember 2008 geplant.

Eine zeitliche Umsetzung der SOV wird frühestens ab 2012/13 avisiert.

Die benannten Verkehrszahlen im B-Planverfahren 9-25 VE sind identisch mit den Darstellungen im Rahmen der Planfeststellungsunterlagen der SOV bzw. die Planungsvorgaben für das übergeordnete Straßennetz aus der SOV waren Grundlage für das Verkehrsgutachten zum B-Plan 9-25 VE.

III.4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Rummelsburger Straße, der Fuststraße sowie der Edisonstraße befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Bezüglich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches queren im öffentlichen Straßenland zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 600 das Plangebiet.

Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanäle in der Fust-, der Edison- und der Rummelsburger Straße ist möglich. Die Ableitungsmengen sind dabei annähernd gleichmäßig aufzuteilen, insgesamt ist die Einleitungsmenge auf 52 l/s beschränkt. Da die anfallende Menge an Niederschlagswasser auf dem Grundstück bei einem Starkregenereignis deutlich höher sein wird, sind auf dem Grundstück Rückhaltmaßnahmen mit einem errechneten Rückstauvolumen³⁹ von rund 230 m³ vorzusehen. Die exakte Verortung und technische Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in Anbetracht fachspezifischer Anforderungen innerhalb des wasserbehördlichen Genehmigungsverfahrens. Über das Erfordernis der Herstellung als Zulassungsvoraussetzung aufgrund des hohen Maßes der Überbauung besteht eine verbindliche Übereinkunft im Rahmen des Durchführungsvertrages.

III.5. Auswirkungen auf die Immissionsbelastung

Der Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stellt den Kfz- und Straßenbahnverkehrslärm im übergeordneten Straßennetz dar.⁴⁰ Danach liegt die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der östlichen Seite der Edisonstraße auf Höhe des Plangebietes tagsüber im Bereich zwischen 70 – 75 dB (A), in der Nacht bei 65 – 70 dB (A). Für die südwestliche Seite der Rummelsburger Straße sind die gleichen Werte angegeben, da anliegend keine sensiblen Nutzungen vorhanden sind, ist dies für die weitere Betrachtung jedoch nicht relevant. Aufgrund der hohen Vorbelastung der Wohnbebauung an der Edisonstraße besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Zunahme der Verkehrslärmbelastung.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschquellen Stellplatzanlage, Anlieferbereich und An- und Abfahrtsverkehr des Vorhabens durchgeführt.⁴¹ Im Ergebnis wurden Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen und in der Planung umgesetzt, die nachteilige Auswirkungen auf das benachbarte Wohnen mindern:

- Entlang der Fuststraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass von hier keine verkehrliche Erschließung für das Vorhaben erfolgt.
- Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Zusammenwirken mit der erweiterten Baukörperausweisung und der im Durchführungsvertrag geregelten Vorhabenplanung wird eine wirksame bauliche Lärmabschirmung zwischen der Stellplatzanlage des Vorhabens und der Wohnbebauung an der Fuststraße erreicht.
- Für einen Abschnitt von ca. 20 m Länge an der Fuststraße, der zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zählt, wird eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) festgesetzt.
- Gemäß der Projektplanung nach Durchführungsvertrag werden die Anlieferungsrampen dreiseitig eingehaust. Die Zufahrt zu den Anlieferungsrampen ist zur Stellplatzanlage hin orientiert.
- Die Zufahrt für den Lieferverkehr erfolgt gemäß Projektplanung ausschließlich von der Rummelsburger Straße. Die Ein- und Ausfahrt an der Edisonstraße dient ausschließlich dem Kundenverkehr, der jedoch auch die vorgenannte Zufahrt an der Rummelsburger Straße nutzen kann, so dass hier eine Aufteilung des Kundenverkehrs erfolgt. Gemäß Verkehrsgutachten ist insgesamt von einem Kundenverkehrsaufkommen von 2.800 Kfz / Tag auszugehen, welches sich auf die beiden Zufahrten aufteilt.

Nach der TA Lärm⁴² sind sowohl der Anlagenlärm auf dem Betriebsgrundstück wie auch der An- und Abfahrtsverkehr im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit die zusätzliche Verkehrsbelastung zu einer Erhöhung der bereits bestehenden Belastung bzw. zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV führt.

Gemäß Pkt. 7.4 der TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs in einem Abstand von 500 m zum Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art zu mindern, sofern

- der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB (A) erhöht wird,

40 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltatlas, Straßenverkehrslärm, Kfz- und Straßenbahnverkehrslärm im übergeordneten Straßennetz an der nächstgelegenen Bebauung – Mittelungspegel Tag (6-22 Uhr) und Nacht (22-6 Uhr) in dB (A), Karten 07.02.1 und 07.02.2

41 GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (2006/2): Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Fach- und Lebensmittelmarktzentrum Fuststraße/Edisonstraße/Rummelsburger Straße in Berlin-Treptow-Köpenick (Oberschöneweide), Bericht, Berlin, Mai 2006, Überarbeitung August 2006

42 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wird davon ausgegangen, dass eine Erhöhung um 3 dB (A) nicht eintritt, da dies eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung voraussetzt. Tatsächlich wird sich die Verkehrsbelastung in der Edisonstraße aufgrund des Vorhabens nach verkehrsgutachterlicher Aussage um ca. 8-9% erhöhen.

Aufgrund des vorhandenen Straßen- und Trambahnverkehrs ist die dem Vorhaben gegenüberliegende Wohnbebauung an der Edisonstraße tagsüber (je nach Gebäude und Geschoss) einer Lärmbelastung zwischen 69,8 und 74,4 dB (A) ausgesetzt. Diese Belastung steigt aufgrund des durch das Vorhaben induzierten Verkehrs nach gutachterlicher Berechnung um 0,2 – 0,3 dB(A).⁴³ Die Nachtzeit kann bei dieser Betrachtung vernachlässigt werden, da der Einzelhandelsstandort nach 22.00 Uhr nicht mehr in Betrieb ist.

Das Kriterium der Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB (A) nach TA Lärm Pkt. 7.4 ist damit nicht erfüllt und im Grundsatz sind deshalb keine verkehrsorganisatorischen Maßnahmen notwendig (die Kriterien sind kumulativ anzuwenden). Aufgrund der hohen Vorbelastung und im Sinne einer angemessenen planerischen Konfliktbewältigung werden derartige Maßnahmen dennoch umgesetzt (s.o.).

So wird der An- und Abfahrtverkehr an der Stellplatzanlage auf zwei Anbindungspunkte an der Edison- und der Rummelsburger Straße verteilt. Die Fuststraße bleibt frei von Erschließungsverkehr. Der Lieferverkehr wird vollständig über die Rummelsburger Straße, in ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung an der Edisonstraße, abgewickelt.

Es ist jedoch festzustellen, dass der als Gesundheitsschwelle anerkannte Wert von 70 dB (A) am Tag an allen untersuchten Immissionsorten der Wohnbebauung an der Edisonstraße überschritten wird. In der Gesamtabwägung steht dies der Realisierung des Vorhabens jedoch aus den nachfolgenden Gründen nicht entgegen:

- Die hohe Lärmbelastung ist maßgeblich auf die bestehende Durchgangsverkehrssituation zurückzuführen. Die durch das Vorhaben ausgelöste Zunahme des Verkehrs und die damit verbundene Zunahme der Lärmbelastung sind in Relation zur Bestandsbelastung deutlich untergeordnet, denn die durch vorhandene Straßen hervorgerufenen Belastungen überlagern die dem Vorhaben zuzurechnenden Schallquellen in Intensität und räumlicher Verteilung.
- Die oben dargestellten verkehrsorganisatorischen Maßnahmen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Minderung von vorhabenbedingten Belastungen.
- Die betroffenen Gebäude der Edisonstraße 31A – 36A wurden mittlerweile sämtlich mit Lärmschutzfenstern versehen⁴⁴. Nach DIN 4109 müssen bei der Bemessung der Schallschutzklasse 3 dB (A) zum maßgeblichen Außenpegel dazu addiert werden, um eine künftige Erhöhung der Verkehrsbelastung zu berücksichtigen. Die prognostizierte Erhöhung der Beurteilungspegel um maximal 0,3 dB (A) aufgrund des Vorhabens ist insoweit abgedeckt.
- Die betroffenen Wohnungen an der Edisonstraße sind grundsätzlich durchgesteckt und verfügen über Aufenthalts- und Schlafräume, die zur straßenabgewandten Hofseite orientiert sind. Aufgrund der geschlossenen viergeschossigen Bebauung ist diese gut gegenüber der Verkehrslärmbelastung abgeschirmt.
- Mit der geplanten Herstellung der Verbindungsstraße zwischen Rummelsburger Straße und Köpenicker Landstraße als Teilabschnitt der Süd-Ost-Verbindung (SOV) die voraussichtlich bis 2012/2013 realisiert werden soll, wird sich die Verkehrsbelastung in der Edisonstraße um ca.

⁴³ GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH, Ergänzung der o.g. schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2006 unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Verkehrsgeräusche, 05.03.2008

⁴⁴ Vor-Ort-Bestandsaufnahme urbanistica am 05.03.2008

40 % reduzieren.⁴⁵ Die Straßenbahn erhält einen eigenen Gleiskörper, der Einsatz schalldämpfender Materialien und lärmarmer Fahrzeuge ist möglich und trägt zur Lärminderung bei, so dass an nahezu allen Immissionsorten eine Verringerung der Beurteilungspegel auf unter 70 dB(A) zu erwarten ist.

Für den Bereich Ober- und Niederschöneweide erfolgt die Erarbeitung eines Lärminderungsplanes / Erstellung eines Aktionsplanes gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der EU-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm.

In diesem Zusammenhang und unter der Maßgabe der Realisierung des ersten Abschnittes der Süd-Ost-Verbindung (SOV) werden hier verkehrsorganisatorische und bauliche Maßnahmen erarbeitet bzw. zur Umsetzung kommen.

Bestandteil sind dabei Maßnahmen im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) des ÖPNV (Straßenbahn: Trassierung, Deckenaufbau) bzw. insgesamt die Planung von Verkehrsorganisations- und Gestaltungsmaßnahmen. Eine Umsetzung wird jedoch voraussichtlich erst nach der Verkehrsübergabe der SOV ab 2012/2013 erfolgen. Unter Beachtung dieser relativ zeitnahen Entlastungsmaßnahmen kann die durch das Vorhaben ausgelöste Zunahme von Verkehr und Lärm hingenommen werden.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass ohne den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE auf dem Vorhabengrundstück Nutzungen zulässig wären, die potenziell ein ähnliches Verkehrsaufkommen erzeugen würden.

Die tatsächlich vorhandene gewerbliche Bau- und Nutzungsstruktur zwischen Fuststraße, Mentelinstraße, Rummelsburger Straße und Edisonstraße stellt trotz ihres teilweisen Leerstandes die maßgebliche Bebauung dieses Areals dar und wirkt für diesen klar abgegrenzten Bereich prägend. Es ist im Sinne eines faktischen Gewerbegebietes zu betrachten. Damit sind alle nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, soweit sie das Rücksichtnahmegebot gegenüber dem Wohngebiet nicht verletzen.

Vorkehrungen und Maßnahmen zu einer Lärmminimierung wären möglich. Desgleichen kann durch entsprechende Anordnung der Baukörper und Nutzungen der Schutz des Wohnens gewährleistet werden. Dies ist vom jeweiligen Vorhaben anhängig. Entscheidend ist jedoch, dass vom Grundsatz gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Die Spezifik der Gewerbenutzungen besteht u.a. darin, dass mit ihr Verkehrsaufkommen unterschiedlichster Art, Dauer und Umfangs verbunden sind. Das Grundstück ist von drei Seiten erschlossen, so dass jeweils für Vorhaben nach § 34 BauGB die Erschließung regelbar wäre. Die Auswirkungen der Erschließung würden insofern auch gegenüber dem bestehenden Wohngebiet nicht als rücksichtslos eingeschätzt werden.

Betrachtung Tag

Da der nutzungsbezogene Zielverkehr, unter Berücksichtigung des Kundenverhaltens sowie in Anbetracht der Geschäftszeiten sich schwerpunktmäßig auf die Nachmittagsstunden konzentriert und diese Betrachtung insbesondere bei der Frage der Verkehrsführung und der Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes eine entscheidende Rolle gespielt hat, wird an dieser Stelle nochmals vertieft darauf eingegangen. Danach ordnen sich die von Süden (Edisonstraße) kommenden Verkehre dem sonstigen Verkehrsaufkommen auch in Spitzenzeiten unter, ohne dass es in Anbetracht von Taktzeiten und der vorhandenen Aufstelllänge (Links-Abbiegespur in Richtung Nord) zu einem verringerten Verkehrsfluß käme. Aus dem Umstand, dass es vorliegend keiner Veränderung des Straßenraums in Querschnitt und Aufteilung bedarf - mit Ausnahme der Herstellung einer Gehwegüberfahrt ggü. Edisonstraße 34 - ist zu folgern, dass im Rahmen der vorhandenen Leistungsfähigkeit diese Straße auch von Jedermann im Rahmen des Gemeingebrauchs benutzt werden kann. Auch

⁴⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII A 3/4, Modelluntersuchung 2015, erstellt am 16.02.2005 und Auskunft SenStadt VII B am 04. März 2008

aus bauplanungsrechtlicher Sicht ergibt sich keine andere Würdigung im Hinblick auf die Zulässigkeit der geplanten Nutzung, da eine Blockrandschließung zu Wohnzwecken oder sonst zulässige Nutzungen ebenso ein Erschließungserfordernis begründen würde.

Betrachtung Nacht

Lärm stört im Schlaf besonders. Die neuen Tempo-30-Regelungen dienen dem Schutz der Nachtruhe. Dieser Schutz ist wichtig, weil dauerhafter nächtlicher Verkehrslärm ab 55 Dezibel vermehrt Herz-Kreislauf-Erkrankungen verursachen kann. An den Berliner Hauptstraßen betrifft das bis zu 300.000 Menschen.

Wie andere Großstädte auch, ist Berlin gesetzlich verpflichtet, etwas gegen diesen Lärm zu tun. Tempo 30 ist nicht die einzige, aber eine - im Falle der Befolgung - sehr wirksame und schnell umsetzbare Maßnahme zum Schutz der Nachtruhe. An den höchstbelasteten Hauptstraßen wurde daher untersucht, wo möglichst viele Anwohner entlastet werden können, ohne dass die BVG-Metrolinien und die Hauptströme des nächtlichen Verkehrs zu stark beeinträchtigt werden.

Vorliegend besteht eine solche Beschränkung für die Zeiten der Nachtruhe (22 – 6 h), worauf durch ein gesondertes Verkehrszeichen hingewiesen wird.

Diese Zeiten gelten gleichfalls als Beschränkung für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen; darüber hinaus wurden für Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (TA-Lärm) weitergehende Regelungen getroffen, die in Hinblick auf die Wohnnutzung sowohl hinsichtlich der Fahrwege als auch der Stationierung für die Liefertätigkeit sicherstellen, dass keine weiteren Belastungen auftreten.

III.6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Der abgeschlossene Durchführungsvertrag vom 29.03.2007 (UR K 41/2007 des Notars Dr. Kosewähr) und der 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 15. August 2007 (UR K 99/2007 des Notars Dr. Kosewähr) zwischen Land Berlin und der GPU + GERMANIA – Projekt Fuststraße GbR regelt die Übernahme der Kosten für sämtliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum sowie den vorgesehenen Grundstückstausch. Kosten für die öffentliche Hand entstehen nicht.

Auswirkungen auf den Bezirkshaushalt ergeben sich daraus nicht (vgl. I.2.2).

IV. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der Vorhabenträger und das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin haben am 29. März 2007 (UR-Nr. K 41/2007, Notar Dr. Rainer Kosewähr, Berlin) einen Durchführungsvertrag, am 15. August 2007 einen 1. Nachtrag (UR-Nr. K 99/2007, Notar Rainer Kosewähr, Berlin) und am 17. März 2008 einen 2. Nachtrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Hier wird die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist (Bauverpflichtung) sowie die Erschließung, die Kostentragung und der Grundstückstausch geregelt.

Bestandteile der städtebaulichen Regelungen des Durchführungsvertrages sind ferner u.a.:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan
- die Projektplanung mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten sowie Stellplätzen, Ein- und Ausfahrten und Zugängen

- die Grün- und Freiflächenplanung mit Pflanzflächen, Baum- und Heckenpflanzungen sowie Dachbegrünung
- die durchzuführenden Maßnahmen im öffentlichen Straßenland mit auszubauenden Geh- und Radwegen sowie neuen Gehwegüberfahrten
- das Gutachten zur verkehrlichen Erschließung einschließlich der darin enthaltenen Maßgaben (vgl. III.3.)
- die Entwässerungsvorplanung mit Schmutz- und Regenwasserkanälen sowie Rückstaubecken auf dem Vorhabengrundstück

Alle vom Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen sind mit den jeweils zuständigen Fachämtern (Stadtplanungsamt, Amt für Umwelt und Natur, Tiefbauamt) des Bezirksamtes Treptow-Köpenick abzustimmen.

V. VERFAHREN

V.1. Information der Senatsverwaltung gemäß § 5 AGBauGB

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat in ihrem Schreiben vom 09.05.2005 geäußert, dass gegen die Absicht einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg hat mit Schreiben vom 06.05.2005 erklärt, dass der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen) unterstützt und im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro steht.

V.2. Aufstellungsbeschluss

Am 16.08.2005 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-25 VE vom Bezirksamt Treptow-Köpenick beschlossen. Die BVV hat den Beschluss in der 42. Sitzung am 22.09.2005 als Drucksache-Nr. V/1368 zur Kenntnis genommen. Die Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 09.09.2005, S. 3457.

V.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE fand vom 06.03.2006 bis 20.03.2006 statt. Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 03.03.2006 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost. Ausgelegt wurde der Bebauungsplanvorentwurf mit kurzer Begründung, ein Ausschnitt aus dem FNP und Bestandsfotos.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde von 11 Bürgern, 1 Vertreter eines Trägers öffentlicher Belange und 1 Vertreter eines Naturschutzverbandes besucht. Von 3 Bürgern gingen schriftliche Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger führten zu keiner Änderung der Planungsziele.

V.4. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 09.03.2006 durchgeführt, die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 18.04.2006.

Zusammenfassung der schriftlichen Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und der daraus resultierenden Änderungen:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (s. Kap. II. 3.3.1.3) wurden vor allem ergänzende Hinweise zu den Themen Altlasten, Niederschlagsentwässerung und Lärm gegeben. Diese wurden – sofern sie für die Bauleitplanung von Relevanz sind – in die Begründung des Bebauungsplans 9-25 VE übernommen.

V.5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert. Außerdem wurden Sie von der parallel stattfindenden Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt. Es gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein, wobei sich aus 6 Stellungnahmen kein Abwägungserfordernis ergab.

Änderungen inhaltlicher Art wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht verlangt.

Es wurde vor allem auf Klarstellungen und Ergänzungen hingewiesen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, da sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-25 VE ergeben.

V.6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-25 VE wurde vom 30.04.2007 bis 01.06.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung des Termins im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 20.04.2007, S. 1108. Die Veröffentlichung in den Tageszeitungen (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost) erfolgte am 27.04.2007.

Ausgelegt wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan in zwei Blättern, Blatt 1 – Vorhabenplan, Blatt 2 – Grundriss – Ansicht - Schnitt, die Begründung, die Umweltprüfung, das Verkehrsgutachten und das Lärmgutachten. Der Beschluss zum Zentren- und Einzelhandelskonzept und die Gutachten zum Nahversorgungskonzept (Teilbereich II) sowie dem Einzelhandelsstandort Fuststraße lagen zur Einsicht bereit.

Die Unterlagen wurden von 20 Bürgern und einem Naturschutzverband eingesehen. Es gingen 4 schriftliche Stellungnahmen ein.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ergab sich ein Änderungserfordernis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE bezüglich der Reduzierung der Fläche zum Anpflanzen wegen der Einordnung einer zusätzlichen Zuwegung auf dem Vorhabengrundstück von der Edisonstraße. Die Grundzüge der Planung werden dadurch jedoch nicht berührt, damit ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich. Die Änderung ist Inhalt des Nachtrages zum Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-25 VE vom 15.08.2007.

V.7. Festsetzungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 21.08.2007 den Entwurf des Bebauungsplans 9-25 VE vom 28. März 2007 mit dem Deckblatt vom 07. August 2007 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-25 VE beschlossen und diese der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung bzw. Entscheidung vorgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 20. September 2007 die beiden vorgenannten Entwürfe beschlossen. Dieser Beschluss der BVV schließt Änderungen und Ergänzungen ein, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

V.8. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Am 23. Oktober 2007 wurde der Bebauungsplan 9-25 VE gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt, die Anzeige jedoch mit Schreiben vom 23. November 2007 zurückgezogen.

V.9. Weitere Planänderungen

Im weiteren Verfahren nach der öffentlichen Auslegung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-25 VE wie folgt geändert.

- Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wurde von „Nahversorgungszentrum“ in „Einzelhandel“ geändert.

Die Änderung war erforderlich, da das Vorhaben aufgrund seiner Sortimentsstruktur der wohngebietsorientierten, verbrauchernahen Nahversorgung dient und zu deren Verbesserung beiträgt, innerhalb der bezirklichen Einzelhandelsstruktur jedoch keine Zentrenfunktion erfüllt (vgl. I.2.3.3).

- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde von 0,5 auf 0,45 reduziert.

Die Änderung war erforderlich, da zwischen der sich aus der Vorhabenplanung *ergebenden* Geschossfläche (GF) und der bei einer GFZ von 0,5 und einer Grundstücksgröße von ca. 14.000 m² *zulässigen* GF von ca. 7.000 m² eine Differenz von ca. 2.000 m² bestand. Diese Differenz kann auch durch spätere zusätzliche Nutzungen, wie etwa die gemäß TF 1.2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen oder Nebennutzungen des Einzelhandels (z.B. zusätzliche Abstell- oder Lagerflächen, Personalräume), welche ggf. im Rahmen einer Änderung des Durchführungsvertrages geregelt werden könnten, nicht „gefüllt“ werden.

Bei einer Reduzierung der GFZ auf 0,45 ist eine GF von ca. 6.300 m² zulässig. Dieser Wert ist ausreichend und angemessen, um einen gewissen Spielraum für mögliche zusätzliche Nutzungen im Rahmen einer Änderung des Durchführungsvertrages – ohne Änderungserfordernis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan – zu schaffen. Im Übrigen entspricht der GFZ-Wert dem sich aus der erweiterten Bauköperausweisung ergebenden Wert für die GRZ von 0,45. Dies ist bei einer geplanten eingeschossigen Bebauung folgerichtig.

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer Oberkante (OK) von 43,0 m über NHN bestimmt. Blendgiebel an der Fuststraße dürfen eine Höhe von bis zu 50,0 m über NHN erreichen.

Die Änderung war erforderlich, da anderenfalls eine unbegrenzte Höhenentwicklung möglich wäre. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Die Festsetzung der Oberkante orientiert sich an der konkreten Vorhabenplanung einschließlich eines gewissen Sicherheitszuschlages. Sie gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen, da diese für die städtebaulich relevante Höhenentwicklung unerheblich sind.

Für den beabsichtigten Wiederaufbau der historisch wertvollen Fassadenelemente und Giebel des historischen Industriegebäudes an der Fuststraße ist die Festsetzung einer Höhe von bis zu 50,0 m über NHN erforderlich.

V.10. Betroffenenbeteiligung

Mit den Korrekturen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die städtebaulichen Inhalte nach wie vor bestehen bleiben und die Korrektur den ursprünglichen Intentionen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht.

An der zugrunde liegenden planerischen Konzeption ändert sich nichts. Städtebaulich war das eingereichte Vorhaben stets das entscheidende Kriterium. Durch die Festsetzung der der Maximalhöhen für den Gebäudekomplex und den Giebel ist die Umsetzung der Planungsziele gewährleistet.

Deshalb konnte entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Es war davon auszugehen, dass keine Träger öffentlicher Belange berührt sind, und deshalb keine Einbeziehung erforderlich ist, da es sich lediglich um eine Beschreibung der städtebaulich gewünschten Maximalhöhen und eine Anpassung der GFZ - Ausweisung an das Vorhaben handelt. Die Änderung der Zweckbestimmung von „Nahversorgungszentrum“ in „Einzelhandel“ nimmt die Hinweise der Senatsverwaltung auf, damit ist jedoch keine Veränderung der bisher angestrebten Art der Nutzung und der Verkaufsflächengröße verbunden. Somit entstehen keine veränderten Auswirkungen der Planung. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE angestrebt wird, bleibt gewahrt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB hat der von dieser Änderung betroffene Vorhabenträger den Plan eingesehen und der Vorhabenträger konnte dazu Stellung nehmen. Gegen die Änderung bestehen keine Einwände, sie wurden seitens des Vorhabenträgers mit Unterzeichnung der geänderten Pläne am 07. März 2008 und des 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 17. März 2008 bestätigt.

V.11. Festsetzungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 01.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplans 9-25 VE vom 28. März 2007 mit dem 1. Deckblatt vom 07. August 2007 und 2. Deckblatt vom 07. März 2008 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-25 VE beschlossen und diese der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung bzw. Entscheidung vorgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 24. April 2008 die beiden vorgenannten Entwürfe beschlossen. Dieser Beschluss der BVV schließt Änderungen und Ergänzungen ein, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

V.12. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Am 19. Mai 2008 wurde der Bebauungsplan 9-25 VE gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben vom 24. Juni 2008 mit, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 AGBauGB nicht beanstandet wird und als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

V.12. Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Das Bezirksamt hat am 19.08.2008 den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-25 VE beschlossen. Die Verordnung ist am 27. September 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 253 verkündet worden.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - **UVPG-Bln**) vom 7. Juni 2007 (GVBl. S. 222)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873, 2008 I S. 47)

Berliner Naturschutzgesetz – **NatSchGBln** in der Fassung vom 9. November 2006 (GVBl. S. 1074)

Flächennutzungsplan – Berlin (**FNP Berlin**) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 4. Dezember 2007 (ABl. S. 3292)

aufgestellt
Berlin, den Oktober 2008
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

.....
Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

.....
Löbel
Leiterin Stadtplanungsamt

Anlage: Anhang zum Bebauungsplan 9-25 VE

1. Textliche Festsetzungen
2. Pflanzliste – Empfehlung
3. Zum Bebauungsplan erarbeitete Gutachten

ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

- 1. Das Sondergebiet dient der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes nach § 11 Abs. 3 BauNVO.**
 - 1.1. Allgemein zulässig sind:**
 - a) Einzelhandelsbetriebe der Branche Lebensmittel einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.950 m²,**
 - b) Ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m²,**
 - c) Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.300 m², wobei jeder Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten darf.**
 - d) 200 Stellplätze.**
 - 1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:**
 - a) Dienstleistungsbetriebe bis zu 400 m² Geschossfläche,**
 - b) Schank- und Speisewirtschaften bis zu 400 m² Geschossfläche.**
- 2. Durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten darf eine Grundflächenzahl von bis zu 0,9 erreicht werden.**
- 3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**
- 4. Im Sondergebiet ist auf mindestens 3.700 m² Dachfläche eine extensive Dachbegrünung des Typs „Sedum/Gras/Kraut“ anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.**
- 5. Innerhalb der Fläche ABCDA ist eine 4,5 m hohe, beidseitig absorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Fuststraße. Das Schalldämmmaß muss mindestens 25 dB(A) betragen.**
- 6. Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch in der Weise anzulegen und zu unterhalten, dass der Eindruck von durchgehenden Vorgartenbereichen als Abgrenzung von baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebiets und zu den Verkehrsflächen entsteht.**

Hierzu sind Pflanzungen hochstämmiger Bäume im Abstand von max. 5,0 m unter Einbeziehung des Bestandes sowie Heckenpflanzungen vorzunehmen. Die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.
- 7. Die Lärmschutzwand innerhalb der Fläche ABCDA ist beidseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.**
- 8. Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 43,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.**

An der Fuststraße sind zwischen den Punkten E und F Blendgiebel bis zu einer Höhe von 50,0 m über NHN zulässig.

2. Pflanzliste – Empfehlung

Dachbegrünung (extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung)

Brachytecium rutabulum	Krücken-Kegelmoos	Poa compressa	Flaches Rispengras
Sedum album	Weißer Fetthenne	Poa pratensis ssp. Angus-	Wiesen-Rispengras
Sedum reflexum	Felsen-Sedum	tifolia	
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	Allium flavium	Gelber Lauch
Sedum spurium	Kaukasus-Sedum	Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Bromus tectorum	Dach-Trespe	Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Festuca spec.	Schwengel	Calamintha acinos	Steinquendel
Poa annua	Einjähriges Rispengras	Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
		Thymus serpyllum	Feld-Thymian

Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose

Kletterpflanzen (Lärmschutzwand)

Selbstklimmer:
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
 "Engelmannii"

benötigen Rankhilfe:
 Clematis spec Waldrebe
 Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
 Lonicera heckrottii Geißblatt

3. Zum Bebauungsplan erarbeitete Gutachten

GAST-LEYSER Landschaftsarchitekten BDLA (2006): Umweltprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-25 VE, Erläuterungstext, Berlin 29. September 2006, aktualisiert 10. April 2007

GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (2006/1): Verkehrliche Erschließung des Grundstücks Fuststraße/Edisonstraße/Rummelsburger Straße in Berlin-Treptow-Köpenick (Oberschöneweide) zur Errichtung eines Fach- und Lebensmittelmarktzentriums, Endbericht, Berlin, 31. März 2006, aktualisiert August 2006

GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (2006/2): Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Fach- und Lebensmittelmarktzentriums Fuststraße/Edisonstraße/Rummelsburger Straße in Berlin-Treptow-Köpenick (Oberschöneweide), Bericht, Berlin, Mai 2006, Überarbeitung August 2006

GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (2006/3): Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Fach- und Lebensmittelmarktzentriums Fuststraße/Edisonstraße/Rummelsburger Straße in Berlin-Treptow-Köpenick (Oberschöneweide), Bericht, Berlin, Ergänzung vom 14.11.2006

IB SANITÄRSYSTEMTECHNIK GbR (2006): Bebauungsplan 9-25 VE Vorplanung Entwässerung, Berlin 06.06.2006

DR. LADEMANN & PARTNER Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Hamburg (2006): Die Fuststraße im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick als Einzelhandelsstandort, Gutachten zu den städtebaulichen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens (Aktualisierung), Hamburg, Juni 2006, ergänzendes Schreiben vom 16.08.2006

SEIDLER & LEHMANN GbR Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau/Beweissicherung (2005): Altlastenuntersuchung Boden und Wasser nach LAGA 20 zum Bauvorhaben Berlin Fuststraße 27-49, Neubrandenburg, den 06.07.2005