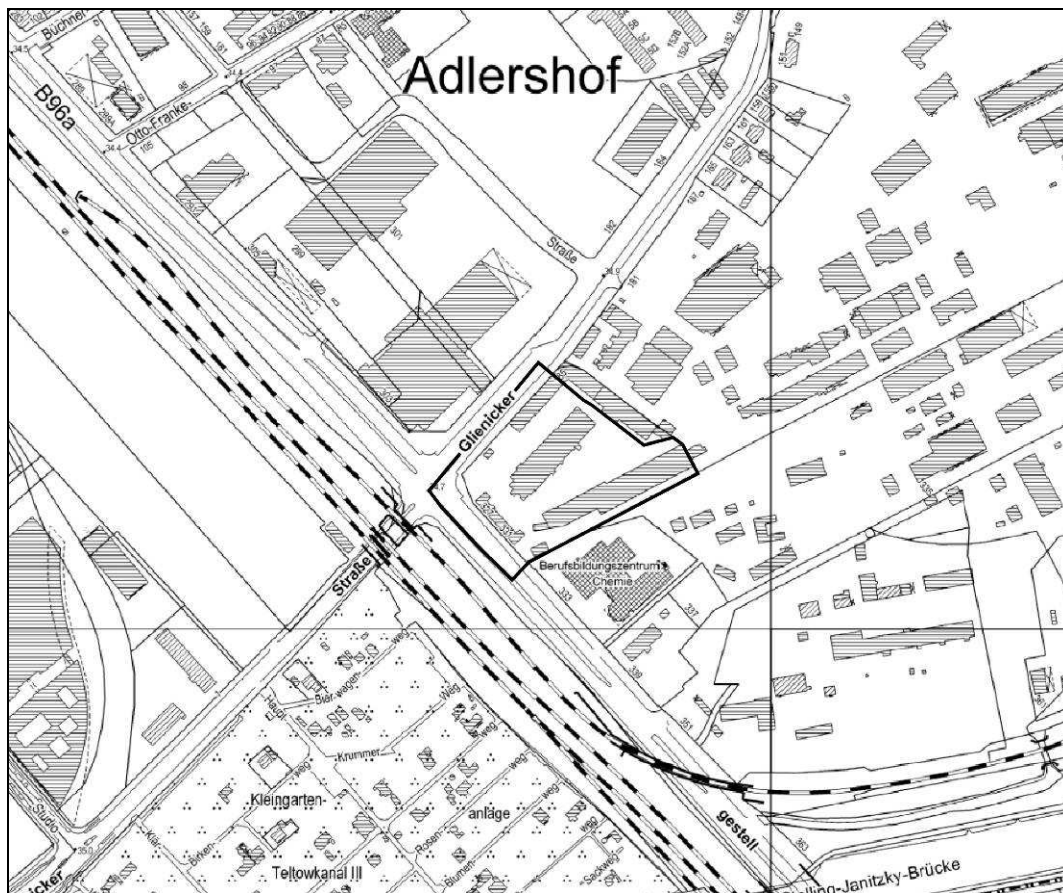


Vorhabenbezogener Bebauungsplan **9-43 VE** „Bärensiegel“

für das Grundstück Adlergestell 327 bis 331 / Glienicker Weg

im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Adlershof



Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Beschreibung des Plangebiets.....	3
2.1. Stadträumliche Einbindung	3
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3. Nutzung und städtebauliche Situation	4
2.4. Geltendes Planungsrecht	4
2.5. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur	5
2.6. Denkmalschutz	6
3. Planerische Ausgangssituation	6
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.2. Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.3. Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)	7
3.4. Stadtentwicklungsplanung.....	7
3.5. Planwerke und sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen ...	9
3.6. Bezirkliche Planungen.....	10
3.7. Angrenzende Bebauungspläne	10
3.8. Planfeststellungen.....	11
4. Entwicklung der Planungsüberlegung	11
II. Umweltbericht.....	13
1. Einleitung.....	13
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Vorhabenplanung	13
1.2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes.....	13
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.1. Schutzgut Mensch.....	18
2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
2.3. Schutzgut Boden.....	22
2.4. Schutzgut Wasser	23
2.5. Schutzgut Klima und Luft	25
2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	26
2.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	27
2.8. Wechsel- und Summationswirkung	28
2.9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
3. Zusätzliche Angaben	28
3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	28
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	29
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

III. Planinhalt	31
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	31
1.1. Vorhabenplanung.....	31
1.2. Wesentlicher Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	32
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	33
3. Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	33
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	33
3.2. Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit Gestaltungsvorgaben	35
3.3. überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit Gestaltungsvorgaben	38
3.4. Verkehr / Erschließung.....	39
3.5. Grünfestsetzungen.....	41
3.6. Gestaltungsvorgaben	41
3.7. Nachrichtliche Übernahmen	41
3.8. Ergänzende Regelungen aus dem Durchführungsvertrag	42
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	43
IV. Auswirkungen der Planung	45
1. Städtebauliche Auswirkungen.....	45
2. Auswirkungen auf die Arbeitsstätten, die Versorgung der Bevölkerung und die Zentrenstruktur	45
3. Auswirkungen auf den Verkehr	46
4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	47
V. Verfahren.....	48
1. Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens	48
2. Mitteilung der Planungsabsicht	48
3. Bezirksamtsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens	48
4. Erneute Mitteilung der Planungsabsicht.....	49
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung	49
6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	56
7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	59
8. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	70
VI. Rechtsgrundlagen	103

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Veranlassung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das geplante Vorhaben der Adlergestell Grundstücksgesellschaft mbH bzw. der WVV Objekt Berlin Adlergestell GmbH (Vorhabenträger), die auf ihrem Grundstück Adlergestell 327-331/Glienicker Weg ein großflächiges Einzelhandelsbauvorhaben entwickeln möchte. Hierzu liegt ein Schreiben vom 8. März 2007 vor, in dem die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das entsprechende Grundstück beantragt wurde. Nach Überarbeitung der Vorhabenplanung wurden dem Bezirksamt mit Schreiben vom 26. Februar 2013 die aktualisierten Projektdaten übermittelt. Hiernach soll auf dem Grundstück nunmehr, unter teilweiser Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz, ein Neubau für einen Möbel- und Küchenmarkt mit einer großen Stellplatzanlage errichtet werden. Die vorliegende Planung entspricht hinsichtlich der Kenndaten weitgehend dem Planungsstand, der seinerzeit dem Bezirksamt vorgestellt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da sich das geplante Vorhaben mit dem geltenden Planungsrecht nicht umsetzen ließe. Dem Wunsch des Vorhabenträgers nach Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Absatz 2 BauGB wurde entsprochen, weil das vorliegende Vorhaben auf eine zeitnahe Realisierung abzielt und die Initiative für das Vorhaben vom Vorhabenträger ausgeht. Folgerichtig besteht der Geltungsbereich im Wesentlichen, mit Ausnahme der angrenzenden Straßen, aus dem Grundstück des Vorhabenträgers. Die angrenzenden Straßen wurden bis zur Straßenmitte miteinbezogen, da sie im engen Zusammenhang mit der Vorhabenplanung zu sehen sind.

Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- die Neuordnung des seit langem brachliegenden und untergenutzten Grundstücks durch Abräumung und Neubebauung,
- der Erhalt historischer Bauteile der denkmalgeschützten industriellen Anlagen und deren Einbeziehung in die Neubebauung, um das einstige charakteristische Stadtbild wirkungsvoll als einheitliches Ensemble darzustellen,
- die landschaftliche Einbindung des Vorhabens durch eine umfassende Begrünung der Freiflächen,
- die funktionsgerechte, verkehrliche Erschließung und Einordnung von Anlagen des ruhenden Verkehrs,
- die Weiterentwicklung des Fachmarktstandortes unter Berücksichtigung der Zentrenstruktur.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit sowohl dem Interesse des Vorhabenträgers nach einer wirtschaftlichen Verwertung ihres Grundstücks, als auch dem Interesse des Bezirks, indem hiermit in geeigneter Weise eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der denkmalpflegerischen, verkehrlichen und einzelhandelsrelevanten Belange gewährleistet werden kann.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Vorhabengebiet befindet sich im südlichen Bereich der Bezirksregion Adlershof, östlich der Straßenkreuzung Adlergestell/Glienicker Weg. Es ist Teil einer bebauten, gewerblich geprägten Ortslage. Nordwestlich des Vorhabengrundstücks, auf der gegenüberliegenden Seite des Glienicker Wegs, befinden sich großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen als Bestandteil der Fachmarktagglomeration Glienicker Weg/Adlergestell.

Das Vorhabengebiet selbst ist Bestandteil einer historischen gewerblichen Agglomeration, die nördlich und östlich des Vorhabengebiets durch die brach liegenden, ursprünglich zum Gewerbeareal Berlin Chemie gehörenden Flächen geprägt wird. Südöstlich des Vorhabengrundstücks befindet sich das Berufsbildungszentrum Chemie. Auf der gegenüberliegenden Seite des Adlergestells erstreckt sich zunächst ein unbebauter, mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Geländestreifen, dem sich die höher gelegene Bahntrasse der Görlitzer Bahn anschließt. Südwestlich der Bahntrasse befindet sich auf der südöstlichen Seite der Köpenicker Straße die Kleingartenanlage „Am Teltowkanal III“. Auf der nordwestlichen Seite beginnt das Gelände des Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandorts Adlershof.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus dem 15.333 m² großen Vorhabengrundstück (Flurstück 1449/55 der Flur 2 der Gemarkung Grünau). Miteinbezogen in den Geltungsbereich sind auch die an das Vorhabengrundstück angrenzenden Straßenzüge des Adlergestells (Flurstück 55/4) und des Glienicker Wegs (Teilfläche des Flurstücks 1/12) bis zur Straßenmitte. Die Größe des Vorhabengebiets beträgt insgesamt 18.900 m².

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Verkehrsflächen im Eigentum des Landes Berlin.

2.3. Nutzung und städtebauliche Situation

Das Grundstück war seit Anfang des 20. Jahrhunderts ein Standort für die Getränkeproduktion. Ende der 90er Jahre wurde die Getränkeproduktion am Standort aufgegeben und das Grundstück an den heutigen Eigentümer veräußert. Seither wurden einzelne Räumlichkeiten an verschiedene kleinere Gewerbetreibende vermietet, die die entsprechenden Flächen insbesondere für Lagerzwecke, als Abstellfläche für Fahrzeuge oder für kleinere Dienstleistungszwecke nutzten. Den Mietern wurde 2013 von Seiten des Grundstückseigentümers gekündigt, um die ersten Abriss- bzw. Umbaumaßnahmen durchführen zu können.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war das Grundstück noch mit unterschiedlich hohen Gebäuden bebaut und weitgehend versiegelt (etwa 80 %). Die ein- bis zweigeschossigen, straßenseitig angeordneten Gebäude sind inzwischen vollständig abgerissen worden. Nach Abschluss des neuen Denkmalvertrages vom 26. Juni 2014 zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin wurde im Sommer des Jahres 2014 das bis dato denkmalgeschützte Tanklagergebäude abgerissen. Übrig geblieben sind nunmehr das sogenannte Apparatehaus und die verbliebenen Mauerelemente der ehemaligen Umfassungsmauer am Glienicker Weg und an der südlichen Grundstücksgrenze. Die noch vorhandenen Bauwerke sind in solider und ansprechend gestalteter Backsteinbauweise errichtet worden und stehen aufgrund ihrer für den Zeitraum um 1900 beispielhaften Industriearchitektur unter Denkmalschutz. Städtebaulich besonders prägend ist das viergeschossige Apparatehaus mit seinen beiden zum Adlergestell ausgerichteten Turmaufbauten.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Das Vorhabengrundstück befindet sich gemäß § 34 Baugesetzbuch innerhalb einer bebauten Ortslage und ist durch das Adlergestell und den Glienicker Weg öffentlich-rechtlich erschlossen. Die Fläche ist durch eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO geprägt und als Bestandteil des faktischen Gewerbegebietes nach § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das gilt auch für den gewerblich geprägten Bereich einschließlich des Berufsbildungszentrums (Gewerbegebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) südöstlich des Vorhabengebietes zwischen Bahngelände, dem Teltowkanal, dem Adlerge-

stell und dem Glienicker Weg. Die Fläche nordwestlich des Vorhabengebietes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans XV-65 (GVBl. vom 29. April 2006, Seite 353), in dem als Art der Nutzung Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sowie Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ und „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ festgesetzt wurden.

2.5. Verkehrerschließung und technische Infrastruktur

Das Vorhabengrundstück grenzt unmittelbar an das Adlergestell und den Glienicker Weg. Das Adlergestell ist Teil der Bundesstraße 96a und bildet zusammen mit der Schnellerstraße, der Köpenicker Landstraße und der Straße Treptower Park eine wichtige Radiale, die aus dem Zentrum von Berlin ins südöstliche Umland führt. Gemäß der Verkehrsmengenkarte von 2009 liegt der durchschnittliche werktägliche Tagesverkehr (DTV), gerechnet über 24 Stunden, nordwestlich des Kreuzungsbereichs bei 41.100 Kfz und südöstlich des Kreuzungsbereichs bei 49.900 Kfz. Die Prognose 2025 mit Stand September 2013 geht davon aus, dass sich der Verkehr vor allem auf dem nordwestlichen Abschnitt des Adlergestells künftig erheblich reduzieren wird. So wird für den nordwestlichen Abschnitt eine Abnahme des DTV um 16.100 Kfz auf 25.000 Kfz (-39 %) und für den südöstlichen Abschnitt eine Abnahme des DTV um 5.900 Kfz auf 44.000 Kfz (-12 %) prognostiziert.

Der Glienicker Weg ist Teil der noch nicht vollständig fertig gestellten Tangentialen Verbindung Ost (TVO), die eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Adlershof und dem Nordostraum Berlins erfüllen soll. Gemäß der Verkehrsmengenkarte von 2009 liegt der DTV des Glienicker Wegs bei 30.700 Kfz. Für die südwestliche Verlängerung des Glienicker Wegs (Köpenicker Straße) liegt der DTV bei 35.000 Kfz. Im Gegensatz zum Adlergestell geht die Prognose 2025 beim Glienicker Weg von einem erheblichen Zuwachs um 15.300 Kfz auf insgesamt 46.000 Kfz aus (+50 %). Begründet wird dieser Zuwachs mit dem Bedeutungszuwachs, den dieser Abschnitt des Glienicker Wegs künftig als Teil der TVO einnehmen wird. Für die Köpenicker Straße wird hingegen eine geringfügige Abnahme um 3.000 Kfz auf 32.000 Kfz prognostiziert (-9 %). Der Glienicker Weg ist im Abschnitt zwischen Adlergestell und der Ortsteilgrenze zwischen Adlershof und Köpenick bis 2008 zu einer vierspurigen Straße mit beidseitigen Geh- und Radwegen ausgebaut worden. Grundlage der Ausbauplanung ist die 2008 beschlossene Planfeststellung. Bereits vor 2008 erfolgte der Ausbau des Knotenpunktes mit dem Adlergestell.

Zurzeit ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Adlergestell/Glienicker Weg vor allem aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Verkehrsbeziehung zwischen Glienicker Weg und südöstlichem Abschnitt des Adlergestells weder im Bestand noch in der Prognose 2025 gegeben. In den Spitzenstunden treten vor allem beim Linksabbieger vom Glienicker Weg in den südöstlichen Abschnitt des Adlergestells höhere Wartezeiten auf.

Beide das Vorhabengrundstück tangierenden Straßen besitzen ausgebaut Radwege, die gemäß dem Radwegekonzept des Bezirks Treptow-Köpenick Haupttrouten des bezirklichen Radwegenetzes sind.

Das Vorhabengebiet liegt ca. einen Kilometer südöstlich vom S-Bahnhof „Adlershof“. Hier halten die S-Bahnlinien mit direktem Anschluss an den Ring und in den Norden Berlins über die Bahnhöfe Südkreuz und Ostkreuz sowie nach Königs-Wusterhausen und den Flughafen Schönefeld bzw. zukünftig an den Flughafen Berlin Brandenburg (BER). Weiterhin halten hier zwei Straßenbahnlinien sowie mehrere Tages- und Nachtbuslinien. In der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks befindet sich etwa 100 m nordwestlich des Grundstücks die Bushaltestelle „Adlergestell/Glienicker Weg“. Aufgrund der großen Entfernung zum S-Bahnhof Adlershof sowie der langen Taktzeiten von 30 Minuten in der Hauptverkehrszeit besteht eine ungenügende Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt zurzeit über eine am Glienicker Weg befindliche Zu- und Abfahrt, die sich ca. 40 m vor dem Kreuzungsbereich Adlerge-

stell/Glienicker Weg befindet und somit bereits im Knotenpunktbereich liegt. Die zurzeit vorhandene Zu- und Abfahrt ist nur für den rechts ein- und rechts ausfahrenden Verkehr nutzbar.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks mit technischer Infrastruktur ist im vollen Umfang gesichert. Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt zurzeit vollständig über die angeschlossene Regenwasserkanalisation, die jedoch nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe bereits weitgehend ausgelastet ist.

2.6. Denkmalschutz

Die auf dem Vorhabengrundstück befindlichen Baulichkeiten der ehemaligen Fabrik „Bärensiegel“ (errichtet 1904 – 1906, Architekt: Max Jacob) sind Baudenkmale und stellen zugleich ein Denkmalbereich (Gesamtanlage) im Sinne von § 2 Abs. 2 und 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin dar (eingetragen in der Denkmalliste Berlins mit Stand vom 07. Juni 2016 unter der Nummer 09045251).

Zum Denkmalbereich gehören das ehemalige Apparatehaus mit seinem bemerkenswerten Turmportal, das inzwischen abgerissene Tanklagergebäude sowie die beiden Mauerelemente der ehemaligen Umfassungsmauer des Betriebsgeländes. 2002 wurde zwischen dem Eigentümer und dem Land Berlin ein erster öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen, in dem u. a. Regelungen zum teilweisen Erhalt des Apparatehauses, des Tanklagers und der Einfriedungen enthalten sind. Dieser Vertrag wurde inzwischen durch einen neuen öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 26. Juni 2014 ersetzt, der die Anpassung an die aktuelle Nutzungskonzeption ermöglicht. In diesem verpflichtet sich das Land Berlin Bedenken gegen den Teilabriss des Apparatehauses und des vollständigen Abriss des Tanklagers zurückzustellen, während sich der Vorhabenträger verpflichtet, den zu erhaltenden Bestand (Teile des Apparatehauses und Mauerelemente) nutzungsspezifisch, unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes instand zu setzen.

3. **Planerische Ausgangssituation**

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sowie das am 1. Februar 2008 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) enthalten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Das Vorhabengebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 in Verbindung mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Im Rahmen der Planung sind darüber hinaus folgende das Vorhabengebiet betreffende Grundsätze zu berücksichtigen:

- In den Grundsätzen gemäß § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B wird dargelegt, dass sich die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche konzentrieren und vorrangig Innenentwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt werden sollen. Des Weiteren gilt hiernach der Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung.
- Gemäß dem Grundsatz aus § 7 Abs. 3 LEPro 2007 soll eine ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen und eine Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen angestrebt werden.
- Die Steuerung von großflächigem Einzelhandel ist eine wesentliche Aufgabe der Raumordnung. Gemäß dem Ziel 4.7 Absatz 1-3 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot) und dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsgebot). Neuansiedlungen

- oder Erweiterungen müssen der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes und seinem Versorgungsbereich entsprechen (Kongruenzgebot).
- Nach Grundsatz 4.9 des LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Die im Südwesten angrenzende Straße Adlergestell und der im Nordwesten angrenzende Glienicker Weg sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

3.3. Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314), die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung.

Das LaPro ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau einzubeziehen. Hierzu sind Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung zu beachten. Zu den einzelnen Inhalten vgl. Umweltbericht Pkt. II/ 1.2.2..

3.4. Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 2025

Der aktuelle StEP Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen. Er schreibt den am 8. Juli 2003 beschlossenen StEP Verkehr fort und ersetzt diesen. Die Straßenzüge des Adlergestells und des Glienicker Wegs werden sowohl in der Karte „Bestand 2011“ als auch in der Karte „Planung 2025“ als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II dargestellt.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Der StEP Industrie und Gewerbe (Senatsbeschluss vom 25. Januar 2011) definiert die Leitlinien zur Berliner Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung und dient als Orientierungsrahmen sowohl für private Investoren als auch für die öffentliche Verwaltung bei Wirtschaftsansiedlungen und Gewerbeflächenplanungen. Die Inhalte des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) sind Bestandteil des StEP Industrie und Gewerbe. Die Fläche des Vorhabengebiets ist aus dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, vormals „Gebiet 28 Adlershof“, zugunsten einer Kennzeichnung im Sinne einer Fachmarktagglomeration (FMA) gemäß StEP Zentren 3 entlassen worden.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 / Fachmarktkonzept Berlin

Im StEP Zentren (Senatsbeschluss vom 12. April 2011) sind auf Grundlage der stadtentwicklungspolitischen Ziele die allgemeinen Leitlinien zur Flächenentwicklung des Einzelhandels aufgeführt. Er schafft mit seinen Inhalten eine Grundlage für die Fortführung und Qualifizierung der bisherigen Steuerung des Einzelhandels. Vorrangiges stadtentwicklungsplanerisches Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung und die stadt- und zentrenverträglich Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Letztere Zielvorgabe wird in der Erläuterung zu den Fachmarktagglomerationen nochmals näher ausgeführt. Hiernach sind Einzelhandelseinrichtungen verträglich in die Siedlungsstruktur einzuordnen und nach Art und Umfang so zu gestalten, dass sie die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Zentren nicht in Frage stellen. Dazu gehört der Ausschluss zentrenrelevanter Kernsortimente und die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Zudem gilt auch für Fachagglomerationen, dass eine städtebauliche Integration und eine eigene architektonische Qualität anzustreben sind. Das Vorhabengrundstück ist zusammen mit dem gegenüberliegenden, schon mit Fachmärkten bebauten Areal als Fachmarktagglomeration Adlergestell/Glienicker Weg (Schwerpunkt derzeit Baumarkt- und Möbelsortiment) in den StEP Zentren 3 aufgenommen worden.

Am 5. November 2013 hat der Senat das Fachmarktkonzept Berlin beschlossen. Es dient als branchenspezifische Vertiefung des StEP Zentren 3 und nimmt die Standortanforderungen und die stadtplanerischen Handlungsbedarfe insbesondere für Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte in den Blick. Im Fachmarktkonzept wird die Ausweisung des Standortes Glienicker Weg/Adlergestell als gesamtstädtisch relevante Fachmarktagglomerationen nochmals bestätigt und durch weiterführende Erläuterungen ergänzt. Hiernach sind Fachmarktagglomerationen gesamtstädtisch relevante Standorte, an denen Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gebündelt werden sollen. Da diese Standorte unter anderem aber auch relevante Auswirkungen auf den Verkehr, das Stadtbild sowie weitere gesamtstädtisch bedeutsame Aspekte nach sich ziehen können, bedürfen sie einer planerischen Steuerung. So wird unter Punkt 6 „Standort- und Steuerungskonzept für Fachmarktvorhaben“ dargelegt, dass ab einem Orientierungswert von 40.000 m² Gesamtverkaufsfläche bei einer Fachmarktagglomeration eine besondere gesamtstädtische Bedeutung auch gemäß § 7 AGBauGB zu vermuten ist. Bei der Entwicklung von Fachmärkten ist die Übereinstimmung mit den stadtentwicklungsplanerischen Belangen darzustellen. Neben der Voraussetzung einer gesamtstädtischen Ausweisung ist im Rahmen von Planverfahren vor allem die Ausrichtung auf nicht zentrenrelevanten Kernsortimente und die stadtverträgliche Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente – i.d.R. maximal 10 % der vorhabenbezogenen Gesamtverkaufsfläche – wesentlich.

In der Tabelle 3 des Fachmarktkonzeptes wird für den Standort Glienicker Weg/Adlergestell festgehalten, dass dieser als gesamtstädtisch relevante Fachmarktagglomeration fortgeführt werden soll und die Entwicklungsoptionen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-43 VE zu definieren sind. Gemäß dem Standortsteckbrief (Anhang zum Fachmarktkonzept) beträgt die gegenwärtige Verkaufsfläche des Standortes rund 27.000 m².

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der Klimawandel in der Region stellt für die Berliner Stadtentwicklungsplanung eine neue Herausforderung dar. Neben dem Klimaschutz ist eine Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Aus diesem Grund hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem StEP Klima (Senatsbeschluss vom 31. Mai 2011) erstmals ein informelles Planwerk für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung vorgelegt. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. Wesentliche Aufgabe wird es sein, den Bestand an die neuen Anforderungen klimagerecht anzu-

passen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im StEP Klima folgende wesentliche Darstellungen und Vorgaben enthalten:

- Das Vorhabengebiet befindet sich in einem tagsüber wärmebelastetem Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung.
- Aufgrund der aktuellen und voraussichtlich steigenden Belastung besteht ein prioritärer Handlungsbedarf zur Verbesserung des Bioklimas.
- Das Vorhabengebiet befindet sich aktuell und perspektivisch in einem prioritäreren Handlungsraum für Stadtbäume im Siedlungsraum.
- Aufgrund des aktuell sehr hohen Versiegelungsgrades unbebauter Flächen besteht Handlungsbedarf zur Ausschöpfung der Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen, zur Minimierung künftiger Versiegelung und zur Ausweitung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung bei derzeit vorhandenem Trennsystem.

Der StEP Klima KONKRET (2016) ergänzt diesen Stadtentwicklungsplan. Für den Stadtstrukturtyp Gewerbe werden folgende in der planerischen Umsetzung anzuwendende Instrumente und Maßnahmen genannt:

- Wassersensible Entwicklung (Regenwasser rückhalten, versickern oder verdunsten)
- Verschattungsmaßnahmen bei Parkplätzen, Lagerflächen, Gebäuden durch Baumpflanzungen
- Erhöhung der Rückstrahlung durch Einsatz heller Baustoffe
- Dach- und Fassadenbegrünung.

3.5. Planwerke und sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Planwerk Südostraum Berlin - Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI

Der Südostraum zwischen Berliner Innenstadt und dem zukünftigen Flughafen Berlin Brandenburg BER ist einer der für die Entwicklung Berlins wichtigen Strategieräume. Der Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Hauptstadtflughafen ist ein wesentlicher Motor zur Entwicklung des Südostraums, der damit Eingangsbereich zur Metropole wird. Bereits seit den 1990er Jahren hat sich die Senatsverwaltung mit dem Berliner Südostraum befasst und im Jahr 2000 mit dem ersten Planwerk Südostraum ein Konzept veröffentlicht, das über Verwaltungsgrenzen hinweg reicht.

2008 wurde die Fortschreibung des Planwerks Südost beschlossen und fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28. April 2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilträumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt. Der Masterplan Gateway BBI ist Teil des überarbeiteten Planwerkes Südostraum.

Das Vorhabengebiet ist Teil eines größeren gewerblich zu entwickelnden Bereichs mit teilträumlicher Bedeutung, der im unmittelbaren Zusammenhang mit dem historischen Chemiestandort steht. Zur Fassung des Straßenraumes des Glienicker Wegs wird die Entwicklung einer straßenseitigen Bebauung und zur Aufwertung des Straßenraumes des Adlergestells die Entwicklung einer beidseitigen Baumallee vorgeschlagen.

Lärminderungs- und Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 6. Januar 2015 die Fortschreibung des Lärmaktionsplans von 2008 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Schwerpunkte sind die Verbesserung der Infrastruktur, besserer Lärmschutz bei allen Planvorhaben und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern. Für das Vorhabengebiet lassen sich aus den Planwerken keine konkreten Maßnahmen ableiten.

Die Lärminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategischen Lärmkarten. Die strategischen Lärmkarten aus dem Jahr 2012 weisen für große Teile des Plangebietes einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{DEN} von 60 bis 65 dB(A) aus. Ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex von mehr als 70 dB(A) und damit oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird nur unmittelbar an den Straßenrändern erreicht.

Luftreinhalteplan

Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe. Eine Verschärfung der Fahrzeugkriterien für die Umweltzone oder eine Ausdehnung der Umweltzone auf das ganze Stadtgebiet Berlin ist nicht vorgesehen. Für das Vorhabengebiet lassen sich aus dem Luftreinhalteplan keine konkreten Maßnahmen ableiten.

3.6. Bezirkliche Planungen

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung für den Mittelbereich 2 wurde im Juni 2000 nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsverfahren fertig gestellt. Die Beschlussfassung durch das Bezirksamt steht jedoch noch aus. Gemäß dem vorliegenden Entwurf ist das Plangebiet Bestandteil des Vertiefungsbereichs Berlin-Chemie. Neben einer differenzierten gewerblichen Entwicklung besteht eine wesentliche das Vorhabengebiet betreffende Zielsetzung in der städtebaulichen Arrondierung der gewerblichen Bestandsflächen im Kreuzungsbereich Adlergestell/Glienicker Weg.

Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept im Juli 2016 als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. Damit wurde das Konzept aus 2009 fortgeschrieben.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte. Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung gerade großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren. In zweiter Priorität sollen entsprechende, nicht zentrenrelevante Vorhaben in bestehende Fachmarkttagglomerationen gelenkt bzw. vorhandene Fachmarktstandorte aufgewertet werden. Der Bereich Adlergestell/Glienicker Weg wurde daher als Entwicklungsstandort für eine Fachmarktansiedlung im Sinne einer Fachmarkttagglomeration für nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel festgelegt.

3.7. Angrenzende Bebauungspläne

Auf der gegenüberliegenden Seite des Glienicker Wegs erstreckt sich das Plangebiet des am 4. April 2006 festgesetzten Bebauungsplans XV-65 (GVBl. vom 29. April 2006, Seite 353), der für das Gelände zwischen Otto-Franke-Straße, Adlergestell und Glienicker Weg ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festsetzt.

3.8. Planfeststellungen

Der Glienicker Weg ist in den letzten Jahren als Teil der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) ausgebaut worden. Planungsrechtliche Grundlage für die Ausbaumaßnahme war die 2008 beschlossene Planfeststellung für den Ausbau des Glienicker Wegs zwischen Adlergestell und der Ortsteilgrenze Adlershof/Köpenick (Planfeststellungsbeschluss VII-E-8/2006 vom 10. Januar 2008).

4. **Entwicklung der Planungsüberlegung**

Mit Schreiben vom 8. März 2007 hat die Adlergestell GmbH die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für ihr Grundstück Adlergestell 327-331/Glienicker Weg beantragt, um auf dem Grundstück ein großflächiges Einzelhandelsbauvorhaben zu entwickeln. 2010 folgte ein entsprechender Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die ursprüngliche Vorhabenplanung ging noch von einem Autohaus aus. Da die vorgesehenen Mieter sich für einen anderen Standort entschieden haben, musste ein neuer Mieter gefunden werden. Aufgrund dieses neuen Nutzers, der nunmehr den Verkauf von Möbeln beabsichtigt, ergab sich die Erforderlichkeit, das Konzept nochmals zu überarbeiten. Die grundsätzlichen Nutzungs- und Bebauungsvorstellungen, die Entwicklung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit teilweiser Integration des denkmalgeschützten Gebäudebestands, blieben jedoch unverändert. Die aktualisierten Projektdaten wurden dem Bezirksamt mit Schreiben vom 26. Februar 2013 übermittelt.

Die Planungsüberlegungen gingen von Anfang an von einem Abriss des denkmalgeschützten Tanklagergebäudes und einem Teilerhalt des ebenfalls denkmalgeschützten Apparatshauses aus. Auf Grundlage der neuen Projektentwicklung konnte mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesdenkmalamt ein Konsens erreicht werden, der den Erhalt der markanten Doppeltürme und des überwiegenden Teils der zum Glienicker Weg ausgerichteten Nordwestfassade vorsieht. Hierüber wurde im Juni 2014 zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger ein öffentlich rechtlicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger bereit erklärt hat, die erwähnten Bestandteile des denkmalgeschützten Apparatshauses denkmalgerecht in den Neubau zu integrieren, und das Land Berlin zugleich seine Zustimmung zu den erforderlichen Abrissmaßnahmen erklärt hat.

Im weiteren Verfahren wurden verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben und Bau begleitende bzw. vorbereitende Maßnahmen durchgeführt. So wird seit Mitte des Jahres 2013 in Abstimmung mit SenStadtUm eine umfassende Grundwassersanierung durchgeführt, die nach gegenwärtigem Kenntnisstand etwa 2016 abgeschlossen sein wird.

2010 und 2011 fanden faunistische Untersuchungen zur Erfassung des Vorkommens von Fledermäusen und Brutvögeln statt (Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe, März 2011). Basierend auf diesen Untersuchungen wurde von der Obersten Naturschutzbehörde bereits eine Befreiung nach § 67 BNatschG in Aussicht gestellt und zugleich mitgeteilt, dass der Vollzugsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

2013 wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens (LK Argus GmbH, August 2013), Anfang 2014 eine Schallimmissionsprognose (Scholz Akustikberatung SAB, Februar 2014) zur Abschätzung der möglichen Lärmauswirkungen erarbeitet. Die Verkehrsuntersuchung wurde aufgrund geänderter Rahmenbedingungen 2014 überarbeitet und 2015 nochmals aufgrund der geäußerten Bedenken von Seiten der Verkehrslenkung Berlin und der für Verkehrsfragen zuständigen Abteilung von SenStadtUm ergänzt. Das ergänzte und abschließend abgestimmte Verkehrsgutachten liegt nunmehr mit Stand Januar 2016 vor und dient als Grundlage für die weiteren verkehrsrele-

vanten Fragen des Vorhabens und die sonstigen Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Adlergestell/Glienicker Weg beitragen sollen.

Im Oktober 2014 wurde das Konzept zur Regenwasserableitung und zur Außenanlagengestaltung (Ingenieurbüro Haan, Oktober 2014) mit SenStadtUm abgestimmt und dient nunmehr als Grundlage der Außenanlagenplanung. Die Außenanlagenplanung wurde Ende 2014 bis Februar 2015 nochmals an die überarbeitete Projektplanung angepasst, wobei jedoch die für die Versickerung wesentlichen Parameter unverändert blieben.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Vorhabenplanung

Auf dem Vorhabengrundstück östlich des Kreuzungsbereichs Adlergestell/Glienicker Weg soll mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Küchenmarkt“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung geschaffen werden. Bei der geplanten Einzelhandelseinrichtung handelt es sich um einen Möbelfachmarkt und einem kleineren Küchenfachmarkt. Beide Einrichtungen sehen den Verkauf von Waren vor, die überwiegend keine Zentrenrelevanz besitzen. Die Umsetzung des großvolumigen Bauvorhabens erfordert einen weitgehenden Abriss der vorhandenen Bausubstanz, wobei jedoch wesentliche Fassadenabschnitte des denkmalgeschützten Hauptgebäudes in das neue Bauvorhaben integriert werden sollen. Das im Bestand bereits weitgehend versiegelte Grundstück wird gemäß der vorliegenden Planung auch künftig überwiegend versiegelt sein. So soll um das neue Bauvorhaben ein 175 Stellplätze fassender Kundenparkplatz entstehen. Zur besseren landschaftlichen Integration der Stellplatzanlage, zur ökologischen und bioklimatischen Aufwertung sieht die Konzeption die Anpflanzung von mindestens 35 Laubbäumen vor. Die Zu- und Abfahrt für die Kunden und den Anlieferverkehr soll vom Adlergestell und vom Glienicker Weg erfolgen, wobei die Zufahrtbereiche in weitest möglicher Entfernung zum Kreuzungsbereich angeordnet werden sollen.

Bei dem geplanten Einzelhandelsprojekt handelt es sich um ein Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist. Insoweit erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für ein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges (UVP-pflichtiges) Vorhaben, das wiederum einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren unterliegt. Nach § 17 Abs. 1 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

1.2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

1.2.1. Fachgesetzliche Ziele

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen

Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, so wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die Darstellung und Bewertung der bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind Gegenstand der Umweltprüfung.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1); eine derartige Verordnung existiert zurzeit noch nicht. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-43VE bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz sind durch den Grundstückseigentümer zu beachten und gelten – unabhängig von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – vorliegend gemäß dem faunistischen Gutachten für den Bestand an Zwergfledermäusen. Der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt sich nach der Zahl der Lebensstätten, die zum Zeitpunkt der Abriss-/Baumaßnahmen vorhanden sind. Diese sind in der Anlage 8 „Maßnahmenblatt Gebäudebrüter und Fledermäuse“ im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verbindlich geregelt berücksichtigt worden.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln)

Gemäß § 2 BaumSchVO sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm

aufweist. Auf dem Vorhabengrundstück waren keine geschützten Bäume vorhanden, so dass Ersatzpflanzungen nicht zum Tragen kommen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Diesen Belangen ist durch Begrenzung der GRZ auf 0,8 und durch die Verpflichtung zur Versickerung im Rahmen des Durchführungsvertrags Rechnung getragen worden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das Berliner Wassergesetz (BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Den Zielen einer nachhaltigen Bewirtschaftung wird im Durchführungsvertrag durch eine verbindliche Regelung zur Niederschlagsversickerung auf dem Vorhabengrundstück nachgekommen.

Lärm, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrsweg-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen zu berücksichtigen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18 005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte.

Die 16. BImSchV kommt im vorliegenden Fall nicht zum Tragen. Ebenso kann auf eine Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, weil die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse auf dem Vorhabengrundstück anderweitig gewahrt werden (bei den Verkaufsräumen durch Einhausung, bei anderen Nutzungen wie Büros und Ähnliches durch eine verbindliche Regelung im Ergänzungsvertrag vom 20. September 2016). Auch die TA Lärm wird durch eine verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 berücksichtigt, welche negative Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen verhindert.

Luftschadstoffe, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Auf-

stellung des Luftreinhalteplans. Für Berlin wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2011-2017 Anfang des Jahres 2013 beschlossen, der den bisher geltenden Plan aus dem Jahr 2005 ersetzt.

Mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und insbesondere der Festsetzung von Laubbäumen wird gegenüber der Ausgangslage ein positiver Beitrag zur Klimaverbesserung und Staubbindung einhergehen.

1.2.2. Fachplanerische Ziele

Die übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen für Berlin sind in dem gesamtstädtischen Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm festgehalten. Zudem sind die auf Bezirksebene erlassenen Landschaftspläne zu berücksichtigen.

Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das LaPro ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau einzubeziehen. Hierzu sind die unten aufgeführten Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, welche in aufeinander abgestimmten Teilplänen dargestellt sind, zu beachten. Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314), setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen, deren Vorgaben im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben werden:

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel. Folgende Teilziele sind hierfür formuliert:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparenden Bauweise,
- Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Der Bereich, in dem sich das Vorhabengebiet befindet, ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen charakterisiert. Es werden folgende Teilziele formuliert:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Gräben, Pfuhe) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten.

Teilplan Landschaftsbild

Bezogen auf den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen werden hier als Teilziele genannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzung im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Für sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren, wie den vorliegenden, sieht das LaPro vor:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzenden Wohn- und Erholungsnutzungen,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt einzelne Ziele des Landschaftsprogramms, indem er Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen längs der öffentlichen Straßen und auf den Stellplatzflächen als Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Klimas festsetzt. Durch den Vorhabenträger ist das ortsbildprägende Denkmal des ehemaligen Apparatehauses von sichtverhindernder, minderwertiger umgebender Bebauung freigestellt worden. Damit trägt es wieder als charakteristisches Element zur Verbesserung der Stadtgliederung bei. Im Übrigen haben die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsprogramms, da er hinsichtlich der Versiegelung keine Verschlechterung nach sich zieht und durch Sicherstellung der Versickerung dem Boden- und Grundwasserschutz entsprochen wird. Dem Artenschutz und den Immissionsschutzbelangen werden durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 Rechnung getragen.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Plangebiet liegt außerhalb der definierten Ausgleichssuchräume. Die nächsten Ausgleichsflächen, der Landschaftspark Johannisthal und der Spreegrünzug Treptow, befinden sich 1,0 bzw. 1,5 km entfernt.

Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von im Verfahren befindlichen Landschaftsplänen im Sinne der §§ 12 f. nach Landesrecht; es liegen daher keine konkretisierten Ziele auf örtlicher Ebene vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Mensch

2.1.1. Bestand und Bewertung

Verkehr

Beide das Vorhabengebiet tangierende Straßenzüge sind stark befahrene Hauptverkehrsstraßen mit Verkehrsbelastungen von mehr als 30.000 Kraftfahrzeugen am Werktag. Gemäß der Verkehrsmengenkarte Berlin 2009 wird das Adlergestell südöstlich des Glienicker Wegs von 49.900 Kfz pro Werktag und nordwestlich des Glienicker Wegs von 41.100 bis 41.900 Kfz pro Werktag befahren. Der Glienicker Weg wird gemäß dieser Zählung im Abschnitt unmittelbar nördlich des Adlergestells von 30.700 Kfz pro Werktag befahren. Die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung durchgeführte Hochrechnung aus einer Knotenstromzählung vom 16. April 2013 kam zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsbelastung auf dem Adlergestell westlich des Glienicker Wegs nach der Fertigstellung der Bundesautobahn gegenüber 2009 um ca. 15 % abgenommen hat, während die Verkehrsbelastung auf dem Glienicker Weg aufgrund seiner Funktion als Teil der Tangentialen Verbindung Ost um ca. 17 % zugenommen hat. Gemäß der Verkehrsprognose 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist von einem weiteren Anstieg der Verkehrsmengen auf dem Glienicker Weg auf bis zu 46.000 Kfz pro Werktag und einem Rückgang der Verkehrsmengen auf dem Adlergestell auszugehen.

Weitere verkehrstechnische Auseinandersetzungen (LK Argus GmbH, Berlin Hamburg Kassel: Fortschreibung Verkehrsplanerisches Gutachten; Bauvorhaben Adlergestell 327 - 331 im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9 - 43 VE, September 2014 sowie Ergänzung des verkehrsplanerischen Gutachtens vom September 2014; 21. Januar 2016) kamen jedoch zu der Schlussfolgerung, dass verlässliche Prognosedaten aufgrund erheblicher Unwägbarkeiten in der Zukunft zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich sind.

Schallimmissionen

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen sowie der weiter westlich verlaufenden Bahntrasse ist das Vorhabengebiet im Bestand bereits erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt. Gemäß der strategischen Lärmkarte liegen die Immissionswerte sowohl längs des Glienicker Wegs als auch längs des Adlergestells tagsüber bei 65 – 70 dB(A) und nachts bei 60 – 65 dB(A). Die städtebaulichen Richtwerte der DIN 18005, die für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts liegen, werden somit bereits überschritten. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen, die von möglichen zusätzlichen Schallimmissionen betroffen sein könnten, sind das unmittelbar südöstlich angrenzende Ausbildungszentrum bbz Chemie am Adlergestell 333, dessen Schutzbedürftigkeit aber im Rahmen eines Gewerbegebiets zu bewerten ist, da es Bestandteil eines faktischen Gewerbegebiets ist. Die etwa 100 m südwestlich des Vorhabengebiets gelegene Kleingartenanlage „Teltowkanal III“ befindet sich bereits, vom Adlergestell aus gesehen, hinter der Bahntrasse und wird von dieser weit mehr beeinflusst als vom Straßenraum des Adlergestells. .

Lufthygiene

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält Aussagen zur verkehrsbedingten Luftbelastung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ausgabe 2012) der größeren Hauptverkehrsstraßen in Berlin. Hiernach sind der Glienicker Weg und das Adlergestell gering bis mäßig belastete Straßenzüge. In den Karten „Szenarienberechnung zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmenbündel“ liegen die berechneten Jahresmittelwerte für 2009 bezüglich der NO₂-Konzentration überwiegend unter 38 µg/m³ und bezüglich der PM₁₀-Konzentration überwiegend unter 28 µg/m³.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Plangebiet einer hohen bis mittelhohen Belastung ausgesetzt ist und somit für das Schutgut Mensch eher von geringerer Bedeutung ist.

2.1.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Verkehr

Mit Stand Januar 2016 liegt die Ergänzung des Verkehrsgutachtens von September 2014 vor, das neben der näheren Erläuterung der Bestandsituation vor allem Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens enthält. Insgesamt ist von einer nur geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben auszugehen angesichts einer Belastung (DTV) im Prognosenullfall 2025 von Kfz 41.900 auf dem Glienicker Weg, 40.100 auf dem Adlergestell sowie 29.200 auf der Köpenicker Straße. So erzeugt die künftige Einzelhandelsnutzung im Tagesdurchschnitt 940 Pkw-Fahrten (Kunden und Beschäftigte) und 29 Lkw-Fahrten (Lieferverkehr). Im Ziel- und Quellverkehr erzeugt das Bauvorhaben somit ein Gesamtverkehrsaufkommen von 970 Kfz-Fahrten pro Tag. Ein nicht unerheblicher Teil dieses Verkehrsaufkommens rekrutiert sich bereits aus dem vorhandenen Verkehr (Mitnahmeeffekt) und wirkt sich somit streng genommen nicht als zusätzlicher Verkehr aus. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen verteilt sich zu 40 % auf den Glienicker Weg und zu jeweils 20 % auf die übrigen Straßen (Adlergestell und Köpenicker Straße). Mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen erhöht sich die Verkehrsbelastung der Verkehrsströme am Knotenpunkt Adlergestell/Glienicker Weg nur unwesentlich und ist keine Veränderung der Leistungsfähigkeit des Knotens verbunden. Zur Ermittlung der Verkehrsstärken im untergeordneten Straßennetz wurde eine weitere ergänzende Untersuchung und Verkehrsstärkenzählung (Anlage 1 zur verkehrstechnischen Untersuchung vom 12. September 2016) vorgenommen. Demnach ist die Belastung in der Anna-Seghers- mit DTV 2.680 und in der Otto-Franke-Straße mit DTV max. 3.320 gering. Es wird erforderlich sein, dass von den 29 LKW Fahrten, die auf das Vorhaben zurückzuführen sind, pro Tag (bei Zugrundelegung der Erschließungsvariante 1) 12 LKW Fahrten im Quellverkehr über den Glienicker Weg und weiter über die Anna-Seghers- Straße sowie Otto-Franke-Straße zum Adlergestell geführt werden, da ein direktes Einbiegen vom Vorhabengrundstück ins Adlergestell für LKW nicht möglich sein wird. Im Abschnitt Zufahrt Poco bis Anlieferung Poco liegt der DTV bei 1.400 Kfz. Hier macht der zusätzliche Verkehr von 12 LKW eine Zunahme von 0,8 % aus.

Schallimmissionen

Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens, das unter anderem auch wesentliche Aussagen zum Lieferverkehr und zur Parkplatznutzung enthält, wurde ein Lärmgutachten zum anlagenbezogenen Lärm beauftragt, um aus diesem ggf. erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz ableiten zu können. Hierbei wurde insbesondere geprüft, in welchem Umfang es durch das Vorhaben zu einer Erhöhung der Lärmbelastung an den nächsten schutzbedürftigen Nutzungen ausgehend vom anlagenbezogenen Fahrverkehr (Kunden-/Mitarbeiterparkplatz, Zufahrten, Anlieferungen) kommen kann. Die Berechnungen ergaben, dass die gebietsbezogenen Tag-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Ausbildungszentrum bbz und Kleingartenanlage „Teltowkanal III“) um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden im Tagzeitraum ebenfalls unterschritten. Ein Nachtbetrieb ist nicht geplant. Die Betriebszeit findet von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr statt. Dies ist über den Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 gesichert. Zusätzlich hat sich der Vorhabenträger verpflichtet mit der Einreichung des Bauantrags nachzuweisen, dass das Vorhaben einschließlich des Schalls der Lüftungsanlagen den Anforderungen der TA Lärm entspricht.

Eine unzumutbare Belastung der geplanten Nutzungen durch den Verkehrslärm aus den hoch belasteten umgebenden Straßenräumen ist nicht zu erwarten. Verkaufsräume gehören gemäß Pkt. 4.1 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu „besonders lauten Räumen“ und

sind damit nicht schutzbedürftig im Sinne der Norm. Die Festsetzung einer Schalldämmung der Außenbauteile von Verkaufsräumen ist daher nicht erforderlich. Pegel oberhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags) treten nur unmittelbar entlang der Straßenränder auf. Die zukünftigen Arbeitsplätze auf dem Vorhabengrundstück befinden sich aber in einem Abstand von mindestens 30 m vom Straßenraum des Adlergestells, wo bereits deutlich niedrigere Werte vorliegen. Im Falle der ausnahmsweise zulässigen Ausrichtung von sensibleren Nutzungen wie Büroräume und Ähnliches, etwa bei der Ansiedlung von Dienstleitern und freien Berufen, hat die Schallimmissionsprognose Nr. 14598-2 vom 14.09.2016 (SAB) die Erforderlichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Zu deren Realisierung hat sich der Vorhabenträger im Ergänzungsvertrag vom 20. September 2016 verpflichtet, so dass verbindlich geregelt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Hinsichtlich der Belastung im Prognoseplanfall durch die zusätzlichen 12 PKW im Quellverkehr über die Anna-Seghers-Straße und die Otto-Franke Straße hat die Schallimmissionsprognose Nr. 14598-2 vom 14.09.2016 ergeben, dass die hinzukommende Straßenlärmbelastung sehr gering und kaum darstellbar ist. Der Tag Orientierungswert der DIN 18005-1 wird sowohl im Bestand wie auch im Prognoseplanfall unterschritten.

Lufthygiene

Die Umsetzung des Vorhabens wird weder aufgrund des Betriebs noch aufgrund des hiermit verbundenen Verkehrs zu einer erheblich höheren lufthygienischen Zusatzbelastung führen. Der Betrieb selber erzeugt keine nennenswerten Schadstoffemissionen, während der zusätzliche Verkehr (Liefer- und Kundenverkehr), der gemäß der Verkehrsuntersuchung nicht mehr als 940 Fahrzeuge umfassen wird, in dieser Größenordnung nur in unwesentlichem Maße zur Schadstoffbelastung beitragen wird. Eine Überschreitung der lufthygienischen Grenzwerte ist aufgrund der bereits geringen bis mäßigen Belastung unwahrscheinlich.

Insgesamt ergibt sich mit Umsetzung der Planung für das Schutzgut Mensch keine erhebliche Änderung.

2.1.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde ein Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, das heißt es besteht Anrecht auf eine bauliche Nutzung. Eine breite Bandbreite an potentiellen gewerblichen Nutzungen wäre möglich. Es ist nicht möglich zu prognostizieren, ob diese mehr oder weniger Verkehr nach sich ziehen würden. Hinsichtlich des anlagenbezogenen Lärms gilt für alle potentiell möglichen Nutzungen, dass die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden müssen, so dass sich die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung nicht wesentlich von den Auswirkungen bei Durchführung der Planung unterscheiden.

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1. Bestand und Bewertung

Tiere

Das Vorhabengebiet ist aufgrund seiner Vorbelastung und seiner kaum vorhandenen Vegetation als Lebensraum für Tiere eher ungeeignet. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Tiere spätestens nach Beginn der ersten Abrissmaßnahmen das Gebiet verlassen hat. Dies gilt auch für die in der Vergangenheit nachgewiesenen Brutvögel und Fle-

dermäuse, die gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den geschützten bzw. streng geschützten Arten zählen. 2011 wurde aufgrund des Vorkommens von Brutvögeln und Fledermäusen ein faunistisches Gutachten erarbeitet, aus dem die notwendigen Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange abgeleitet wurden.

Es ist davon auszugehen, dass die Strukturen auf dem Gelände weiterhin nur Avifauna und Fledermäuse erwarten lassen und dass seit der Erfassung im Jahr 2011 keine nennenswerten Veränderungen in Bezug auf Erweiterung des Artenbestandes eingetreten sind. Vor dem konkreten Baugeschehen muss jedoch entsprechend § 2 Abs. 2 der VO über Ausnahmen und Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 03.09.2014 ein aktuelles Gutachten jeweils nochmals die Angaben konkretisieren. Entsprechend der genannten VO ist daher vor Baubeginn ein Fachgutachter zu beauftragen, der auch baubegleitend eingesetzt werden muss.

Die empfohlenen Maßnahmen (Durchführung der Abriss- und Fällmaßnahmen außerhalb der Brutzeit, Schaffung von Ersatzlebensräumen, z. B. Nistkästen für Brutvögel und Fledermauskästen) wurden mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und werden im Zuge der anstehenden Baumaßnahme entsprechend berücksichtigt.

Pflanzen/Biotopstruktur

Das Vorhabengebiet ist aufgrund seiner Vornutzung als Gewerbe- und Industriestandort stark anthropogen beeinflusst. Seltene und schützenswerte Biotoptypen sind nicht vorhanden. Auf dem Grundstück hat sich aufgrund der jahrelangen, extensiven Nutzung nur eine spärliche Vegetation ausgebildet, die zudem im Zusammenhang mit den unlängst erfolgten Abrissmaßnahmen weitgehend gestört wurde. Hiervon betroffen war auch der in den Randlagen des Grundstücks und teilweise direkt an den Gebäudemauern aus Spontanvegetation gewachsene untermaßige Gehölzbestand. Da für die betroffenen Bäume nicht die Schutzbestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung galten, waren keine Ersatzpflanzungen erforderlich. Aufgrund der spärlichen Vegetation im Vorhabengebiet besteht nur eine geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut Pflanzen. Im Umfeld des Vorhabengebiets existieren ebenfalls keine schützenswerten oder besonders empfindlichen Vegetationsstrukturen, die durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen besitzt das Vorhabengebiet insgesamt nur eine geringe Wertigkeit.

2.2.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tiere

Da im Vorhabengebiet mit Ausnahme von Tierarten, die an Gebäudestrukturen angewiesen sind, keine weiteren Vorkommen zu berücksichtigen sind, ist mit der Umsetzung der Planung auch nur eine Beeinträchtigung dieser Arten zu besorgen. Gemäß dem faunistischen Gutachten von 2011 betrifft dies neben Nistplätzen von Gebäudebrütern ein Zwischenquartier von Fledermäusen (Zwergfledermaus). Unter Berücksichtigung der im Gutachten empfohlenen Maßnahmen, wie Kontrolluntersuchungen und Durchführung von Abrissarbeiten in den Wintermonaten (zwischen Anfang November und Ende Februar), sowie Ersatz von Nistplätzen zzgl. dem Anbringen von Fledermauskästen für Quartiersverluste an geeigneten Standorten können die Verbotstatbestände (Zugriffsverletzungen) rechtlich überwunden werden. Hierzu hat sich der Vorhabenträger unter Mitwirkung des zuständigen Fachbereichs Naturschutz verpflichtet, an geeigneten Standorten mindestens 13 Fledermauskästen/Nisthilfen gemäß dem Maßnahmenblatt Gebäudebrüter und Fledermäuse (Anlage 8 zum Durchführungsvertrag) anzubringen.

Pflanzen/Biotopstruktur

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§ 20 bis § 30 BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete (Natura 2000) sind von der Planung nicht betroffen. Auch sonst sind mit der Umsetzung der Planung keine zusätzlichen Eingriffe in die Vegetationsstruktur verbunden. Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung einer etwa 6.000 m² großen Stellplatzanlage vor, die gemäß der bauleitplanerischen Vorgabe mit mindestens 29 Baumpflanzungen gegliedert werden soll. Zusätzlich soll die Stellplatzanlage durch einen straßenseitigen angeordneten, mindestens 3 m breiten Grünstreifen eine gestalterische Rahmung erhalten. Im mindestens 3,0 m breiten Grünstreifen sind gemäß Bebauungsplan zudem mindestens 6 Laubbäume anzupflanzen. Insgesamt kann somit von mindestens 35 neu zu pflanzenden Laubbäumen ausgegangen werden. Darüber hinaus sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Stellplatzanlage unbefestigt bleiben und als Muldenflächen zur Versickerung des Niederschlagswassers dienen. Durch diese Maßnahmen kann eine an der Nutzung orientierte Neugestaltung (Begrünung) des Grundstücks erreicht werden. Bezüglich der Biotopstruktur ist somit gegenüber der Bestandssituation, die durch eine weitgehende Versiegelung geprägt ist, eine Stärkung der Funktionen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Insgesamt sind mit Umsetzung der Planung für das Schutzgut Tiere unter Berücksichtigung von Artenhilfsmaßnahmen keine nachteiligen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich hingegen eine wesentliche Verbesserung.

2.2.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bestimmungen des Artenschutzes greifen unabhängig vom Planungsrecht, so dass sich keine anderen Verpflichtungen ergeben würden, wenn eine Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 BauGB erfolgen würden.

Würde sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB richten, wäre die Durchsetzbarkeit von Baumplantzungen und Begrünungen fraglich und ein Gewinn für die Biotopstruktur nicht gesichert.

2.3. Schutzgut Boden

2.3.1. Bestand und Bewertung

Das Vorhabengebiet zeichnet sich durch eine ebene Topographie aus, die mittlere Geländehöhe schwankt lediglich zwischen 34,4 und 34,9 m über Normalhöhe Null (NHN). Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zum Berliner Urstromtal, das als quartäres Haupttal dem Schmelzwasserabfluss entlang der Frankfurter Eisrandlage während der Weichsel-Kaltzeit diente. Typische Sedimente dieser geologischen Situation sind die zum Teil mehr als 5 m mächtigen Talsande, die abhängig von der Entfernung zur Randlage des Eises schluffige, grobsandige oder auch kiesige Ablagerungen enthalten können. Laut Bodengutachten bestehen die Böden des Vorhabengrundstücks hauptsächlich aus Fein- und Mittelsanden. Entsprechend ist von einer relativ hohen Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen.

In der Umweltatlaskarte Planungshinweise zum Bodenschutz (01.13) wird der Bereich, in dem sich das Vorhabengebiet befindet, der geringen Schutzwürdigkeit zugeordnet, d.h. es handelt sich um anthropogene Bodengesellschaften. Bei Planungsentscheidungen sind die allgemeinen Belange und allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war das Vorhabengebiet fast vollständig versiegelt, wobei sich die unversiegelten Flächen im Wesentlichen auf die Randbereiche konzentrierten. Nach Abschluss der Abrissmaßnahmen hat sich der Versiegelungsgrad entsprechend verringert, ist jedoch noch immer sehr hoch.

Das gesamte Grundstück wird im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 7584 als Altlastenstandort geführt. Bislang gibt es jedoch keine Anhaltspunkte für Bodenkontaminationen. So wurden weder im Rahmen der Abrissmaßnahmen noch im Zuge der zurzeit stattfindenden Grundwassersanierung nennenswerte Bodenkontaminationen festgestellt. Der Vorhabenträger hat sich aber im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verpflichtet, etwaig im Zuge der Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen gutachterlich zu ermitteln und in Abstimmung mit dem Land Berlin auf seine Kosten sanieren zu lassen.

Für das Schutzgut Boden besitzt das Vorhabengebiet zurzeit nur einen geringen Wert.

2.3.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Vorhabens wird ein Versiegelungsgrad von rund 80 % im Vorhabengebiet erreicht. Dieser Versiegelungsgrad resultiert etwa jeweils zur Hälfte aus den geplanten Hochbauten und den geplanten Nebenanlagen, hier vor allem aus der rund 6.000 m² großen Stellplatzanlage. Dieser Versiegelungsgrad entspricht in etwa dem Versiegelungsgrad zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, so dass sich durch die Planung für das Schutzgut Boden zunächst keine Änderung ergibt. Gemäß der vorliegenden mit der Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzeption werden die nicht versiegelten Flächen zum großen Teil als begrünte Muldenflächen ausgestaltet und dienen der Versickerung des auf der Stellplatzfläche anfallenden Niederschlagswassers. In diesem Zusammenhang besteht die Anforderlichkeit, die Böden unter den künftigen Mulden zu beproben. Soweit die Ergebnisse dies erfordern, müsste ein Bodenaustausch in Hinblick auf die erforderliche Schadensfreiheit für die Versickerung erfolgen, um nachteiligen Veränderungen in geeigneter Weise zu begegnen.

Bei vollständiger Umsetzung der Planung unter besonderer Beachtung der an die Funktion der Außenanlagen zu stellenden Anforderungen sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Funktionen im Naturhaushalt zu besorgen. Die Verpflichtung zur Versickerung ist im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verbindlich geregelt.

2.3.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Basis des § 34 BauGB könnte eine Versiegelung im Umfang der Ausgangssituation nicht verhindert werden, mithin muss von einem gleichen Nutzungsmaß ausgegangen werden, wie es der vorhabenbezogene Bebauungsplan erlaubt. Verbesserungen für das Schutzgut Boden wären auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

2.4. Schutzgut Wasser

2.4.1. Bestand und Bewertung

Im Vorhabengebiet und auch in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzbereiches. Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) liegt nach Auskunft der Senatsverwaltung vom 7. April 2014 bei 32,9 m über NHN. Der entsprechende Abstand zur Geländeoberfläche beträgt somit nur 1,5 bis 2,0 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Umweltkarte 02.16, Verweilzeit des Sickerwassers) wird als mittelhoch eingestuft. Das Gebiet ist gegenwärtig fast vollständig versiegelt. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird zurzeit, soweit es nicht verdunstet oder auf angrenzende unbefestigte Grundstücksflächen abfließt, überwiegend in die angeschlossene Trennkanali-

sation abgeführt. Für die Grundwasserneubildung vor Ort leistet das Vorhabengebiet somit gegenwärtig nur einen geringen Beitrag.

Im Vorhabengebiet wird seit Mitte 2013 eine Grundwassersanierung durchgeführt. Mit der Sanierungstechnologie wurden bis Februar 2014 rund 250 kg an Wasserschadstoffen aus dem Grundwasser beseitigt. Bei den Schadstoffen handelt es sich in erster Linie um leichtflüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe (LHKW).

Für das Schutzgut Wasser besitzt das Vorhabengebiet zurzeit nur einen geringen Wert.

2.4.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Um die begrenzte Aufnahmefähigkeit der Regenwasserkanalisation zu entlasten und zugleich einen positiven Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten, wird angestrebt, das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich vor Ort zu versickern. Die wasserrechtlichen Bestimmungen zur Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers (NwFreiV) finden hierbei begünstigend Anwendung. Die Entwässerungskonzeption sieht vor, dass die Verkehrsflächen, also die gesamte Stellplatzfläche einschließlich der Fahrbahnen und Zufahrten, über mehrere Mulden, bestehend aus einer 30 cm dicken belebten Bodenschicht, versickert werden. Die Gesamtfläche der etwa 30 cm tiefen Mulden umfasst etwa 1.000 m².

Ergänzend zur Versickerung des auf den Außenanlagen anfallenden Niederschlagswassers wurde im Rahmen der Entwässerungskonzeption auch geprüft, in wie weit sich das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern lässt. Hier bestände die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in zwei einlagige Füllkörperrigolen (insgesamt rund 420 m²) mit vorgeschalteten Reinigungsschächten einzuleiten und dort versickern zu lassen. Da die entsprechenden Anlagen wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nur noch unter dem Parkplatz, etwa 80 cm unter Geländeniveau, angeordnet werden könnten und die Rigolen selber eine Einbautiefe von etwa 70 cm benötigen, lässt sich der erforderliche Mindestabstand von 1,0 m zwischen Rigole und Grundwasserstand nicht mehr einhalten. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation geleitet werden muss.

Zur vorgesehenen Entwässerung der Stellplatzfläche liegt nunmehr ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept vor. Hiernach soll die Stellplatzfläche über mehrere Mulden entwässert werden. Da die Böden zuvor unter den vorgesehenen Mulden beprobt werden und sofern sie den Anforderungen einer Versickerung nicht entsprechen, ausgetauscht werden sollen, ist davon auszugehen, dass durch die geordnete Einleitung in Mulden gegenüber dem jetzigen Zustand eine qualitative Verbesserung für die Grundwasseranreicherung erreicht werden kann.

Von einer Gefährdung des Grundwassers ist in Anbetracht der Konfiguration nicht auszugehen, da auch im Falle von Havarien eine Schadensbeseitigung umgehend erfolgen kann. Somit steht auch der Sanierung des aufgefundenen Grundwasserschadens, die dem Eigentümer im Zusammenhang mit der Entwicklung des Grundstücks von der zuständigen Senatsverwaltung angeordnet wurde, die geplante Versickerung nicht entgegen.

Insgesamt kann mit Umsetzung der Planung aufgrund der vorhabenbedingten Grundwassersanierung und der Tatsache, dass das anfallende Niederschlagswasser zu einem großen Anteil versickert werden kann, eine am Stand der guten fachlichen Praxis angepasste Umgangsweise für das Schutzgut Wasser attestiert werden.

2.4.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Unabhängig vom Planungsrecht greifen die Regelungen des Berliner Wassergesetzes (BWG). Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Demnach sind wesentliche Unterschiede bei einem Verzicht auf einen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

2.5. Schutzgut Klima und Luft

2.5.1. Bestand und Bewertung

Aufgrund der Stadtrandlage liegt das Vorhabengebiet noch in einem Bereich, der gegenüber den Freilandverhältnissen nur mäßige Veränderung aufweist. Das Vorhabengebiet befindet sich laut Umweltatlaskarte 04.11.1 zudem in einem Siedlungsraum, der wegen der aktuellen bioklimatischen Belastung als weniger günstig für Siedlungsnutzungen charakterisiert ist, weshalb eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung besteht. Die thermische Situation ist ungünstig, weshalb Maßnahmen zu deren Verbesserung notwendig und prioritär sind. Gemäß der Umweltatlaskarte 04.11.2 (Planungshinweise Stadtklima) sollten in dem entsprechenden Bereich keine weitere Verdichtung, eine Verbesserung der Durchlüftung, eine Erhöhung des Vegetationsanteils, ein Erhalt aller Freiflächen und Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden. Das Adlergestell als linienhafte, thermisch induzierte Kaltluftleitbahn ermöglicht Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Bauliche Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten, sind zu vermeiden. Reliefbeeinflusste Luftleitbahnen und flächenhaft auftretende Kaltluftbewegungen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Für das Schutzgut Klima und Luft besitzt das Vorhabengebiet einen mittelhohen Wert.

2.5.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf klimatische Verhältnisse wird auf dem Grundstück eine dauerhafte Begrünung mittels Großgehölzen verfolgt, um einerseits einer übermäßigen Aufheizung von Asphaltflächen durch Beschattung zu begegnen und andererseits Luftschadstoffe zu binden und die Verdunstungsrate zu begünstigen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE beabsichtigte bauliche Nutzung wird daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima und den Luftaustausch zur Folge haben.

2.5.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Durchsetzbarkeit von Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen im planungsrechtlich gesicherten Umfang ist bei einer Beurteilung auf der Basis des § 34 BauGB nicht gegeben. Von daher könnte es gegenüber der jetzigen Planung bei Nichtdurchführung der Planung zu Verschlechterungen kommen.

2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1. Bestand und Bewertung

Das Vorhabengebiet befindet sich in einer bebauten, gewerblich geprägten Ortslage ohne besondere landschaftliche Prägung. Das Grundstück ist zurzeit, nach Abriss der eingeschossigen Gebäude im Randbereich und des Tanklagers, nur noch mit dem viergeschossigen denkmalgeschützten Apparatehaus bebaut. Das um 1900 entstandene Backsteingebäude zeichnet sich durch seine besondere Gestaltung aus, die zusätzlich durch das zum Adlergestell ausgerichtete Turmportal betont wird. Das Plangebiet entfaltet in Anbetracht der Denkmalsubstanz und der stadträumlichen Prägung eine besondere Eigenart, die sich gegenüber dem benachbarten Baumarkt mit seinen anspruchslos gestalteten Lager- und Verkaufshallen sowie überdimensionierten Werbeanlagen abhebt. Zugleich befindet sich das Gebäude jedoch aufgrund des jahrelangen Leerstandes in einem wenig ansehnlichen Zustand und bedarf einer dringenden Instandsetzung.

Insgesamt wird die Empfindlichkeit des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild nur als mittelhoch eingestuft.

2.6.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation neu geordnet. Die für das Orts- und Landschaftsbild relevanten Änderungen ergeben sich durch den vorgesehenen Teilabriss des Apparatehauses, die vorgesehene Instandsetzung der verbliebenen Fassadenabschnitte, die gleichzeitig vorgesehene bauliche Ergänzung und die Herstellung einer dicht mit Bäumen bepflanzten Stellplatzanlage. Die hiermit verbundenen Auswirkungen sind sowohl positiv als auch negativ zu bewerten. Während sich mit dem Abriss der historischen Bausubstanz, trotz des wenig ansprechenden Zustandes, und der umfangreichen baulichen Ergänzung eher ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ergibt, kann auf der anderen Seite durch die Umsetzung des Vorhabens auch eine wirksame Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden. Zu nennen sind hier vor allem die vorgesehene Instandsetzung der verbliebenen Fassaden- und Mauerabschnitte, die umfangreiche Stellplatzbegrünung mit hoch wachsenden Bäumen aber auch die zur Vorbereitung der Baumaßnahmen bereits durchgeführten Abrissmaßnahmen der untergeordneten Behelfsbauten längs des öffentlichen Straßenraums. Die wesentliche Aufwertung besteht hier vor allem darin, dass sich künftig vom öffentlichen Straßenraum aus ein freier Blick auf die gestalterisch hochwertige Backsteinfassade des Apparatehauses eröffnen wird. Die Gebäudestellung und die künftige Wahrnehmbarkeit der verbleibenden Fassadenabschnitte vom öffentlichen Straßenraum sind von besonderer Bedeutung, weshalb zum öffentlichen Straßenraum hin keine ergänzende Bebauung zugelassen wird. Die Gliederung und Gestaltung der Freianlagen durch Einordnung von Baumstandorten steht dem nicht entgegen.

Hinzu kommen die Einschränkungen für die Errichtung von Werbeanlagen. Diese dürfen nicht auf den Dachflächen mit einer Oberkante von 52,7 m und nur ausnahmsweise auf den niedrigeren Dachflächen untergebracht werden. Zudem sind sie im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Möbel- und Küchenmarkt" nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht ist unzulässig.

Insgesamt kann mit Umsetzung der Planung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild eine an der zukünftigen Nutzung orientierte Neuordnung erreicht werden, mit der insgesamt eine geringfügige Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden ist.

2.6.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die weitgehende Freistellung des denkmalgeschützten stadtbildprägenden Apparatehauses mit seiner markanten Backsteinfassade und den beiden Türmen sowie die umfangreiche Begrünung mit Bäumen könnte über eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht sichergestellt werden. Denkbar wären neue Gebäude entlang des Adlergestells, die wieder die Blickbeziehung auf das Denkmal verhindern würden. Auch sind Werbeanlagen außerhalb des Planungsrechts nur schwer regulierbar, so dass insgesamt eher negative Auswirkungen kaum verhindert werden könnten.

2.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.7.1. Bestand und Bewertung

Im Vorhabengebiet befindet sich der eingetragene Denkmalbereich Bärensiegel, eine Fabrikanlage, die in den Jahren 1904-1906 nach den Plänen von Max Jacob errichtet worden ist (09045251 Adlergestell 327, 331). Sowohl die denkmalgeschützten Gebäude als auch die anderen Gebäude stellen Sachgüter dar, die durch das Vorhaben von Änderungen berührt sind. Wenngleich den nicht denkmalgeschützten Gebäuden keine Wertigkeit beizumessen ist, kommt den verbliebenen denkmalgeschützten und weiterhin prägenden Gebäude (Apparatehaus und Mauerelemente) eine hohe Bedeutung zu.

2.7.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ziel der Planung ist es vor allem, die zum Glienicker Weg hin ausgerichtete Fassade und das Doppelturmensemble des Apparatehauses zu erhalten, instand zu setzen und in den Neubau denkmalgerecht zu integrieren. Die Umsetzung der beschriebenen Planungsziele wirkt sich durch den Teilabriss des denkmalgeschützten Apparatehauses und den vollständigen Abriss des Tanklagers negativ auf das Schutzgut Kulturgüter aus. Aufgrund des Abrisses der Zeilenbauten, welche die Sicht auf das Backsteinhaus zum Teil einschränken, und den Teilerhalt der Backsteinfassade, deren Instandsetzung und längerfristiger Erhalt erst durch die angestrebte Wiedernutzung des Gebäudes ermöglicht wird, relativieren sich die negativen Auswirkungen jedoch in erheblichem Maße. Indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung ermöglicht, schafft er auch die wesentlichen Voraussetzungen für die Instandsetzung und den längerfristigen Erhalt des schützenswerten Kulturgutes.

Die Umsetzung der Planung bedingt Veränderungen sowohl für einzelne Gebäude als auch für das Ensemble, die aufgrund umfangreicher Abstimmungen mit den Behörden (Denkmal-schutz) als tragfähiger Kompromiss sich einer anderweitigen Bewertung für das Schutzgut entziehen.

2.7.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ein anderes Vorhaben, das auf der Basis des § 34 BauGB zu beurteilen wäre, müsste sich zwar auch nach dem Umgebungsschutz richten, doch würde dieses Instrument eine zusätzliche Bebauung neben dem Denkmalbestand nicht verhindern können. Auch ist mit dem Instrument des Denkmalrechts ein Baugebot (Instandsetzung des Denkmals) kaum durchsetzbar. Es bedarf einer wirtschaftlichen Nutzung, um Mittel zu generieren, damit die wertvolle

Bausubstanz saniert und gerettet werden kann. Würde die vorgesehene Planung nicht durchgeführt, müsste ein neues Vorhaben gefunden werden, das dies ermöglicht. Es stünde zu befürchten, dass damit ein großer Zeitverlust verbunden wäre und das Denkmal weiter verfällt.

2.8. Wechsel- und Summationswirkung

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der unterschiedlichen Schutzgüter entstehen. Diese Wirkungen sind bereits in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern ausführlicher beschrieben (z.B. Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch die vorgesehene Versickerung des auf der künftigen Parkplatzfläche anfallenden Niederschlagswassers). Darüber hinaus sind keine sich negativ verstärkenden (synergetischen) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen.

Unter Summationswirkungen sind solche Wirkungszusammenhänge zu verstehen, die sich aus der Bündelung von Einzelmaßnahmen ergeben. Für das vorliegende Vorhaben lassen sich diesbezüglich keine Aussagen treffen.

2.9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit bestände darin, für das Vorhabengebiet eine sonstige gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Denkbar wäre eine Lagernutzung oder auch eine produzierende Nutzung. Die hiermit verbundenen Auswirkungen entsprächen jedoch sehr wahrscheinlich den Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens, da auch in diesen Fällen eine erhöhte Versiegelung und eine bauliche Ergänzung des Bestandes erfolgen würden. Auch die verkehrlichen Auswirkungen würden sich in diesen Fällen nicht wesentlich unterscheiden, da sich voraussichtlich ein Teil des Kundenverkehrs aus den bereits bestehenden Verkehrsströmen rekrutieren wird und davon auszugehen ist, dass der verbleibende zusätzliche Verkehr nicht wesentlich höher sein wird als der Verkehr, der durch die sonstigen Gewerbenutzungen erzeugt wird. Die nicht optimale Anbindung an das Netz des ÖPNV lässt erwarten, dass auch bei einem anderen Bau- und Nutzungskonzept, ein erheblicher Anteil des anlagebezogenen Verkehrs über Kfz erfolgen würde. Ob sich durch eine anderweitige gewerbliche Planung ein geringerer Versiegelungsgrad erreichen lässt, ist eher zu bezweifeln.

3. **Zusätzliche Angaben**

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden folgende Erhebungen und Gutachten herangezogen:

1. Faunistische Untersuchung zum B-Plan 9-43 „Adlergestell 327-331“, Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe, März 2011
2. Verkehrsplanerisches Gutachten zum Bauvorhaben Adlergestell 327-331, LK Argus GmbH, September 2014 mit Ergänzungen vom Januar 2016
3. Schallimmissionsprognose zum anlagenbezogenen Fahrverkehr des geplanten Möbelmarktes mit Küchenfachmarkt am Standort Adlergestell 327-331, SAB Scholz Akustikberatung, Februar 2014
4. Entwässerungskonzept, Dipl. Ing. Stephan Haan, Oktober 2014

Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der geplanten Maßnahmen zur Beschränkung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt entsprechend den Anforderungen der Fachbehörden, die gemäß Stellungnahme oder aufgrund baurechtlicher Erfordernisse von Bauherren Informationen oder Nachweise während der Bauphase sowie während der anschließenden Nutzung fordern können. Ziel ist es, dass die ermittelten Umweltauswirkungen entsprechend der Planung vermieden werden.

Die Informationen der Behörden zu den Umweltbelangen, zu denen diese gemäß § 4 Abs. 3 BauGB bereits verpflichtet sind, werden berücksichtigt. Bei Feststellung erheblicher unvorhergesehener Beeinträchtigungen werden geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

Zum Schallschutz sind die im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 festgelegten Betriebszeiten, die Verpflichtung zur Anordnung der Ladezone ausschließlich im östlichen Gebäudeteil, die Verpflichtung zum rückwärts angeordneten Entladevorgang, das die Höchstzahl von 200 Stellplätzen nicht überschritten wird und die Prüfung des Vorhabens einschließlich seiner Klima- und Lüftungsaggregate gemäß TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren (Nachweis vor Baubeginn gemäß § 14 der Bauverfahrensordnung) zum Vorhaben zu beachten.

Intensive Abstimmungen sind bei der Ausführungsplanung zum Vorhaben insbesondere mit der Unteren Denkmalschutz- sowie der Naturschutzbehörde erforderlich. Detailliertere Festlegungen und zu den Zeiträumen der Durchführung wurden verbindlich im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 geregelt.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht gegenüber der Bestandssituation keine zusätzliche Versiegelung und bewirkt somit für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima zunächst keine wesentlichen Veränderungen. Da die Vorhabenplanung neben einer umfassenden Grundwassersanierung eine ordnungsgemäße Versickerung etwa der Hälfte des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers als auch die Gestaltung der Freiflächen mittels Neuanpflanzung von Bäumen vorsieht, sind für einzelne Schutzgüter geringfügige Verbesserungen zu konstatieren. Auch bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind unter Berücksichtigung der Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen (Ersatz von Nistplätzen und Quartiersverlusten) keine nachteiligen Wirkungen mit der Planung verbunden, da die ökologische Funktion dauerhaft gesichert und die Lebensraumfunktion durch Anbringen von Nisthilfen und die Anpflanzung von Laubbäumen verbessert wird.

Für das Orts- und Landschaftsbild ergibt sich, aufgrund der Baumanpflanzungen und der städtebaulichen Neuordnung, die auch die Instandsetzung von Teilen des Baudenkmals mit einschließt, eine geringfügige Verbesserung. Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergibt sich hingegen keine Veränderung. Zum einen ist mit der Vorhabenplanung ein Eingriff in denkmalgeschützte Bausubstanz verbunden, zum anderen kann jedoch gerade aufgrund der Vorhabenplanung zumindest ein Teil des denkmalgeschützten Bausubstanz denkmalgerecht instandgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Eine geringfügige Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation ergibt sich allenfalls aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs und der hieraus resultierenden Lärm- und Luftschadstoffbelastung. Die entsprechenden Auswirkungen bleiben jedoch angesichts der dem Projekt originär zuzurechnenden Verkehrszuwachses, der vorgesehenen Anordnung der emittierenden Anlagen und der zeitlich begrenzten Anlieferung, vor allem aber vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Belastung insgesamt unter einer feststellbaren Erheblichkeitsschwelle.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhabengebiet um eine Fläche handelt, die gemäß § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, bestände auch für den Fall eines Eingriffs im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB kein Ausgleichserfordernis, da die vorliegende Planung ein bauliches Maß vorsieht, das nicht über dem gemäß § 34 BauGB zulässigem Maß liegt. Die einzelnen Festsetzungen sind daher ausschließlich städtebaulichen Gesichtspunkten geschuldet, sofern nicht fachrechtliche Vorschriften unmittelbar Geltung beanspruchen, wie z.B. wasserbehördliche Vorschriften oder europarechtliche Anforderungen zum Schutz von im Gebiet vorkommenden Vogelarten und Fledermäusen.

III. Planinhalt

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1. Vorhabenplanung

Gemäß Vorhabenplanung soll auf dem 15.333 m² großen Grundstück der ehemaligen Brenneri Bärensiegel bei teilweisem Erhalt des denkmalgeschützten Apparatehauses sowie zwei Teilen der verbliebenen Umgebungsmauer ein zwei- bis dreigeschossiger Möbel- und Küchenfachmarkt mit einer Gesamtgeschossfläche von 16.250 m² errichtet werden. Die vorgesehene Grundfläche des Gebäudes beträgt einschließlich der Vordächer, der beiden Portale und der Außentreppe 6.120 m². Einschließlich der das Gebäude umgebenden Stellplatzanlage, der Zufahrts- und Anlieferbereiche sowie der sonstigen Nebenanlagen (Sprinkleranlage, denkmalgeschützte Mauerteile) summiert sich die Grundfläche auf 12.442 m².

Tabelle zu den Flächenkennwerten der Projektplanung, Stand: 15.12.2015

Grundstücksfläche	15.333 m²
überbaute Fläche insgesamt	12.442 m²
- Hauptgebäude	6.120 m ²
- Stellplatzanlage, Nebenanlagen	6.293 m ²
- denkmalgeschützte Mauer	29 m ²
Stellplätze	175
Geschossfläche	16.250 m²
- Möbelmarkt	13.638 m ²
- Küchenmarkt	2.612 m ²
Verkaufsfläche gesamt	9.658 m²
- Möbelmarkt	7.105 m ²
- Küchenmarkt	2.553 m ²

Die Verkaufsfläche beider Einrichtungen summiert sich auf 9.658 m², wobei sich das Warenangebot im Wesentlichen auf das Kernsortiment Möbel konzentrieren wird. Ein deutlich geringerer Teil der Verkaufsfläche, der nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen soll, ist für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen. Bei diesen Randsortimenten handelt es sich um die klassischen Warengruppen, die regelmäßig im Zusammenhang mit Möbeln angeboten werden.

Die mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt abgestimmte Vorhabenplanung sieht vor, dass die nordwestliche, zum Glienicker Weg ausgerichtete Fassade des denkmalgeschützten Apparatehauses und dessen nach Südwesten, zum Adlergestell ausgerichtete Frontfassade mit den beiden Türmen erhalten bleiben. Die ursprüngliche Lösung, die noch Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Vertrags zum Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz war, sah noch einen Teilabriss der nordwestlichen Fassade vor, um im mittleren Abschnitt eine neue Eingangssituation zu schaffen. Hiervon wurde inzwischen zugunsten eines vollständigen Erhalts der nordwestlichen Fassade Abstand genommen. Zur werbewirksamen Betonung der neuen Eingänge sind nunmehr zwei neue Portale vorgesehen, die vor der Fassade in Verbindung mit den jeweiligen Vordächern entstehen sollen.

Während die oben aufgeführten Fassadenteile instand gesetzt und in das neue Bauvorhaben denkmalgerecht integriert werden sollen, besteht die Anforderlichkeit, die übrigen Bestandteile des Apparatehauses im Zuge der baulichen Ergänzung abzureißen. Die Gebäudehöhen der ergänzenden Bebauung sollen sich mit maximal 18,0 m über Geländehöhe an der vorhandenen Traufhöhe des Bestandsgebäudes orientieren und somit dazu beitragen, dass die ergänzende Bebauung als Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz interpretiert

werden kann. Längs des Adlergestells und des Glienicker Wegs sieht die Vorhabenplanung zudem eine abgestufte Gebäudeabwicklung von 11,5 m bis 18,0 m über Geländeniveau vor, um die bauliche Dominanz des Neubaus abzuschwächen.

Die bauhistorisch und gestalterisch unbedeutenden Nachkriegsgebäude als auch das denkmalgeschützte und gestalterisch ansprechende Tanklager wurden gemäß der Vorhabenplanung und der vertraglich gesicherten Vereinbarung (Denkmalvertrag vom 26. Juni 2014) zum Abriss frei gegeben, um Platz für die ergänzende Neubebauung bzw. die umliegend geplante Stellplatzanlage zu schaffen. Die entsprechenden Abrissmaßnahmen wurden bereits abgeschlossen.

Die vorgesehene Stellplatzanlage erstreckt sich im Wesentlichen zwischen dem Hauptgebäude und den beiden öffentlichen Straßen. Weitere Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich angeordnet. Insgesamt sieht die Vorhabenplanung einschließlich der Behinderten- und Mitarbeiterparkplätze 175 Stellplätze vor. Hinzu kommen 40 Fahrradstellplätze. Die Zu- und Ausfahrten zur Stellplatzanlage sind am nördlichen bzw. südlichen Ende des Grundstücks (am Adlergestell und am Glienicker Weg) vorgesehen. Der Anlieferungsbereich für den Möbel- und Küchenmarkt soll auf der östlichen Ecke des Gebäudekomplexes angeordnet werden. Die entsprechende Zufahrt soll über die beiden beschriebenen Zufahrtsbereiche, die Ausfahrt alleine über Ausfahrt am Glienicker Weg erfolgen. Grundstücksintern soll sich der Anlieferungsprozess auf die Bereiche längs der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze beschränken, um Konfliktsituationen mit dem Kundenverkehr im übrigen Bereich der Stellplatzanlage zu vermeiden.

Zwischen der Stellplatzanlage und dem öffentlichen Straßenraum sind begrünte Freiflächen vorgesehen, die zu einer anspruchsvollen gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens beitragen können. Weitere unversiegelte Flächen sollen am südöstlichen Randbereich, unmittelbar am Gebäude und zwischen den Stellplätzen entstehen. In die entsprechenden Freiflächen sollen im größeren Umfang Versickerungsmulden angelegt werden, über die eine vollständige Entwässerung der Außenanlagen gewährleistet werden kann. Zur landschaftlichen Einbindung sieht die Vorhabenplanung die Anpflanzung von 35 Bäumen vor. Diese sollen überwiegend am Rand der vorgesehenen Versickerungsmulden oder im straßenseitig gelegenen Grünstreifen verortet werden.

Im äußersten östlichen Randbereich des Vorhabengrundstücks ist eine 7,5 m hohe Sprinkleranlage mit einer Grundfläche von rund 70 m² vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine Nebenanlage, die der Versorgung mit Löschwasser dienen soll. Die längs des Glienicker Wegs und an der südöstlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Reste der Mauer, die das Betriebsgelände der ehemaligen Schnapsbrennerei umschloss, sollen instandgesetzt bzw. wiederhergestellt werden und in die Außenanlagenplanung integriert werden.

1.2. Wesentlicher Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der wesentliche Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Möbel- und Küchenmarkt. Die bauliche Kubatur des Vorhabens wird durch eine Baukörperausweisung vorgegeben, die überwiegend durch Baugrenzen, zur Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz aber auch durch Baulinien definiert wird. Des Weiteren trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie differenziert zur jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe. Über textliche Festsetzungen werden die Verkaufsflächen sowie die Sortimente beschränkt. Zugleich wird für bestimmte Bauteile eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Oberkanten sowie für bestimmte bauliche Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für zulässig erklärt. Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Vorhabens werden Vorgaben zur Begrünung der Stellplatzanlage und zur Entwicklung eines nicht überbauten und zu begrünenden Vorgartenbereichs festgelegt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Während die vorgesehene Festsetzung der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist (der Flächennutzungsplan stellt beide Straßenzüge als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar), lässt sich das vorgesehene Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nur im besonders begründeten Einzelfall, in Abhängigkeit vom Störgrad sowie unter Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Zentrenstruktur aus der Darstellung des Flächennutzungsplans (Gewerbliche Baufläche) entwickeln. Im vorliegenden Fall liegt ein begründeter Einzelfall vor, da aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im Hinblick auf die Einbindung des Denkmals sowie des bezirklichen Zentrenkonzepts, das an dieser Stelle eine Fachmarktagglomeration vorsieht entsprechende Voraussetzungen gegeben sind. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegebenen Beschränkung der Verkaufsflächen und der Sortimentsstruktur kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine negativen stadtstrukturellen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur verbunden sind. Die Planung eines Fachmarktstandortes mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 10.000 m², mit einem nicht zentrenrelevanten Kernangebot und einem auf maximal 1.000 m² beschränkten Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten entspricht zudem den übergeordneten Planungen (StEP Zentren 3, Fachmarktkonzept, bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept), die einheitlich den Bereich beiderseits des Glienicker Wegs, somit also auch das Vorhabengebiet, als Fachmarktagglomeration darstellen und eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche einfordern.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die zuständige Fachbehörde (SenStadtUm) zur Entwickelbarkeit keine anderslautende Stellungnahme abgegeben, so dass der Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem FNP nichts entgegensteht.

3. Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Vorhabengrundstück wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Küchenmarkt“ festgesetzt. Das Erfordernis für eine Festsetzung als Sondergebiet ist gegeben, da sich die vorgesehene Nutzung in keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO definierten Gebietstypen umsetzen ließe und sich die Zweckbestimmung wesentlich von den Zweckbestimmungen anderer Gebietsarten unterscheidet.

Die zulässigen Nutzungen sowie der zulässige Umfang der Einzelhandelsnutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 definiert. Hiernach soll das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Küchenmarkt“ der Ansiedlung großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe dienen, die im Wesentlichen Möbel und Kücheneinrichtungen verkaufen. Zur Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und zur Gewährleistung der funktionalen und verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 10.000 m² begrenzt. Für die Vorhabenplanung, die eine Verkaufsfläche von 9.658 m² vorsieht, bestehen somit noch geringe Spielräume.

Ergänzend wird eine branchentypische Sortimentsstruktur festgelegt, die zwischen den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Wohn-, Garten- und Büromöbel, Tapeten und Bodenbeläge) und den zentrenrelevanten Randsortimenten (Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren sowie Heimtextilien) unterscheidet. Während das Kernsortiment die Waren umfasst, die das sogenannte Kerngeschäft des Möbelhandels ausmachen, umfasst die Bezeichnung Randsortiment die Waren, die das Kerngeschäft ergänzen, im vorliegenden Fall also Einrichtungsge-

genstände und Haushaltswaren unterschiedlicher Art. Mit der Differenzierung zwischen zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant wird der Tatsache entsprochen, dass für den Verkauf von größeren, unhandlicheren oder nur sporadisch benötigten Warengruppen (nicht-zentrenrelevante Sortimente) in der Regel keine Verkaufsflächen in den klassischen Zentrenlagen vorgehalten bzw. angeboten werden, während der Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs oder auch kleineren, leichter transportierbaren Waren (zentrenrelevante Sortimente) in der Regel in den Zentren stattfindet und hier auch weiterhin verbleiben soll, da Zentren nur funktionsfähig sind, wenn sie einen Mindestbesatz an zentrentypischen Einzelhandelseinrichtungen besitzen.

Die aufgeführten Sortimente und die in Klammern gesetzten Nummern sind der Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente entnommen, die sich im Anhang 1 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel vom 11. Juli 2014) befindet. Die hier aufgelisteten Gruppen und Klassen entsprechen der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, die 2003 vom Statistischen Bundesamt herausgegeben wurde. Die genaue Definition der zulässigen Nutzungen leitet sich aus dem vorliegenden Vorhaben ab bzw. entspricht der üblicherweise in der Branche vertretenen Sortimentsstruktur und soll keine Spielräume für anderweitige Nutzungen eröffnen. Eine solche Vorgabe ist erforderlich, um eine Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten, die der festgesetzten Zweckbestimmung entspricht und im Hinblick auf die Größenordnung keine Konflikte in Bezug auf die Funktionsfähigkeit der bezirklichen Zentren im Umfeld hervorruft.

Die zentrenrelevanten Randsortimente werden auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also maximal 1.000 m² begrenzt. Mit dieser Regelung wird einerseits der branchenüblichen funktionalen Zuordnung und Beziehung von Kern- und Randsortimenten Rechnung getragen und andererseits - unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung - der Schutz und die Wahrung weiterer Entwicklungschancen der städtischen Zentren sichergestellt. Es kann hiermit wirksam gewährleistet werden, dass die Kaufkraft aus den umliegenden Zentren nur in geringfügigem Umfang in die geplanten Fachmarkteinrichtungen umgeleitet wird.

Eine unmittelbar absehbare Beeinträchtigung eines Zentrums ist nicht zu erwarten, da der Vorhabenstandort nicht im Nahbereich eines zentralen Versorgungsbereichs liegt. Vielmehr werden sich die Wirkungen des Vorhabens sehr weiträumig über den Bezirk und angrenzende Bezirke verteilen. Zudem werden die zentrenrelevanten Sortimente beider Einrichtungen nur als Randsortimente eines Möbelhauses bzw. Küchenmarktes vorgehalten werden und nicht in Form eigenständiger Fachmärkte. Möbelhäuser und Küchenmärkte weisen grundsätzlich vergleichsweise große Einzugsgebiete auf, mit der Folge, dass sich Auswirkungen nicht auf einen Kernbereich rund um den Vorhabenstandort fokussieren, sondern sich stärker in den Raum hineinverteilen. Angesichts des begrenzten Volumens von ca. 1.000 qm für zentrenrelevante Randsortimente, kann demnach auch ohne detaillierte gutachterliche Betrachtung davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen bezogen auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche im unkritischen Bereich liegen werden.

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten handelt es sich im Wesentlichen um die Segmente Lampen/Leuchten, Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel und Heimtextilien. Für all diese Sortimente lässt sich in Bezug auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche feststellen, dass diese dort nur in einem vergleichsweise geringen Umfang angeboten werden und keine zentrenprägende Wirkung entfalten. Das bedeutet, dass sich die Angebotsüberschneidungen in engen Grenzen halten werden. Vielmehr werden die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens vor allem mit den Randsortimenten typähnlicher Anbieter im Wettbewerb stehen (andere fachmarktorientierte Möbelhäuser wie z.B. Poco, Domäne, Möbel Boss etc.). Diese Anbieter befinden sich allerdings außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zudem wird die Betroffenheit einzelner Randsortimente bei den typenähnlichen Anbietern im Umfeld schon aufgrund der geringen Größenordnung im Verhältnis zum Hauptsortiment den jeweiligen Betrieb als Ganzes nicht in seiner Existenzfähigkeit gefährden.

Innerhalb der Zentren werden die vorhabenrelevanten Sortimente häufig als Randsortimente von größeren Betrieben vorgehalten. Zum Beispiel bei Anbietern wie dem Dänischen Betten-

lager, Sonderpostenmärkten wie MäcGeiz oder großen Verbrauchermärkten wie Kaufland. Als Randsortimente gehören sie einerseits zum festen Bestandteil des jeweiligen Betriebskonzepts und werden daher auch im Falle einer Wettbewerbsverschärfung nicht ausgelistet werden. Ein Ausdünnen der Angebotsvielfalt in den Zentren ist somit nicht zu erwarten. Zudem wird die Betroffenheit einzelner Randsortimente den Betrieb als Ganzes nicht in seiner Existenzfähigkeit gefährden.

Mit der quantitativen Beschränkung und der näheren Definition der zentrenrelevanten Randsortimente wird den Maßgaben des LEP B-B, des Flächennutzungsplans, des StEP Zentren 3, des Fachmarktkonzeptes und des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes entsprochen, die alle das Ziel verfolgen, einer Gefährdung der Berliner Zentrenstruktur entgegenzuwirken und daher eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortiment auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorgeben.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind trotz hoher Verkehrsbelastungen der angrenzenden Straßen im Möbel- und Küchenmarkt nicht gefährdet. Das Gebäude und seine zurückgesetzte Lage bieten hinreichenden Schallschutz für die Verkaufsräume.

Um im geringfügigen Umfang auch weitere gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, die in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der großflächigen Einzelhandelsnutzung stehen, regelt die textliche Festsetzung Nr. 1, dass ausnahmsweise auch Gebäude und Räume für freie Berufe und Dienstleistungsbetriebe im sonstigen Sondergebiet zulässig sind. Diese Nutzungen sollen nur in Ausnahmesituationen zugelassen werden, da die Einzelhandelsnutzung auch künftig die vorherrschende Nutzungsart bleiben soll. Weitere Nutzungen wie z. B. Freizeit-, Gastronomie-, Kultur- und Sozialeinrichtungen werden jedoch grundsätzlich nicht ermöglicht, da diese Nutzungen bereits zur Zentrumsbildung beitragen können und gemäß dem Berliner Fachmarktkonzept in Fachmarktagglomerationen auszuschließen sind.

Für Freie Berufe und Dienstleistungsbetriebe läge z. B. eine Ausnahmesituation vor, wenn sich herausstellen sollte, dass Teilflächen nicht mehr durch den Einzelhandel genutzt werden können und die genannten Nutzungen sich in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen oder die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zur sinnvollen Ergänzung der Einzelhandelsnutzung beitragen können. Auch wenn die Projektplanung keine Büronutzung und Ähnliches entlang des Glienicker Wegs vorsieht, ist eine solche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 ausnahmsweise zulässig. Im Ergänzungsvertrag vom 20. September 2016 verpflichtet sich der Vorhabenträger den Nachweis zu erbringen, dass entlang des Glienicker Weges, teilweise Adlergestell (Anlage 6 der Schallimmissionsprognose vom 14.09.2016) die Außenbauteile einschließlich Fenster von Büroräumen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Nutzungskonflikte oder sonstige negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation und Zentrenstruktur dürfen durch die begründeten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch nicht entstehen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestimmt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung. Die Bestimmung des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgt durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO, der Geschossfläche (GF) gemäß § 20 BauNVO und der Höhe baulicher Anlagen (Oberkannte) gemäß § 18 BauNVO als jeweils zulässiges Höchstmaß.

Die Gestaltungsvorgaben bzw. die Begrenzung der Werbeanlagen an den Gebäuden in ihrer Höhenlage werden auf der Basis der § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB getroffen.

Zulässige Grund- und Geschossfläche:

Die vorgesehenen Nutzungsmaße (6.200 m² Grundfläche, 17.000 m² Geschossfläche) entsprechen dem abgestimmten Vorhaben zuzüglich eines geringen Sicherheitszuschlags. Für das 15.333 m² große Vorhabengrundstück ergeben sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8; GFZ 2,4) werden damit deutlich unterschritten.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Die zulässige Grundfläche von 6.200 m², die einer GRZ von 0,40 entspricht, darf somit um fast das Doppelte überschritten werden. Die resultierende Gesamtgrundfläche beträgt somit maximal 12.415 m². Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 entspricht in etwa dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorhandenen Versiegelungsgrad, der bei etwa 80 % lag. Die Regelung zur zusätzlichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist insbesondere erforderlich, um die Errichtung der geplanten 175 Parkplätze umfassenden Stellplatzanlage zu ermöglichen. Hiermit wird vor allem den wirtschaftlichen Anforderungen des Vorhabens entsprochen, das auf eine günstige Erreichbarkeit mit dem Pkw angewiesen ist und daher ein größeres Angebot an ebenerdigen Kundenparkplätzen offerieren muss.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt des Weiteren, dass eine geringfügige Überschreitung der gemäß § 19 Absatz 4, Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen der denkmalgeschützten Mauerteile (ca. 29 m²) zugelassen werden kann. Diese Regelung dient vor allem der baulichen Integration der denkmalgeschützten Mauerteile innerhalb des geplanten Vorhabens, deren Instandsetzung und Erhalt im öffentlichen Interesse unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange liegt. Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO für das Gebiet aufgeführten Obergrenze für die maximal zulässige GRZ ist durch die Grundfläche der denkmalgeschützten Mauerteile (ca. 29 m²) sehr geringfügig und führt zu keiner Verschlechterung der vorhandenen Situation und zu keinen negativen Auswirkungen auf die kaum vorhandene natürliche Funktion des Bodens. Die Einhaltung der Obergrenze einer GRZ von 0,8 würde dagegen eine zusätzliche Erschwerung der angestrebten Grundstücksnutzung mit sich bringen, da die Anzahl von 175 Stellplätzen aus Sicht des künftigen Mieters bereits deutlich unter dem ursprünglich angestrebten und für erforderlich erachtetem Maß liegt.

Durch entsprechende Vorgaben und verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag zur Eingrünung und zur Integration unversiegelter Pflanz- und Muldenflächen in die Stellplatzanlage kann sichergestellt werden, dass sich die gestalterische Situation und auch die Situation für den Naturhaushalt nach Umsetzung der Vorhabenplanung insgesamt günstiger darstellen wird als zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Hinzu kommt, dass gemäß der Vorhabenplanung eine Entwässerung der Stellplatzanlage über neue, innerhalb der unversiegelten Flächen angelegte Mulden erfolgen wird. Hierzu liegt inzwischen eine wasserbehördliche Erlaubnis vor. Die Zuführung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers in den Boden vor Ort stellt gegenüber der ursprünglichen Bestandsituation eine wesentliche Verbesserung dar, da derzeit das anfallende Niederschlagswasser noch in die Regenwasserkanalisation geleitet wird.

Nutzungsmaße des Vorhabens und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Fläche des Grundstücks: 15.333 m ²	GF/m ²	GFZ	1.GR/m ²	1.GRZ	2.GR/m ²	2.GRZ	Verkaufs- fläche/m ²	Randsorti- mente/m ²
Vorhaben	16.250	1,06	6.120	0,40	12.442	0,81	9.660	970
V+E Plan	17.000	1,10	6.200	0,40	12.445	0,81 ¹⁾	10.000	1.000

¹⁾ Die 2. GRZ von 0,81 ergibt sich aufgrund der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit durch die Grundflächen der denkmalgeschützten Mauerteile.

Zulässige Gebäudehöhen und zulässige Höhe von Werbeanlagen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft zu einen Vorgaben für die zulässige Höhe der künftigen Gebäude, die sich an der Höhe des vorhandenen Gebäudebestands orientieren soll, und zum anderen Vorgaben zur Höhe der vorgesehenen Portale und Werbeanlagen, die sich in hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes den Belange den Denkmalschutzes unterordnen sollen.

Für die baulichen Anlagen wird überwiegend eine Oberkante von 52,7 m über NHN (Normalhöhe Null = Höhe des Meeresspiegels) festgesetzt. Bei der Höhe des Geländes, das durchschnittlich 34,7 m über NHN liegt, entspricht dies einer Gebäudehöhe von 18,0 m. Mit der festgesetzten Höhenangabe von 52,7 m über NHN (18,0 m Gebäudehöhe) wird der vorhandenen Regelhöhe des Apparatehauses entsprochen, das eine Höhe von 18,0 m über dem anstehenden Gelände aufweist. Hiermit kann gewährleistet werden, dass sich das neue Bauvorhaben verträglich in die denkmalgeschützte Gebäudestruktur einfügt. Die Oberkante der beiden Türme liegt mit fast 25 m über Geländeniveau hingegen deutlich über diesem Maß. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher für die beiden Gebäudeteile dem Bestand entsprechend eine zulässige Oberkante von 59,7 m über NHN fest.

Gemäß der Vorhabenplanung sollen die Oberkanten des Küchenmarktes und des südwestlichen Teils des Möbelmarktes nur zwei Geschosse bei einer Gebäudehöhe von 11,3 bis 11,9 m erhalten. Mit dieser Abstufung soll eine Staffelung des großflächigen Baukörpers und eine gestalterisch ansprechende Gliederung der straßenseitigen Fassade erreicht werden. Darüber hinaus soll hiermit gewährleistet werden, dass der Baukörper und die Fassade des denkmalgeschützten Apparatehauses stärker zur Geltung kommen. Um diese, vor allem den Belangen des Denkmalschutzes geschuldete Architektur zu sichern, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die entsprechenden Bereiche eine niedrigere, an die Vorhabenplanung angelehnte Oberkante von 46,7 m über NHN (12,0 m über Geländehöhe) fest.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 soll in begründeten Ausnahmefällen ein geringfügiges Überschreiten der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ermöglicht werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die baulichen Anlagen die zulässige Oberkante um nicht mehr als 3,0 m überschreiten und der Denkmalwert durch die Aufbauten nicht beeinträchtigt wird. Eine Nichtbeeinträchtigung ergäbe sich z. B. durch eine gestalterische Einbindung oder vorzugsweise, wenn durch eine von der Traufkante zurückgesetzte Anordnung der entsprechenden Bauten gewährleistet werden kann, dass die Aufbauten von der Straße aus kaum wahrnehmbar sind.

Für Werbeanlagen wird vorgegeben, dass diese in den Bereichen, in denen die zulässige Oberkante 46,7 m über NHN liegt, nur ausnahmsweise oberhalb der zulässigen Oberkante zugelassen werden können, und ansonsten oberhalb von 52,7 m über NHN grundsätzlich nicht zulässig sind. Mit dieser Vorgabe wird dem vorliegenden und mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten Werbekonzept entsprochen. Hiernach sind oberhalb

der zulässigen Oberkante von 52,7 m über NHN (etwa 18,0 m über Gelände) keine Werbeanlagen vorgesehen, während oberhalb der Oberkante von 46,7 m über NHN (12,0 m über Gelände) nur an zwei ausgesuchten Stellen Werbeanlagen entstehen sollen. Da diese hinsichtlich ihrer Größe, Farbe und Gestaltung noch mit dem Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes vereinbar sind, liegen hier die entsprechenden Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung vor.

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Portalhöhen und der Größe der Werbeanlagen, die oberhalb der Portale entstehen sollen, ist im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu sehen, durch die eine grundsätzliche Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt (siehe 3.6, Gestaltungsvorgaben). Die Gestaltungsvorgaben gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden auf der Basis der § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB getroffen.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit Gestaltungsvorgaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Eine entsprechende Festsetzung ist nicht erforderlich, da durch die vorgesehene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche die künftige Stellung des Gebäudes in ausreichender Weise bereits vorgegeben wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien („Baukörperausweisung“) festgesetzt. Die exakte Ausgestaltung des geplanten Baukörpers ist der Projektplanung zu entnehmen. Bis auf die vorhandenen denkmalgeschützten Mauerteile und die vorgesehene Sprinkleranlage, die als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO einzustufen sind, befinden sich alle oberirdischen baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. innerhalb der durch gestrichelte Baugrenze umfassten Bereiche. In ausgewählten Bereichen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Baulinie fest. Hiermit soll gewährleistet werden, dass einzelne denkmalgeschützte Bestandteile des ehemaligen Apparatehauses erhalten bleiben und sich die neuen Bauteile künftig in die alte Fassadenabwicklung einfügen werden. Die Festsetzung der Baulinie betrifft die denkmalgeschützte Fassade des Apparatehauses längs des Glienicker Wegs und das zum Adlergestell ausgerichtete Turmportal. In den übrigen Bereichen, in denen die künftige Bauflucht nicht durch die vorhandene Bausubstanz vorbestimmt ist, werden Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien entspricht zwar weitgehend der Grundfläche des Vorhabens, bestimmt diese jedoch nicht alleine, da die Grundfläche nochmals als ausdrücklicher Zahlenwert (6.200 m²) festgesetzt wird. Dies ist erforderlich, weil zusätzlich zur Festsetzung der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche der vorhabenbezogene Bebauungsplan noch vier gesonderte, mit den Buchstaben A, B, C und D bezeichnete Bereiche festsetzt die durch eine gestrichelte Baugrenze umfasst sind. Innerhalb der vier Bereiche dürfen einzelne, näher definierte Bauteile des Hauptgebäudes die festgesetzte Baugrenze bzw. Baulinie überschreiten. Die genauere Definition der hier zulässigen Überschreitung erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 4.

Hiernach ist es innerhalb der 5 m tiefen und 10 bzw. 20 m breiten Bereiche A und B zulässig, dass Vordächer sowie Eingangsportale einschließlich der auf ihnen befestigten Werbeanlagen die vorgesehenen Baulinie bzw. Baugrenze bis zum äußeren Rand der gestrichelten Grenze überschreiten dürfen. Die zulässige Höhe der Eingangsportale und der auf ihnen befestigten Werbeanlagen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 ebenfalls vorgegeben. So dürfen die Portale im Bereich A eine Höhe von maximal 12,0 m und im Bereich B eine Höhe von maximal 8,0 m erreichen, während für die Werbeanlagen vorgegeben wird, dass deren Oberkanten innerhalb des Bereiches A nicht mehr als 3,5 m und innerhalb des Bereiches B nicht mehr als 2,0 m über der zulässigen Höhe der jeweiligen Portale liegen dürfen. Die vorgegebenen Maße entsprechend der Vorhabenplanung sowie dem denkmalrechtlich abgestimmten Werbekonzept und ermöglichen noch geringfügige Spielräume für Ergänzung-

gen. Die Gestaltungsvorgaben bzw. die Begrenzung der Werbeanlagen an den Gebäuden in ihrem Umfang und Erscheinungsbild werden auf der Basis der § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB getroffen.

Während die Portale im Wesentlichen der Werbung und der Hervorhebung der Eingangssituation dienen sollen, erfüllen die Vordächer auch eine wichtige funktionale Aufgabe, da sie neben der gestalterischen Hervorhebung auch vor Regen schützen sollen. Gemäß der Vorhabenplanung erhalten die Vordächer eine Tiefe von 5,0 m und eine Länge von 7,0 bzw. 13,2 m. Die beiden Portale sollen eine Höhe von 7,5 bzw. 11,9 m und eine Länge von 9,0 bzw. 17,2 m erhalten.

Mit der Regelung wird nicht nur die Umsetzung des vorliegenden Projekts und eine funktionale Aufwertung des Einzelhandelsstandortes ermöglicht, sie trägt auch dazu bei, dass die bestehende Bauflucht als wesentliches städtebauliches Merkmal erkennbar bleibt und die architektonisch ansprechende Fassade auf der gesamten Nordwestseite erhalten werden kann, da ohne die vorgesezte Portallösung eine anderweitige Lösung zur Betonung und Neugestaltung des Eingangs erforderlich wäre und dies wahrscheinlich einen Eingriff in die vorhandene Fassade zur Folge hätte. Durch die vertraglich vereinbarten Vorgaben zum Schutz des Denkmals kann zusätzlich gewährleistet werden, dass mit den künftigen Vordächern oder Portalen keine Beeinträchtigung des schützenswerten Fassadenbildes einhergeht.

Mit dem letzten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird geregelt, dass innerhalb der Bereiche C und D ein Vortreten weiterer Vordächer und einer offenen Außentreppe vor die festgesetzte Baugrenze grundsätzlich zulässig ist. Hiermit sollen die gemäß der Vorhabenplanung vor die eigentliche Bauflucht hervortretenden Vordächer im Anlieferungsbereich und die aus sicherheitstechnischen Gründen erforderliche Außentreppenlage (zweiter Fluchtweg) ermöglicht werden. Gemäß der Projektplanung soll die Außentreppe in einer Länge von 21,0 m und einer Breite von 2,5 m ausgeführt werden. Zudem soll sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden, um die darunterliegenden unversiegelten Flächen ebenfalls zur Versickerung nutzen zu können. Die vor die festgesetzte Baugrenze vortretende Anlage wird aufgrund ihrer unscheinbaren Bauart und ihrer vom öffentlichen Straßenraum kaum einsehbaren Lage gestalterisch kaum ins Gewicht fallen. Da es sich hier um einen städtebaulich weniger sensiblen Bereich handelt, wird eine Länge von bis zu 30 m für vertretbar erachtet. Zugleich sind der Überschreitungsmöglichkeit in der Tiefe jedoch engere Grenzen gesetzt, da der Abstand zwischen der Baugrenze und der nordöstlichen Grundstücksgrenze an der engsten Stelle nur 7,0 m beträgt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird vorgegeben, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen längs der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer Tiefe von 3 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten sind. Dieser Vorgabe liegt die konzeptionelle Überlegung zugrunde, dass die Bereiche längs der öffentlichen Straßen als unversiegelte und gärtnerisch gestaltete Flächen angelegt werden sollen. Die Regelung zur Freihaltung der Flächen gilt nicht für die vorhandene historische Mauer längs des Glienicker Wegs. Sie gilt auch nicht für die vorgesehenen Fahnenmasten mit Eigenwerbung und die erforderlichen Zuwege sowie Ein- und Zufahrten. Bezüglich der Fahnenmasten wird auf das mit dem Denkmalamt abgestimmte Werbekonzept (Anlagen 6a bis 6c des Durchführungsvertrages vom 20. April 2016) verwiesen. In diesem sind bereits entsprechende Vorgaben hinsichtlich Anzahl, Lage, Größe und Farbigkeit der Fahnen enthalten.

3.4. Verkehr / Erschließung

Sowohl die Anlieferbereiche als auch die Stellplätze lassen sich im Rahmen der festgesetzten Grundfläche grundsätzlich auf dem gesamten Vorhabengrundstück – sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – anordnen. Gemäß der Projektplanung ist auf dem Vorhabengrundstück ein Kundenparkplatz mit 175 Stellplätzen vorgese-

hen. Eine bauleitplanerische Einschränkung für die Anordnung der Stellplatzfläche ergibt sich lediglich durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur maximal zulässigen Grundfläche, zur Freihaltung einer durchgehenden Vorgartenzone entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zur Baumanpflanzung.

Eine weitere bauleitplanerische Einschränkung zur verkehrsplanerischen Konfliktbewältigung ergibt sich durch die Festsetzung zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten. So regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, dass, von zwei Ausnahmen abgesehen, im gesamten Bereich längs der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind. Hierdurch soll eine Einschränkung des Verkehrsflusses auf den beiden Hauptverkehrsstraßen verhindert werden. Die beiden Ausnahmen betreffen einen 10 m breiten Abschnitt am südlichsten Punkt des Grundstücks (am Adlergestell), etwa 60 m südöstlich der Straßenkreuzung, und einen ebenfalls 10 m breiten Abschnitt am nördlichsten Punkt des Grundstücks (am Glienicker Weg), etwa 100 m nordöstlich der Straßenkreuzung. Nur dort sind Zufahrten zulässig. . Damit wird der der Vorhabenplanung entsprochen. Die Zufahrten zum und vom Vorhabengrundstück liegen somit so weit wie möglich vom Knotenpunkt entfernt, um diesen nicht negativ zu beeinflussen. Beide Ein- und Zufahrten sind zurzeit noch nicht vorhanden.

Am Adlergestell und am Glienicker Weg soll künftig ausschließlich das Rechtsein- und -ausfahren des Grundstücks möglich sein. Der Lkw-Verkehr kann zwar am Adlergestell und am Glienicker Weg einfahren. Die Ausfahrt muss aber vollständig am Glienicker Weg erfolgen, da am Adlergestell aufgrund einer Entwässerungsmulde der Fahrweg für Lkw zu schmal ist. Da die Ausfahrt am Glienicker Weg nur nach rechts möglich ist, muss der Lkw-Quellverkehr in Richtung Adlergestell und Köpenicker Straße über die Anna-Seghers-Straße und Otto-Franke-Straße zum Adlergestell geführt werden. Diese Route liegt vollständig in einem Gewerbegebiet, so dass dabei keine Wohnstraßen durch Schwerverkehr belastet werden. Zudem handelt sich um 12 Lkw pro Tag im Quellverkehr also um eine Zunahme von nur 0,8 % im nordwestlichen Abschnitt der Anna-Seghers-Straße. Dies ergab die Auswertung der verkehrstechnischen Basisdaten vom 6.9.2016 mittels Verkehrszählung in verschiedenen Abschnitten der Anna-Seghers-Straße und der Otto-Franke-Straße. Entsprechend gering ist die Zunahme der Lärmimmissionen. Der Tag-Orientierungswert für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 65 dB(A) wird sowohl im Bestand als auch für den Planfall/Prognoseplanfall unterschritten.

Um eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit zum Vorhabengrundstück zu ermöglichen, besteht die im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 geregelte Verpflichtung des Vorhabenträgers, im Glienicker Weg eine neue, in das Vorhabengebiet führende Linksabbiegespur zu errichten. Hierdurch kann der aus dem Norden kommende Kunden- und Lieferverkehr das Vorhabengrundstück direkt anfahren und muss nicht am Knoten Adlergestell/Glienicker Weg wenden, um an sein Ziel zu gelangen.

Darüber hinaus soll eine zusätzliche Wendestelle im nordwestlichen Adlergestell, südlich der Zufahrt zum OBI-Baumarkt, geschaffen werden, um dem Verkehr, der aus dem Vorhabengrundstück abfließt, die Möglichkeit zu eröffnen, zur Köpenicker Straße zu gelangen, ohne die Fahrbahn südlich der Kreuzung zu queren und somit den Straßenverkehr zu behindern. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Baumaßnahmen soll auch die Lichtsignalanlage des Knotenpunktes umgeschaltet werden und eine Neumarkierung der Fahrspuren im Adlergestell unmittelbar südlich des Knotenpunktes erfolgen. Mit der Umsetzung dieser mit den Verkehrsbehörden abgestimmten Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass sich für den Knotenpunkt keine vorhabenbedingte Verschlechterung des Verkehrsflusses ergeben wird. Die aufgeführten Maßnahmen schlagen sich nicht als Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nieder, werden jedoch über den Durchführungsvertrag (Anlagen 7a und 7b).gesichert. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

3.5. Grünfestsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen. So wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 eine Mindestbegrünung der etwa 6.000 m² großen Stellplatzanlage gewährleistet, indem zum einen vorgegeben wird, dass ebenerdige Stellplatzanlagen durch bepflanzte Flächen zu gliedern sind und dass je 6 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm gepflanzt werden muss. Die Projektplanung sieht auf dem Vorhabengrundstück einen Parkplatz mit 175 Stellplätzen vor. Bei dieser Stellplatzzahl ergibt sich aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 9 die Verpflichtung, im Bereich der Stellplatzanlage mindestens 29 Bäume anzupflanzen. Des Weiteren wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 geregelt, dass ein bis zu 3,0 m breiter Vorgartenbereich entlang der öffentlichen Straßen zu begrünen und pro 100 m² mit einem standortgerechten großkronigen Baum zu bepflanzen ist, dessen Stammumfang ebenfalls mindestens 16 cm betragen muss. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung von mindestens 6 Neuanpflanzungen. Insgesamt resultiert aus den beiden Festsetzungen die Neuanpflanzung von mindestens 35 Bäumen.

Durch die ergänzende Regelung, dass die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind, kann ein langfristiger Bestand der neu zu pflanzenden Bäume gewährleistet werden. Im § 8 des Durchführungsvertrags vom 20. April 2016 wird die Verwendung der Arten „Quercus petraea“, „Quercus robur“ oder „Ulmus x.resista“, auch in Mischung, bei der Umsetzung der Regelung empfohlen.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und für das Landschaftsbild kann sich die vorgesehene Baumpflanzung durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch die hiermit verbundene Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima auswirken. Mit der Maßnahme kann gegenüber der Bestandsituation, die durch fehlenden Baum- und Vegetationsbestand geprägt ist, ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung der örtlichen Situation erreicht werden.

3.6. Gestaltungsvorgaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 AGBauGB eine Vorgabe zur Beschränkung von Werbeanlagen (textliche Festsetzung Nr. 5), um zu gewährleisten, dass das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude in seiner besonderen gestalterischen Außenwirkung nicht durch ein Sammelsurium verschiedener Werbeanlagen, die möglicherweise noch durch „marktschreierische“ Effekte auf sich aufmerksam machen wollen, beeinträchtigt wird. Auch soll der prominent platzierte historische Baukörper nicht für Fremdwerbung missbraucht werden. Hiernach wird erstens bestimmt, dass Werbeanlagen im Vorhabengebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Zweitens wird vorgegeben, dass Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht grundsätzlich unzulässig sind. Diese Regelung widerspricht nicht der Vorhabenplanung, da diese eine Werbung vorsieht, die an der Stätte der Leistung stattfindet und ohne wechselndes oder bewegtes Licht arbeitet. Die gestalterischen Vorgaben zu den Werbeanlagen sind im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Nr.2 und Nr. 4 zu sehen, die Werbeanlagen oberhalb der Oberkante von 52,7 m ausschließen und weitergehende Vorgaben zur Höhe der zulässigen Portale und der Höhe der auf den Portalen vorgesehenen Werbeanlagen trifft.

3.7. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Die in der Berliner Denkmalliste als Denkmalbereich (Gesamtanlage) aufgeführte Fläche wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3.8. Ergänzende Regelungen aus dem Durchführungsvertrag

Um die gesetzlich geforderten Bedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erfüllen (§ 12 Abs. 1 BauGB), wurde vor Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag am 20. April 2016 zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus und neben weiteren Verpflichtungen zur Umsetzung des Vorhabens binnen bestimmter Frist. Des Weiteren wurden folgende wesentliche Punkte verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt:

- Durchführung der erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen. Zu nennen sind hier insbesondere Bodensanierungsmaßnahmen oder sonstige Vorkehrungen, sofern wider Erwarten das Vorhandensein von Bodenbelastungen festgestellt werden sollte sowie die Kontrolle auf Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Arten.
- Durchführung der Baumaßnahmen entsprechend der Projektplanung (Anlagen 4a bis 4f) und dem Außenanlagenplan (Anlage 5)(Bauverpflichtung).
- Umsetzung des abgestimmten Versickerungskonzepts.
- Durchführung und Sicherstellung von ergänzenden Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Bepflanzung und der Herstellung der Außenanlagen zu berücksichtigen sind.
- Umsetzung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für denkmalgeschützte Baubestandteile, die nicht Gegenstand des denkmalschutzrechtlichen Vertrags vom 26. Juni 2014 sind. Dies betrifft die beiden mittleren Segmente der Nordfassade und die Mauer an der südlichen Grundstücksgrenze.
- Umsetzung des abgestimmten Werbekonzeptes (Anlage 6a bis 6c).
- Sicherstellung der Betriebszeitenregelung, die Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsprognose war.
- Verpflichtung zum Nachweis im Baugenehmigungsverfahren, dass das Vorhaben einschließlich des Schalls der Lüftungsanlagen den Anforderungen der TA Lärm entspricht.
- Zusätzliche Sicherstellung, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zur Gesamtverkaufsfläche und Sortimentsbeschränkung eingehalten werden (für zentrenrelevante Randsortimente, auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche).
- Verpflichtung zur Bauantragsstellung spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zum Beginn der Baumaßnahmen spätestens ein Jahr nach Vorliegen der Baugenehmigung.
- Verpflichtung zur Errichtung einer Wendestelle im nordwestlichen Adlergestell vor der OBI-Zu- und Ausfahrt auf öffentlichem Straßenland (Anlage 7b).
- Verpflichtung zur Errichtung einer Überführung über den Mittelstreifen des Glienicker Wegs und einer Linksabbiegespur im Glienicker Weg in Höhe der Zu- und Ausfahrt zum Vorhabengrundstück (Anlage 7a).
- Unterstützung von weiteren Maßnahmen zur Optimierung des Verkehrsabläufe im Knotenpunkt Adlergestell/Glienicker Weg hinsichtlich der Signalisierung und der Spuraufteilung.
- Verpflichtung zur Pflanzung und Erhalt von großkronigen Bäumen längs der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Stellplatzanlagen und Empfehlung zur Verwendung der Arten „Quercus petraea“, „Quercus robur“ oder „Ulmus x.resista“, auch in Mischung.
- Verpflichtung zur Anbringung von mindestens 13 Nistkästen an geeigneten Standorten gemäß Anlage 8: „Maßnahmenblatt Gebäudebrüter und Fledermäuse“ des Durchführungsvertrages.
- Beibringung einer Finanzierungsbestätigung sowie von Sicherungsleitungen für die Durchführung von Maßnahmen.

Im Ergänzungsvertrag vom 20. September 2016 wurde Folgendes verbindlich geregelt:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zum Schutz vor Lärm im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass entlang des Glienicker Weges, teilweise Ad-

lergestellt (Anlage 6 der Schallimmissionsprognose Nr. 14598-2 vom 14. September 2016) die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

- In Ergänzung zu § 6 des Durchführungsvertrages wird vereinbart, das zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur durch ggf. mögliche Ausweitung von Teilsortimenten innerhalb der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente eine Beschränkung der einzelnen Randsortimente auf maximal 800 m² innerhalb des möglichen Gesamtrahmens (1.000m²) gesichert werden soll.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die wesentliche Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht in der Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit der Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf 10.000 m² und der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 steht das Vorhaben im Einklang mit den übergeordneten Raum- und Landesplanungen. Negative Auswirkungen auf die im öffentlichen Interesse stehende Versorgungsstruktur sind nicht zu befürchten. Der Konkurrenzschutz typenähnlicher Anbieter im Wettbewerb mit dem neuen Anbieter im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hingegen kein privater Belang, der bauleitplanerisch zu berücksichtigen wäre.

Durch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung der Außenanlagen, Begrenzung von Werbeanlagen und zur Ergänzung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz kann neben der städtebaulichen Integration des Vorhabens in das vorhandene Umfeld auch eine Aufwertung des zurzeit eher unstrukturierten Umfeldes gewährleistet werden. All dies ist von erheblichem öffentlichem Interesse.

Ein wesentliches Ziel der Planung und zentraler öffentlicher Belang ist die Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Es wird jedoch davon abgesehen, Vorgaben zu treffen, die einen vollständigen Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz zur Folge gehabt hätten. Begründet wird dies mit dem privaten Belang, dass entsprechende Vorgaben mit einem unverhältnismäßig hohen baulichen Aufwand verbunden sind und unverhältnismäßig hohe Kosten erzeugen würden. Darüber hinaus hätte der weitergehende Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der künftigen Raumaufteilung mit sich gebracht. Vor allem vor dem Hintergrund, dass die künftigen Nutzer sehr konkrete Ansprüche hinsichtlich ihrer Raumprogramme vertreten, hätte Letzteres ein Scheitern des gesamten Konzeptes zur Folge gehabt haben. Entsprechend werden hier die privaten Belange, die eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks im Vordergrund sehen, schwerer gewichtet als das öffentliche Interesse an einem vollständigen Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz. Diese Entscheidung ist ebenso von den für die Denkmalpflege zuständigen Fachabteilungen mitgetragen worden.

Die Entscheidung zu Gunsten einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass mit einem Scheitern des aktuellen Umnutzungskonzeptes sehr wahrscheinlich eine gute Chance vergeben wäre, zumindest Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz einer neuen Nutzung zuzuführen und somit zu deren Erhalt beizutragen. Die im Vorfeld der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gescheiterten Ansiedlungen anderer Gewerbebetriebe haben auch gezeigt, wie schwierig die Umnutzung einschließlich der nachhaltigen Nutzung der historischen Bausubstanz ist.

Die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen hat zudem im öffentlichen Interesse zu einem Regelungsbandel zur Begrenzung von Werbeanlagen geführt.

Darüber hinaus bezieht der Bebauungsplan angrenzende Straßenverkehrsflächen mit ein. Mit der Verkehrs- und Erschließungsvariante ist eine einvernehmliche Lösung von privaten und öffentlichen Belangen gefunden worden. Dies gilt u.a. für die Anordnung der beiden Zufahrten bzw. deren Ausschluss auf dem Vorhabengrundstück und insbesondere für die ver-

kehrstechnischen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Zusätzliche Linksabbiegemöglichkeit im Glienicker Weg und Wendemöglichkeit im Adlergestell), die im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verbindlich geregelt wurden. Zum Schutz des Zweirichtungsradverkehrs auf dem Adlergestell werden Maßnahmen zur Gefährdungsvermeidung im Rahmen der Herstellung der Grundstückszufahrt umgesetzt.

Zur Verhinderung negativer Auswirkungen von Gewebelärm auf das angrenzende Berufsbildungszentrum enthält der Durchführungsvertrag ebenfalls verbindliche Regelungen zur Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit der Neuordnung des brach gefallenen, ehemaligen Industriestandortes mit teilweiseem Erhalt der Denkmalgesamtanlage der ehemaligen Fabrik „Bärensiegel“ und damit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Hiermit kann eine dem Wohl der Allgemeinheit und dem privaten Verwertungsinteresse entsprechende Bodennutzung ermöglicht werden.

Durch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung der Außenanlagen, der Begrenzung von Werbeanlagen und zur Ergänzung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz kann neben der städtebaulichen Integration des Vorhabens in das vorhandene Umfeld auch eine Aufwertung des zurzeit eher unstrukturierten Umfeldes gewährleistet werden. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht zu befürchten.

2. Auswirkungen auf die Arbeitsstätten, die Versorgung der Bevölkerung und die Zentrenstruktur

Indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Küchenmarkt“ festsetzt, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb der gesamtstädtisch relevanten Fachmarkttagglomeration (FMA) Glienicker Weg/Adlergestell geschaffen. Hiermit wird die Schaffung neuer Arbeitsplätze erreicht. Darüber hinaus wird eine Angebotserweiterung nicht zentrenrelevanter Waren an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort ermöglicht, womit sich für die potentiellen Kunden dieser Waren eine verbesserte Einkaufssituation ergibt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bereits andere Verkaufseinrichtungen, die ebenfalls in überwiegendem Umfang nicht-zentrenrelevante Waren im Angebot haben, und deren Angebot durch das Warensortiment des vorliegenden Vorhabens ergänzt werden.

Die Verkaufsflächen beider Einrichtungen zusammen sollen auf maximal 10.000 m² begrenzt werden. Zusammen mit den zulässigen Verkaufsflächen im Fachmarktgebiet nordwestlich des Glienicker Wegs, die gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan XV-65 maximal 22.000 m² betragen dürfen, ergäbe sich mit der Umsetzung des vorliegenden Vorhabens eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 32.000 m². Damit liegt die Gesamtverkaufsfläche der FMA noch unterhalb des Orientierungswertes von 40.000 m², bei dem eine besondere gesamtstädtische Bedeutung auch gemäß § 7 AG BauGB vermutet wird.

Zusätzlich zur Beschränkung der Verkaufsfläche sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine genaue Definition der Warensortimente und eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche vor. Zulässig sind somit im Wesentlichen nur nicht-zentrenrelevante Kernsortimente und in deutlich geringerem Umfang zusätzliche Randsortimente zentrenrelevanter Art, wobei diese im Wesentlichen auf Haushaltsgegenstände, sonstige Küchenartikel (ohne elektrische Geräte) und Beleuchtungsartikel beschränkt sind, also auf Produkte, die in einem engen Zusammenhang mit dem Kernangebot des Möbel- und Küchenmarktes stehen. Eine Schädigung bestehender Einrichtungen in vorhandenen Zentren, die ein ähnliches Angebot führen, und die hiermit möglicherweise verbundene Schwächung der Zentren und somit auch der Versorgungsfunktion ist kaum zu befürchten, da das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte zentrenrelevante Sortiment in den umliegenden Zentren des Vorhabengebiets (bis zu 5 km Umkreis) nur in geringfügigem Umfang vorhanden ist, hier also von einem noch nicht vollständig abgedecktem Nachfragepotential ausgegangen werden kann. Es besteht daher ein

hinreichender Grund zur Annahme, dass von dem Vorhaben keine zentrenschädigende Wirkung ausgehen wird.

Gemäß der Einzelhandelserfassung von 2009, die hinsichtlich der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 unter 1.2 genannten zentrenrelevanten Sortimente weiterhin als aktuell eingeschätzt wird, und auch nach der Einzelhandelsdatenerfassung des Senats (EIS, 2015) sind die relevanten Sortimente (Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände, Keramik- und Glaswaren, Korbwaren und Heimtextilien) in den umliegenden Ortsteilzentren kaum vertreten. In Adlershof befinden sich lediglich vier kleinteilige und ein größerer Anbieter. In und nahe der Altstadt Köpenick sind sechs kleinteilige und ein größerer Anbieter vertreten. Aufgrund des geringen vorhandenen Angebots wird davon ausgegangen, dass hier noch ein abschöpfbares Kaufpotential besteht und die vorhandenen Einrichtungen nur in geringfügigem Maße einen Kaufkraftabfluss hinnehmen müssen. Gerade bezüglich der kleineren Anbieter wird zudem davon ausgegangen, dass deren Kundenpotential durch das zusätzliche Angebot der zentrenrelevanten Sortimente eher weniger angesprochen wird, da es sich bei den kleineren Anbietern meist um spezialisierte und stärker individuell geprägte Einrichtungen handelt. Ein etwas stärkerer Abfluss ist bei den beiden größeren Anbietern im Hauptzentrum Bahnhofstraße und dem Zentrum Schnellerstraße zu erwarten. Beide Einrichtungen befinden sich jedoch bereits in größerer Entfernung und führen die genannten Sortimente, bis auf die Heimtextilien, im Wesentlichen nur als Randsortimente. Negative Auswirkungen auf die für die wohnortnahe Versorgung und die Identifikationsbildung wichtigen Ortsteilzentren im näheren Umfeld des Plangebiets, zu nennen sind hier insbesondere die Ortsteilzentren Dörpfeldstraße/Rudower Chaussee (1 km nordwestlich des Plangebiets) und Altstadt Köpenick (2,5 km nordöstlich des Plangebiets), sind somit nicht zu erwarten.

Gestützt wird dies durch das Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK) des Bezirks Trepow-Köpenick. Im Rahmen der Fortschreibung 2016 wurden die detaillierten Erhebungen zur Bestandssituation (Einzelhandelsdatenerfassung des Senats - EIS, 2015) nochmals überprüft. Ein Aspekt hierbei war auch die Angebots-, Nachfrage- bzw. Wettbewerbssituation bei nicht zentrenrelevanten Angeboten, u.a. auch in den hier relevanten Branchen. Der geringe Anteil dieser Angebote an Einzelhandel bzw. am Gesamtumsatz insgesamt (rd. 5 %) und die relativ geringe Bindung (Zentralität) eröffnet hier noch Entwicklungsspielräume. Im Ergebnis der Analyse wurde die bereits im bisherigen ZEHK und im Nachgang im StEP Zentren3/Fachmarktkonzept Berlin ausgewiesene Fachmarkttagglomeration Glienicker Straße/Adlergestell bestätigt

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Aufgrund der beiden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen besteht eine gute verkehrliche Anbindung für den Kfz-Verkehr. In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (Stand: Januar 2016) wird dargelegt, dass die künftige Einzelhandelsnutzung im Durchschnitt 941 Pkw-Fahrten (Kunden und Beschäftigte) und 29 Lkw-Fahrten (Lieferverkehr) je Tag erzeugen wird. Hierbei ist nicht berücksichtigt, dass ein nicht unerheblicher Anteil des Kundenverkehrs die angrenzenden Straßen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nutzt (Mitnahmeeffekt) und sich somit nicht als zusätzlicher Verkehr bemerkbar machen wird.

Gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wird die absolute Spitzenstunde des vorhabenbedingten Verkehrs in der Zeit zwischen 17 und 18 Uhr liegen. Für diese Zeit wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung von 55 Kfz/h im Zielverkehr und 56 Kfz/h im Quellverkehr angenommen. Die für die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Knotens relevante Spitzenstunde am Nachmittag liegt zwischen 16 und 17 Uhr. Zu dieser Zeit ist im Zielverkehr mit 44 Kfz und im Quellverkehr mit 48 Kfz zu rechnen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen verteilt sich nach Aussage des Verkehrsgutachtens zu 30 % auf den Glienicker Weg (Nordosten), zu 30 % auf den nordwestlichen Abschnitt des Adlergestells sowie zu jeweils 20 % auf die übrigen Straßen (südöstlicher Abschnitt des Adlergestells und Köpenicker Straße (Südwesten)). Diese Verteilung basiert auf der Annahme, dass die künftigen Kunden vor allem aus den nördlichen Siedlungsgebieten mit der höheren Einwohnerdichte kommen. Während der Quellverkehr für Pkw beide Zufahrten für das Ein- und Ausfahren nutzen kann, ist die Aus-

fahrt für den LKW Verkehr auf den Glienicker-Weg begrenzt. Dies hat zur Folge, dass ein Anteil der LKW Fahrten im Quellverkehr über die Anna-Seghers-Straße und die Otto-Franke-Straße zum Adlergestell geleitet wird.

Mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen erhöht sich die Verkehrsbelastung der Verkehrsströme am Knotenpunkt Adlergestell/Glienicker Weg nur unwesentlich und damit ist keine Veränderung der Leistungsfähigkeit des Knotens verbunden. In die Betrachtung ist jedoch mit einzubeziehen, dass der Knoten Adlergestell/Glienicker Weg bereits im Bestand und gemäß der Prognose 2025 in noch stärkerem Maße nicht ausreichend leistungsfähig ist. Problematisch ist hier vor allem die Linksabbiegespur vom Glienicker Weg in den südöstlichen Abschnitt des Adlergestells, wo zumindest in den Spitzenstunden mit längeren Wartezeiten zu rechnen ist.

Bis auf die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegebene Anordnung der beiden Zufahrten, die in weitest möglicher Entfernung zum Knotenpunkt errichtet werden sollen (hiermit kann eine sinnvolle Verteilung des Zu- und Abfahrtverkehrs als auch eine weitgehende Nicht-Beeinträchtigung des Knotenpunktes gewährleistet werden), trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine direkten, den Verkehr betreffenden Festsetzungen. Allerdings sind die mit den zuständigen Verkehrsbehörden abgestimmten Maßnahmen zur Entzerrung der vorhandenen und künftig zu erwartenden Verkehrsströme im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verbindlich geregelt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass sich im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens eine positive Beeinflussung der vorhandenen Verkehrsströme erreicht werden kann.

Gestützt wird diese Annahme durch die Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 21. Januar 2016 mit Anlage 1 vom 12. September 2016. Zu den vereinbarten Maßnahmen zählt die Optimierung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Adlergestell/Glienicker Weg, die Änderung der Spuraufteilung auf der stadteinwärts führenden Fahrbahn im südöstlichen Adlergestell, die Errichtung einer Wendestelle im nordwestlichen Adlergestell vor der OBI-Zu- und Ausfahrt sowie die Errichtung einer Linksabbiegespur im Glienicker Weg in Höhe der Zu- und Ausfahrt zum Vorhabengrundstück.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin wurde ein Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 sowie ein Ergänzungsvertrag vom 20. September 2016 abgeschlossen u.a. mit der Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers sämtliche mit der Umsetzung des Vorhabens einschließlich des Planverfahrens verbundenen Kosten und Verpflichtungen zu übernehmen.

V. Verfahren

1. Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Am 8. März 2007 hat die Adlergestell GmbH die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für ihr Grundstück Adlergestell 327-331/Glienicker Weg beantragt.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, GL 5 wurde mit Schreiben vom 10. November 2009 die Planungsabsicht zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE mitgeteilt.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 24. November 2009 dargelegt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sei. Zudem wurde angeregt, die zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bezogen auf das jeweilige Vorhaben, zu begrenzen, da hiermit dem Grundsatz 4.9 des LEP B-B entsprochen werden könne.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C wurde mit Schreiben vom 11. Dezember 2009 mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Einleitung des Verfahrens beständen und weitergehende abschließende Prüfungen im weiteren Planverfahren erfolgen würden. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Berliner Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) durchzuführen sei, da dringende Gesamtinteressen Berlins berührt würden. Als Begründung wurde angeführt, dass das Vorhabengebiet auch Teile des Adlergestells und des Glienicker Wegs mit einbeziehe und beide Straßenzüge Straßen mit übergeordneter Verbindungsfunktion der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) sind. Zudem seien aufgrund der Dimension des geplanten Fachmarktes Auswirkungen auf die Zentrenstruktur nicht auszuschließen. Nach Aussage der für die Flächennutzungsplanung zuständigen Abteilung wird die Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel aus der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Zentrenkonzepte, die an dieser Stelle eine Fachmarktagglomeration vorsehen, als zu begründender Einzelfall ausnahmsweise für möglich gehalten.

Von Seiten des Landesdenkmalamtes wurden keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Teilabbrüche des Denkmals geltend gemacht. Gleichwohl wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Belange des Denkmalschutzes im weiteren Verfahren zu beachten seien.

3. Bezirksamtsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner 161. Sitzung am 4. Februar 2010 den Beschluss gefasst, für das Grundstück Adlergestell 327-331/Glienicker Weg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE aufzustellen. Der Beschluss wurde am 19. Februar 2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 7 auf Seite 231 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde die Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, beauftragt. Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick wurde am 31. März 2010 auf seiner 69. Sitzung über den Beschluss in Kenntnis gesetzt.

4. Erneute Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 3. April 2013 wurden die zuständigen Senatsverwaltungen und die Gemeinsame Landesplanung über die Aktualisierung des Vorhabens und die beabsichtigte Planänderung unterrichtet.

Von Seiten der Gemeinsamen Landesplanung wurden mit Schreiben vom 30. April 2013 abermals keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung mitgeteilt.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurden mit Schreiben vom 6. Mai 2013 ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wurde jedoch angeregt, mittels einer aktuellen Auswirkungsanalyse mit Fokus auf die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente nachzuweisen, dass mit dem Vorhaben keine negativen stadtstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (Schreiben vom 26. April 2013) sieht vor dem Hintergrund, dass in einer aktuellen Auswirkungsanalyse keine negativen stadtstrukturellen Auswirkungen nachgewiesen werden und die zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden, keine dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt.

5. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 23. September 2013 um Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE innerhalb eines Monats gebeten. Von den 23 beteiligten Stellen haben sich 17 schriftlich geäußert. 2 Stellungnahmen enthalten Anregungen zur Projektplanung, deren Berücksichtigung eine Überprüfung, aber keine inhaltliche Änderung der Planung mit sich brachte. In 9 Stellungnahmen wurden Hinweise gegeben, die bereits berücksichtigt wurden bzw. deren Berücksichtigung ohne Änderung der Planung grundsätzlich möglich war. In 6 Stellungnahmen wurde lediglich mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und haben im Ergebnis keine inhaltliche Änderung der Planung zur Folge gehabt. Wesentliche Hinweise, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angesprochen wurden, konnten jedoch im weiteren Verfahren geklärt werden und flossen in die Begründung mit ein.

Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen, die die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreffen, einzeln wiedergegeben. Die entsprechende Abwägung wird im unmittelbaren Anschluss in eingerückter Schreibweise wiedergegeben.

Gemeinsame Landesplanung, Stellungnahme vom 14. Oktober 2013

- Grundsätzliche Hinweise -

Es bestehe zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen und Daten lägen der GL nicht vor. Unter der Voraussetzung, dass für den Möbel- und Küchenfachmarkt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird, sei die Planung auch mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Der Begründung zum Bebauungsplan sei zu entnehmen, dass eine Begrenzung des Anteils der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zwar vorgesehen sei; in dem vorliegenden Entwurf fehle hierzu aber noch eine entsprechende Festsetzung. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 24. November 2009 verwiesen.

Abwägung: Wurde beachtet. Der Entwurf enthält der Stellungnahme entsprechend eine Regelung zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I B 14,
Stellungnahme vom 21. Oktober 2013

- Entwicklung aus dem FNP und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen -

Die Entwicklung eines „Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel“ wird an diesem Standort als besonders begründeter Einzelfall ausnahmsweise in Aussicht gestellt. Die Ausnahmesituation ergäbe sich im Hinblick auf die Einbindung des Denkmals sowie unter Berücksichtigung des bezirklichen Zentrenkonzepts, das an dieser Stelle eine Fachmarkttagglomeration vorsieht. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Punkt 6.5 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang und zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP Berlin) nicht nur der Nachweis zu erbringen sei, dass das Sortiment zentrenverträglich sei, sondern auch, dass negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Umgebung vermieden werden.

Abwägung: Wurde beachtet. Die in Punkt 6.5 der AV FNP genannten Voraussetzungen, die bei einer Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe aus anderen Bauflächen zu berücksichtigen sind, werden durch das Vorhaben erfüllt. Der Entwurf enthält der Abwägung entsprechend eine Regelung zur Vorgabe der Sortimente und zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2). Hierdurch kann in ausreichendem Maße die geforderte Zentrenverträglichkeit gewährleistet werden. Der in der AV FNP unter 5.2.1 aufgeführte Entwicklungsgrundsatz 8 wird ebenfalls in ausreichendem Maße berücksichtigt. Hiernach sind keine negativen stadtstrukturellen Auswirkungen zu erwarten, wenn sich der beabsichtigte Standort aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2020) oder aus einer anderen beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ableiten lässt. Im vorliegenden Fall ist dies das im November 2013 beschlossene Fachmarktkonzept. In Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 stellt das Fachmarktkonzept den Bereich rund um das Vorhabengebiet als Fachmarkttagglomeration dar.

- Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen -

Die Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen umfasse auch die städtebauliche Qualität, gerade wenn es sich um einen besonders zu begründenden Einzelfall handle. Angesichts des Vorlaufs des Vorhabens, angefangen mit dem Vertrag zur Sicherung der denkmalverträglichen Entwicklung 2002, über die Herausnahme aus dem EpB (Entwicklungskonzept für den produktionsorientierten Bereich) in diesem Zusammenhang, bis hin zu verschiedenen Abstimmungen, sei man überrascht über die jetzt vorgelegten Fassadenansichten, die gegenüber dem ursprünglich (zuletzt 2008) durch Kubatur und Materialwahl beabsichtigten sensiblen Eingehen auf die zu erhaltende Bausubstanz nunmehr darauf verzichte. Anhand der vorgelegten Unterlagen können deshalb negative stadtstrukturelle Auswirkungen im Hinblick auf das Stadtbild und die Belange des Denkmalschutzes nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung: Wurde berücksichtigt. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu befürchten, da mit der Wiedernutzbarmachung und der baulichen Ergänzung des denkmalgeschützten Gebäudes ein Zustand der baulichen Verwahrlosung beendet wird. Zudem wird mit der Baumaßnahme der Bereich nicht nur in nutzungsstruktureller, sondern auch in gestalterischer Hinsicht aufgewertet. Mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) wurde eine einvernehmliche Lösung hinsichtlich der denkmalrechtlichen Belange gefunden, hierbei konnte man sich auch auf eine den Denkmalwert des Gebäudes berücksichtigende Gestaltung verständigen. Der öffentlich rechtliche Vertrag zum Denkmalschutz, der zwischen dem Landesdenkmalamt (LDA), der UD und dem Vorhabenträger

bereits 2002 abgeschlossen wurde, ist im Einvernehmen mit den Denkmalbehörden der neuen Planung angepasst worden und inzwischen am 26. Juni 2014 zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger ratifiziert worden.

- Auswirkungen auf den fließenden Verkehr -

Die Verträglichkeit der Planung mit dem übergeordneten Verkehrsnetz könne nicht abschließend beurteilt werden. Das Grundstück sei im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt und von zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen mit Verbindungsfunktion, dem Adlergestell (B 96) und dem Glienicker Weg (TVO) begrenzt. Die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr, die mit den geplanten Zu- und Abfahrten für Anlieferung und 200 (!) Stellplätze entstehen, werden im Text dargelegt und die Lage der Erschließung problematisiert und beschrieben. Ein Lageplan, aus dem die geplante Zufahrt erkennbar sei, sowie das beauftragte Verkehrsgutachten seien nicht vorgelegt worden, so dass eine abschließende Beurteilung noch nicht möglich sei. Fachlich stellt sich die Frage, warum ein Möbelmarkt mit dem Angebot an Waren des aperiodischen Bedarfs 200 Stellplätze benötige. Im Hinblick auf eine Begrenzung auf nicht zentrenrelevante Sortimente sollte dieser Aspekt sehr genau geprüft werden.

Abwägung: Wurde berücksichtigt. Aufgrund der beiden Hauptverkehrsstraßen besteht eine sehr gute verkehrliche Anbindung. In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wird dargelegt, dass durch das Vorhaben ein Gesamtverkehrsaufkommen von rund 940 KzF-Fahrten pro Tag erzeugt wird. Die Verkehrsbelastung der Verkehrsströme am Knotenpunkt wird hierdurch nur unwesentlich erhöht. Eine Veränderung der Leistungsfähigkeit ist somit nicht zu befürchten. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich ein Teil des Kundenverkehrs aus dem bereits bestehenden Verkehr rekrutieren wird. Durch die einschränkende Festsetzung zur künftigen Lage der Zufahrten und durch eine den fließenden Verkehr berücksichtigende Regelung der Links- und Rechtsabbiegevorgänge an den Zufahrten kann eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs vermieden werden. Die Anzahl der Stellplätze wurde auf 175 reduziert. Eine weitere Reduzierung steht nicht zur Diskussion, da sowohl der Möbel- als auch der Küchenmarkt auf eine gute Erreichbarkeit für Kraftfahrzeuge angewiesen sind. Die nunmehr vereinbarte Anzahl der Stellplätze stellt aus Sicht des künftigen Nutzers einen Mindestwert dar.

- Abgleich mit den Stadtentwicklungsplänen und sonstigen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen -

Bezüglich der Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen wird nichts vorgetragen. Voraussetzung sei jedoch, dass die Gesamtverkaufsfläche, die Kernsortimente, die Randsortimente sowie der Randsortimentsanteil wie in der Begründung beschrieben auch festgesetzt werden.

Abwägung: Wurde berücksichtigt. Der Entwurf enthält der Stellungnahme entsprechend eine Regelung zur Vorgabe der Sortimente und zur Beschränkung der zentrenrelevanten randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2). Aufgrund der bestehenden Planwerke (Fachmarktkonzept, StEP Zentren 3, Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick), die das Vorhabengebiet als Teil einer Fachmarkttagglomeration ausweisen, sowie der vorgesehenen Regelungen zur Begrenzung der Verkaufsflächen, hier vor allem die geplante Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente, ist davon auszugehen, dass von dem Vorhaben keine zentrenschädigende Wirkung ausgeht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I E 220,
Stellungnahme vom 4. Oktober 2013

- Hinweise zur nachfolgenden ordnungsrechtlichen Zulassung -

Der Vollzugsfähigkeit des B-Plans 9-43 VE (Adlergestell/Glienicker Weg) ständen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe aufgrund der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen. Für die nachfolgende ordnungsrechtliche Zulassungsebene wird zur frühzeitigen Herstellung von Planungs- und Rechtssicherheit auf Folgendes hingewiesen:

1. Gebäude nutzende Arten (Vögel, Fledermäuse): Gemäß Planbegründung sei der Abriss baulichen Altbestandes vorgesehen. Regelmäßig sei an solchen Anlagen mit dem Vorkommen von Nistplätzen besonders geschützter Gebäude besiedelnder Vögel oder mit Quartieren Gebäude besiedelnder Fledermäuse zu rechnen, die dem Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unterliegen. Der Schutzstatus bestehe dauerhaft, also auch während vorübergehender oder jahreszeitlich bedingter Abwesenheit von Tieren. Die Baulichkeiten seien daher rechtzeitig vor Durchführung baulicher Maßnahmen, die mit der Beseitigung dieser Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einhergehen, durch eine nachweislich fachkundige Person auf ein solches Vorkommen zu untersuchen. Sollte sich ein solcher Sachverhalt bestätigen, bedürfe es zur Überwindung des artenschutzrechtlichen Zugriffsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einer naturschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG müsste vom Vorhabenträger unter Vorlage des Untersuchungsergebnisses bei der zuständigen obersten Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt- I E 2) beantragt werden. Die ggf. erforderliche Zulassung (Ausnahme oder Befreiung) werde von der Obersten Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten, Verletzen von Tieren, Zerstören von Gelege) sowie Nr. 2 (Erhebliche Störungen) seien einer Ausnahme/Befreiung nicht zugänglich.

2. Hinweise auf Baumhöhlen nutzende Arten (Vögel, Fledermäuse) sowie frei brütende Vogelarten (Bäume/Sträucher/Boden), soweit bei Vollzug betroffen: Fällungen und andere Vegetationsbeseitigung im Rahmen künftiger Bebauung seien grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen, um eine vermeidbare Tötung von Vögeln oder Zerstörung von Gelegen auszuschließen. Ältere oder schadhafte Bäume seien vor ihrer Fällung durch eine nachweislich fachkundige Person auf Baumhöhlen, die eine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von Vögeln oder Fledermäusen haben, zu kontrollieren. Ggf. müssen Höhlen direkt vor der Fällung auf Fledermausbesatz durch die entsprechend fachkundige Person kontrolliert und- im Falle der Fehlanzeige- das Ergebnis unter Darstellung der Untersuchungsmethoden protokolliert werden. Für die (eventuelle) Beseitigung von Baumhöhlen als geschützte Lebensstätte bedürfe es der Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder der Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese sei zu beantragen bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamts Treptow-Köpenick.

Abwägung: Die Hinweise zum Artenschutz wurden berücksichtigt. In einem entsprechenden Gutachten sind die Ergebnisse der bislang durchgeführten Untersuchungen und die sich hieraus ergebenden Maßnahmen in ausreichendem Maße dargelegt worden. Hierzu gab es eine entsprechende Abstimmung mit dem Bezirksamt, in der man sich über die erforderlichen Arbeitsschritte und Maßnahmen verständigt hat. Die bereits weitgehend vollzogenen Abrissmaßnahmen wurden außerhalb der Brutzeit durchgeführt. Hiermit wurde dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung sowie Verletzung von Tieren und der Zerstören von Gelegen) entsprochen. Bezüglich der Hinweise zu den Baumhöhlen nutzenden Arten wird angemerkt, dass die bereits vor der frühzeitigen Beteiligung durchgeführten Baumfällungen keine geschützten Bäume betrafen und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde außerhalb der Vegetationsperiode erfolgten. Ansonsten gibt es im Vorhabengebiet keine Bäume, die Baumhöhlen nutzenden Arten oder frei brütenden Vogelarten als Brut- und Nistplatz dienen könnten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IV JA / II A
Stellungnahme vom 18. Oktober 2013

- Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Außenwerbung -

Man gehe davon aus, dass das Außenwerbungskonzept, so wie es in den Ansichten des Architekten Bernd Albers vom 5. Juli 2013 dargestellt sei, noch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werde.

Abwägung: Wurde beachtet. Die Vorhabenplanung sieht eine zurückhaltende Außenwerbung vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft diesbezüglich auch einschränkende Regelungen (textliche Festsetzungen Nr. 2, 4 und 5), die sich aus dem mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten Werbekonzept ableiten. Im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verpflichtet sich der Vorhabenträger das Werbekonzept umzusetzen.

- Vorschlag zur Mitnutzung der Stellplätze des OBI-Fachmarktes -

Es wird darum gebeten, zu überprüfen, inwieweit die Stellplätze des benachbarten OBI-Fachmarktes mitgenutzt werden können, zwecks Reduzierung der geplanten Stellplätze im Sinne eines umweltfreundlichen Ressourcenmanagements.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Möglichkeit, die Stellplätze des benachbarten OBI-Fachmarktes für das Vorhaben des Möbel- und Küchenmarktes mitzunutzen, wurde geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Mitnutzung kaum praktikabel sei, da die vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen insbesondere schwer transportierbare Waren im Angebot führen und daher die Notwendigkeit besteht, den Weg zwischen der Verkaufsstätte und Stellplatz so kurz wie möglich zu gestalten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII B 31,
Stellungnahme vom 15. Oktober 2013

- Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens -

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-43 VE Teile des Adlergestells und des Glienicker Wegs einschließt, die Bestandteile des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und der Bundesstraße (B 96a) seien und von denen aus die Erschließung des Gebietes erfolgen müsse, werden aus verkehrlicher Sicht Belange berührt, die im Gesamtinteresse Berlins seien. In jeder Planungsphase sollten daher die Abteilungen VII und die VLB bezüglich der Anbindungen, Grundstückszufahrten etc. einbezogen werden. Negative Auswirkungen auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit des Knotenpunkts Glienicker Weg/Adlergestell müssten von vornherein ausgeschlossen werden. Es wird die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens gefordert. Zu ersten diesbezüglichen Besprechungen sei man bereits eingeladen worden. Ein Abschluss der verkehrlichen Untersuchungen und Aussagen zu den Auswirkungen auf den planfestgestellten Glienicker Weg liegen noch nicht vor und müssten zu gegebener Zeit planungsrechtlich geprüft werden.

Abwägung: Wurde beachtet. Es liegen ein verkehrsplanerisches Gutachten vom September 2014 sowie eine verkehrstechnische Untersuchung vom 21. Januar 2016 einschließlich der Anlage 1 vom 12. September 2016 vor, die auch Aussagen zu den angesprochenen Punkten enthalten. Diese wurden in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung, der VLB und dem Bezirk überarbeitet bzw. erarbeitet und dienen als Grundlage für die Erschließungsplanung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VIII D 25,
Stellungnahme vom 4. Oktober 2013

- Erforderlichkeit näherer Untersuchung zur Versickerung -

Gegen den Bebauungsplan beständen keine grundsätzlichen Bedenken. Aus den vorliegenden Planunterlagen sei nicht erkennbar, ob und inwieweit die Entwässerung des Plangebietes gesichert sei. Eine mögliche Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser solle nach dem vorliegenden Umweltbericht (s. S. 8) noch näher untersucht werden; hierbei müsse die Altlastensituation des Plangebietes mit berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, die in einem solchen Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen im Hinblick auf ihre wasserrechtliche Zulassungsfähigkeit durch die Wasserbehörde prüfen zu lassen. Eine abschließende Stellungnahme sei auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen zurzeit nicht möglich.

Abwägung: Wurde berücksichtigt. Es liegt ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Versickerungsgutachten vor, wonach das auf der Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück über Mulden versickert werden soll. Die Altlastensituation wurde bei der Erarbeitung des Versickerungsgutachtens berücksichtigt. Ferner soll/darf in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben nur das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation geleitet werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C31,
Stellungnahme vom 23. Oktober 2013

- Auseinandersetzung mit dem Lärmaktionsplan und dem Luftreinhalteplan -

Die vorliegende Stellungnahme stütze sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, die Luftreinhaltepläne und die Lärminderungsplanung. Da zum Zeitpunkt der Beteiligung die Belange des Umweltschutzes nicht verifizierbar vorlägen, könne man zu verkehrsverursachten Immissionen keine abschließenden Hinweise geben. Es wird jedoch angeregt, sich im laufenden Verfahren sowohl mit den Zielen des Luftreinhalteplans 2011 bis 2017 für Berlin sowie mit dem Lärmaktionsplan 2008 auseinanderzusetzen. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes und bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges wird zudem eine Beteiligung von IX C 31 angeregt, um bereits im Vorfeld mögliche Planungshemmnisse auszuräumen.

Abwägung: Wurde berücksichtigt. Es liegt eine abgestimmte Schallimmissionsprognose vor, das ausreichende Aussagen zu den vorhabenbedingten Lärmimmissionen enthält und dessen Aussagen im Umweltbericht wiedergegeben werden. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Auseinandersetzung mit dem Lärmaktionsplan. Vor der Festlegung des Untersuchungsumfanges erfolgte eine nochmalige Beteiligung von SenStadtUm IX C 31. Die Erarbeitung eines Gutachtens zur Schadstoffsituation wurde für nicht erforderlich erachtet. Nichtsdestotrotz fand eine Auseinandersetzung mit dem Luftreinhalteplan statt.

Landesdenkmalamt Berlin, LDA 241, Stellungnahme vom 22. Oktober 2013

- Vorschlag zur Integration zusätzlicher Fassadenteile in das künftige Bauvorhaben -

Gegen den Entwurf werden aus denkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, wenn gewährleistet werde, dass der Baukörper des verbleibenden Baudenkmals in Gänze bzw. einschließlich seines konstruktiven Gerüsts erhalten werde. Einer Reduktion ausschließlich auf die Fassade werde nicht zugestimmt. Eine Zustimmung zum Anbau über die gesamte Höhe an der Südost-Fassade könne unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt werden, dass zumindest Teile der Fassade in den Innenraum integriert werden. Bedenken gegen den Abbruch des Mittelteils bzw. dessen Ersetzung durch einen eingefügten Neubau werden unter der Voraussetzung zurückgestellt, dass die oben angeführten Bedin-

gungen eingehalten werden. Die entsprechende Änderung des 2002 vereinbarten Vertrages setzte eine zuvor mit den Denkmalbehörden abgestimmte Planung voraus. Diese Planung müsse auch ein schlüssiges, baurechtlich genehmigungsfähiges Konzept für die geplanten Teilabbrüche und für die Sicherung der verbleibenden Denkmalsubstanz beinhalten.

Abwägung: Wurde berücksichtigt. Der Vorschlag weitere Fassadenteile in das künftige Bauwerk zu integrieren, wurde im Verfahren geprüft. Hierbei wurde auch geprüft, welche Kosten und funktionalen Einschränkungen sich auf der einen Seite ergeben könnten und welche gestalterischen und denkmalrechtlichen Vorteile hiermit verbunden wären. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hinsichtlich des künftigen Umgangs einzelner Fassadenteile keine Festsetzungen. Aus der Vorhabenplanung wird deutlich, dass in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden nur Teile der Fassaden erhalten und in das künftige Bauvorhaben integriert werden sollen. Es handelt sich hierbei um den Südwest-Giebel des Apparatehauses mit seinen beiden Türmen und die zum Glienicker Weg ausgerichtete Nordwest-Fassade. Im Gegenzug sollen beide Eingangsbereiche durch farblich abgesetzte und der Fassade vorgestellte Portale werbewirksam betont werden. Der öffentlich rechtliche Vertrag zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen ist inzwischen ratifiziert worden.

Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D 13, Stellungnahme vom 22. Oktober 2013

- Hinweis zur Ermittlung der finanziellen Auswirkungen -

Bezüglich dinglicher Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) werden keine Bedenken geäußert. Zu haushaltswirtschaftlichen Aspekten (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) seien keine entsprechenden Ausführungen gemacht worden. Die finanziellen Auswirkungen der Planung seien im weiteren Verfahren zu ermitteln. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen nicht vor.

Abwägung: Wurde berücksichtigt. Im Verfahren wurden auch die finanziellen Auswirkungen der Planung ermittelt. Zur Umsetzung und Absicherung des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Erschließung und zum Ausgleich, Natur- und Artenschutz, die aus der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans resultieren, wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin, Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt am 20. April 2016 ein Durchführungsvertrag sowie am 20. September 2016 ein Ergänzungsvertrag abgeschlossen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Abt. IV A 11, Stellungnahme vom 21. Oktober 2013

- Angaben zur Verkaufsfläche -

Gegen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 9-34 VE bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Das für die Belange des Einzelhandels zuständige Referat II D bittet jedoch, die gegenüber Ihrer Mitteilung zum Planaufstellungsverfahren vom 03.04.2013 bestehende Differenz von nunmehr weiteren 500 m² Verkaufsfläche im Rahmen des Planverfahrens nachvollziehbar zu erläutern. Es wird zudem darum gebeten die Nennung der jeweiligen Verkaufsflächen nachzuholen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. In den Projektdaten, die dem Mitteilungsschreiben zur Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-43 VE beilagen, wird eine Gesamtverkaufsfläche von 10.500 m² genannt. Die Werte haben sich inzwischen geringfügig reduziert. So wird die zulässige Verkaufsfläche gemäß dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf 10.000 m² begrenzt. Die Gesamtverkaufsfläche gemäß der Vorhabenplanung unterschreitet diesen Wert geringfügig, so dass ein gewisser Spielraum für künftige Veränderungen besteht.

Berliner Wasserbetriebe, Stellungnahme vom 29. Oktober 2013*Vorschlag für Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung*

Das Regenwassernetz sei bereits hoch ausgelastet. Deshalb seien in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.

Abwägung: Wurde berücksichtigt. Es liegt ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Versickerungskonzept einschließlich der Wasserbehördlichen Erlaubnis vom 10. August 2015 vor, wonach das auf der Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück über Mulden versickert werden soll.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, UmNat FB Umweltschutz,
Stellungnahme vom 16. Oktober 2013*Hinweis zum Altlastenstandort 7584*

Im Rahmen der Belange des FB Umweltschutz (Boden-, Wasser, Immissionsschutz) werden keine Einwendungen/Anmerkungen zum aktuellen Planentwurf vom 16.09.2013 vorgebracht. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet im Bodenbelastungskataster (ehemaliges Altlastenverdachtsflächenkataster) unter der Nr. 7584 als Altlastenstandort ausgewiesen sei. Vor einer dauerhaften Umnutzung und Neubebauung des Areals seien alle altlastenrelevanten Probleme abschließend zu beseitigen. Die hierzu notwendigen Abstimmungen (vgl. im Umweltbericht Pkt. 2.4.3 Altlasten) müssten vorrangig mit SenStadtUm VIII C erfolgen.

Abwägung: Der Hinweis ist bekannt. Zur Klärung der angesprochenen Punkte wurden bereits mehrere Abstimmungsgespräche mit SenStadtUm VIII C geführt. Hier wurden unter anderem die Rahmenbedingungen für die zurzeit noch stattfindende Grundwasserreinigung am Standort abgestimmt. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verpflichtet, etwaige im Zuge der Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen gutachterlich zu ermitteln und in Abstimmung mit dem Land Berlin auf seine Kosten sanieren zu lassen.

6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 9-43 VE wurde vom 15. Oktober 2013 bis einschließlich 28. Oktober 2013 im Bezirksamt Treptow-Köpenick im Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21 ausgelegt und war montags bis mittwochs von 8.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung einzusehen. Die Ankündigung wurde durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Berliner Morgenpost und Berliner Zeitung) am 14. Oktober 2013 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Internet präsentiert. Mitarbeiter des Fachbereichs Stadtplanung standen zur Erläuterung sowie für Fragen interessierter Bürger/innen zur Verfügung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Fachbereich Stadtplanung wurde von 3 Bürgern/innen besucht. Die Präsentation im Internet wurde 184 mal aufgerufen. Für schriftliche Äußerungen interessierter Bürger/innen wurden vorgefertigte Blätter bereitgehalten. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 9-43 VE wurden 3 Schreiben abgegeben, die sich zum einen auf verkehrliche Belange wie die künftige Verkehrsbelastung des Adlergestells oder die Anordnung von Fahrradstellplätzen bezogen, zum anderen Belange des Umweltschutzes betrafen. Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen hat im Ergebnis keine Änderung der Planung zur Folge gehabt.

Schreiben vom 25. Oktober 2013*- Geplanter Rückbau des Adlergestells -*

Es wird nachgefragt, wie sich die zu erwartenden neuen Verkehrsströme mit dem geplanten Rückbau des Adlergestells auf zwei Fahrspuren vereinbaren lassen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Der zusätzlich zu erwartende Verkehr wirkt sich auf die zurzeit vorhandenen Verkehrsmengen nur marginal aus, wobei fast die Hälfte des zusätzlichen erwarteten Verkehrs voraussichtlich auf den Glienicker Weg entfallen wird. Bezüglich des geplanten Rückbaus des Adlergestells wird darauf hingewiesen, dass dieser nur auf dem Abschnitt nördlich des Glienicker Wegs bis zur Dörpfeldstraße vorgesehen ist. Da auf diesem Abschnitt gemäß der Verkehrsprognose 2025 in den künftigen Jahren ein erheblicher Rückgang der Verkehrszahlen erwartet wird und die zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehrsmengen in der Spitzenstunde nicht mehr als 20 Kraftfahrzeuge ausmachen werden (gemäß vorliegender Verkehrsuntersuchung) ist keine Überlastung des möglicherweise von einem Rückbau betroffenen Abschnitts des Adlergestells zu erwarten. Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die Pläne für den Rückbau des Adlergestells aufgrund zahlreicher Einwände nochmals überarbeitet werden sollen und die Senatsverwaltung in diesem Zusammenhang eine weniger aufwendige Variante prüft, die sich notfalls wieder, ohne bauliche Maßnahmen ändern ließe.

- Realisierungszeitraum -

Es wird nachgefragt, in welchem Zeitraum das Bauvorhaben realisiert werden soll?

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Es besteht die Absicht, mit weiteren bauvorbereitender Maßnahmen im 4. Quartal des Jahres 2016 fortzufahren.

Schreiben vom 29. Oktober 2013*- Fehlende Umweltprüfung -*

Bei Einsicht in die Unterlagen sei festgestellt worden, dass die Umweltprüfung noch nicht durchgeführt worden sei. Eine fundierte Stellungnahme zum Vorhaben sei erst nach Vorliegen der Umweltprüfung möglich.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung des Umweltberichts ist abgeschlossen und entsprechend in die Begründung eingestellt worden.

- Prüfung der Notwendigkeit eines weiteren Möbelmarkts -

Es sei zwingend die Notwendigkeit eines weiteren Möbelmarkts an dieser Stelle zu prüfen, da bereits ein Baumarkt und ein Möbelmarkt unmittelbar sowie ein weiterer Möbelmarkt ca. 8 km entfernt vorhanden seien. Auch wenn hier versucht werde, ein Zentrum (Agglomeration) für bestimmte Gewerbe zu schaffen, sei es fraglich, ob die vorhandene Kaufkraft eine solche Ballung rechtfertige. Ggf. wäre die Ansiedlung anderer Gewerbe sinnvoller.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Das Grundstück ist im StEP Zentren 3 und im Fachmarktkonzept als Fachmarktagglomeration ausgewiesen. Grundlage dieser Planungen sind Potentialberechnungen, die sich auch aus der Analysen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes bestätigt haben. Danach bestehen entsprechende Zuwachsoptionen im Segment der nicht-zentrenrelevanten Sortimente/Fachmärkte in Bezug auf das Verkaufsflächenangebot als auch die Nachfrage. Im Rahmen der Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2016 besteht hier für Trepow-Köpenick insgesamt eine Expansionsrahmen von rd. 40.000 m² VKF, davon sind allerdings bereits 2/3 durch laufende Projekte gebunden. Die Ansiedlung eines Fachmark-

tes in der angestrebten Größenordnung ist daher mit der übergeordneten Planung grundsätzlich vereinbar. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Beschränkung der Verkaufsflächen, hier vor allem der zentrenrelevanten Randsortimente, wird eine Schwächung der Zentrenstruktur verhindert.

Darüber hinaus ist die Sortimentsbeschränkung auch im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 sowie im Ergänzungsvertrag vom 20. September 2016 präzisiert und verbindlich geregelt.

- Aufnahme einer Dachbegrünung -

Es wird darauf hingewiesen, dass in die Planungen eine extensive Dachbegrünung aufgenommen werden sollte. Dies trage zum verbesserten Regenwassermanagement bei und sei ein Beitrag zur Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Es liegt inzwischen ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Versickerungskonzept einschließlich der Wasserbehördlichen Erlaubnis vom 10. August 2015 vor. Hiernach soll das auf der Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück über Mulden versickert werden. Von einer Dachbegrünung wird aufgrund der hiermit verbundenen zusätzlichen Kosten abgesehen.

- Konzepte zur Energieeffizienzsteigerung -

Es wird gefragt, welche Konzepte zur Energieeffizienzsteigerung vorlägen. Bei einem so großen Gebäudekomplex böten sich Varianten der Wasserwiederverwertung der Abluftnutzung oder der Sonnenenergienutzung an. Zu prüfen sei auch, ob eine Anlage der Kraft-Wärme-Kopplung zur Energieversorgung in Frage käme.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Fragen zur Steigerung der Energieeffizienz werden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung/Ausführungsplanung, nicht jedoch im Rahmen der Bauleitplanung behandelt. Die Bauleitplanung ist hierfür nicht das geeignete Instrument.

- Prüfung auf möglichen Erhalt der vorhandenen Bäume -

Es sollte vorab bei sämtlichen vorhandenen Bäume geprüft werden, ob diese möglicherweise erhalten und in die Planung integriert werden könnten, da hier viele Alt-Bäume mit hohem Schutzfaktor und Wert für die Luftreinigung bestünden. Besonders im Hinblick auf den Standort an einer viel befahrenen Straße und zur Abgrenzung zum nebenliegenden Hotel sei der Erhalt einer Neupflanzung vorzuziehen, da ein Erhalt eine höhere „Leistung“ erbringe, als die Anpflanzung neuer Bäume, die sich erst an den Standort gewöhnen müssten.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Auf dem Vorhabengrundstück existieren keine Bäume. In der Vergangenheit wurde lediglich in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt vereinzelt Strauchwerk entfernt. Da dieses nicht unter die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung fiel, war auch kein Ersatz erforderlich. Es wird im Übrigen aufgrund des in der Stellungnahme erwähnten Hotels vermutet, dass sich die Stellungnahme auf ein anderes Plangebiet und nicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE bezieht.

- Vorgaben zur Begrünung des Bauvorhabens -

Die Pflanzungen auf der Stellplatzfläche sollten als textliche Festsetzungen in den Plan aufgenommen werden. Es wird empfohlen vorzugeben, dass pro angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum gepflanzt werden müsse. Die geplanten Grünflächen sollten ebenfalls verbindlich in die Planzeichnung aufgenommen werden und mit einer

Pflanzliste gemäß der Richtlinie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Berlins Biologische Vielfalt: Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkünfte, 2013) versehen werden. Um den Vorgaben des Landschaftsprogramms zur Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten gerecht zu werden, wird für die Grünflächen eine Breite von 7,0 m empfohlen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Im Verfahren erfolgte im Zusammenhang mit dem Versickerungskonzept, das in enger Abstimmung mit der Außenanlagenplanung erarbeitet wurde, eine genauere Festlegung der notwendigen und umsetzbaren Begrünungsmaßnahmen. Hierbei wurden neben der Festlegung einer bestimmten Baumanzahl, mit der nicht nur eine ökologische sondern auch eine gestalterische Auflockerung der Stellplatzanlage erreicht werden soll, weitere Vorgaben zur Art und zur Mindestgröße der Bäume getroffen. Zu den Vorgaben, die auch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden sollen, gehört auch, dass längs der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu den übrigen Grundstücksgrenzen ein unterschiedlich breiter, mindestens jedoch 3 m breiter Grün- und Pflanzstreifen frei zu halten ist. Insgesamt ist gemäß der vorliegenden Freianlagenplanung und der hierauf abgestimmten textlichen Festsetzung die Pflanzung von mindestens 35 Bäumen vorgesehen. Für eine Vorgabe zur Verwendung von Pflanzen gebietseigener Herkünfte gibt es in diesem Fall keine Rechtsgrundlage. Daher wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern Baumarten gewählt, die den extremen Standortbedingungen gewachsen sind.

Schreiben vom 6. Oktober 2013

- Erforderlichkeit von Fahrradabstellplätzen -

Bei der Planung seien Vorkehrungen zu treffen, dass die Fahrradabstellanlagen auch tatsächlich in der gesetzlich vorgeschriebenen Art und Weise (Ausführlich als Bügel, Anzahl) errichtet werden. Bei anderen Einzelhandelsvorhaben in Adlershof (z.B. OBI, POCO-Domäne, sämtlich Discounter und Supermärkte) sei zu beobachten, dass die gesetzlichen Vorgaben nicht eingehalten werden.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Errichtung von Fahrradständern sind in der Berliner Bauordnung enthalten und sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beachten. Sie sind somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass nur sehr wenige Kunden den Möbel- und Küchenmarkt mit dem Fahrrad anfahren werden.

7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 29. April 2015 um Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 9-43 VE innerhalb eines Monats gebeten. Von den 25 beteiligten Stellen haben sich 20 schriftlich geäußert. Des Weiteren haben sich im Nachgang noch die Untere Denkmalschutzbehörde und die Wohnbauleitstelle schriftlich geäußert. Bis auf die gemeinsame Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B und der Verkehrslenkung Berlin (VLB), die sich hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens kritisch geäußert haben, wurden in den eingegangenen Schreiben keine Bedenken oder Einwände gegen die Planung vorgebracht. Von drei Stellen wurden Hinweise vorgebracht, die eine nochmalige planerische Auseinandersetzung erforderten, jedoch nur im Fall der zulässigen Höhe der Werbeanlagen eine geringfügige Anpassung der Planungsinhalte erforderten. Bei den 5 Stellen, von denen kein Antwortschreiben vorliegt, wird davon ausgegangen, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt sind.

Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und haben im Ergebnis bis auf die eingangs erwähnte Anpassung keine inhaltliche Änderung der Planung zur Folge gehabt. Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen, die die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreffen, einzeln wiedergegeben. Die entsprechende Abwägung wird im unmittelbaren Anschluss in eingerückter Schreibweise wiedergegeben.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Untere Denkmalschutzbehörde
Stellungnahme von Dezember 2015

Es wurde festgestellt, dass die Höhe der Werbeanlage oberhalb von Portalen (maximale Höhe von 3,0 m gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4) mit der vorgelegten Planung zum Werbekonzept (Werbeanlage mit Halterung mit einer Höhe von 3,45 m) nicht übereinstimmt.

Abwägung: Der Hinweis wurde beachtet. Entsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 dahingehend geändert, dass sie nicht im Widerspruch zu dem Vorhaben steht. In diesem Zusammenhang wurden die Höhenvorgaben für die beiden Portale stärker differenziert, um den vorgesehenen unterschiedlichen Portalhöhen (12,0 m und 8,0 m über Geländeoberfläche) stärker Rechnung zu tragen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 lautet nunmehr wie folgt:

Innerhalb der mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Flächen ist ein Vortreten von Vordächern und Eingangsportalen vor der Baulinie/Baugrenze zulässig. Die zulässige Höhe der Portale beträgt im Bereich A höchstens 12,0 m und im Bereich B höchstens 8,0 m. Oberhalb der Portale sind Werbeanlagen zulässig, die im Bereich A eine Höhe von bis zu 3,5 m und im Bereich B eine Höhe von bis zu 2,0 m erreichen dürfen.

Innerhalb der mit dem Buchstaben C und D gekennzeichneten Flächen ist ein Vortreten einer Fluchttreppe und eines Vordaches vor die Baugrenze zulässig.

Berliner Wasserbetriebe, Stellungnahme vom 12. Mai 2015

- Ver- und Entsorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

- Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung -

Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung. Das Regenwassernetz ist bereits hoch ausgelastet. Deshalb sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen. In den planerischen Festsetzungen sind bereits mit der Wasserbehörde abgestimmte Festlegungen enthalten, die Maßnahmen zur teilweisen Versickerung festlegen.

Abwägung: Der Hinweis wurde beachtet. Es liegt ein mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D abgestimmtes Versickerungskonzept einschließlich der Wasserbehördlichen Erlaubnis vom 10. August 2015 vor, wonach das auf der Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück über Mulden versickert werden soll. Danach soll/darf nur das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation geleitet werden. Das übrige Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück über Mulden versickert werden.

Bundesnetzagentur, Stellungnahme vom 4. Mai 2015

- Hinweise zur Beteiligung der Richtfunkbetreiber -

Die BNetzA leistet im Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge, indem man Namen

und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.

Auf der Grundlage der vom Stadtplanungsamt zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können die ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnommen werden.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Hinweise der Bundesnetzagentur hat der Fachbereich Stadtplanung mit Schreiben vom 20. Mai 2015 die genannten Richtfunkbetreiber angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Am 11. Juni 2015 hat sich der Richtfunkbetreiber Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zur Planung geäußert und mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-43 VE zwar sehr nah an zwei Richtfunkstrecken des Richtfunkbetreibers grenzt, aber die Mindestanforderungen hinsichtlich der Freihaltezone in beiden Fällen noch erfüllt. Es sind somit von Seiten der Telefónica keine Belange betroffen und keine Einwände zu erwarten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I B,
Stellungnahme vom 27. Mai 2015

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen -

Angesichts der Abstimmung mit den Denkmalbehörden und des am 26. Juni 2014 ratifizierten Vertrages zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger, bezüglich der denkmalpflegerischen Belange, wurden die Bedenken zu den städtebaulichen Aspekten der stadträumlichen Einbindung zurückgestellt. Aus stadträumlicher Sicht wird das von Stellplatzflächen geprägte Gebäudeumfeld an der Kreuzung zweier übergeordneter Straßen jedoch nach wie vor kritisch gesehen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die kritische Einschätzung des Umfelds des denkmalgeschützten Gebäudes ist in Teilen nachvollziehbar, da hier sehr viel Stellplätze entstehen sollen und hiermit häufig eine monotone und versiegelte Freiflächengestaltung verbunden ist. Im vorliegenden Fall erscheint die Sorge um die künftige Umfeldgestaltung des denkmalgeschützten Gebäudes jedoch unberechtigt, da durch entsprechende Begrünungs- und Baumpflanzmaßnahmen dem Eindruck der Monotonie entgegengewirkt werden kann. Des Weiteren sieht die Planung den Erhalt der vorhandenen Ziegelmauer längs des Glienicker Weges vor, womit eine weitere Auflockerung durch ein gestalterisch ansprechendes Bauwerk erreicht werden kann. Ein Verzicht auf die Stellplätze stände im Widerspruch mit den funktionalen Anforderungen eines Möbel- und Küchenmarktes, der auf die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr im starken Maße angewiesen ist. Auch eine Bebauung der umliegenden Freiflächen kam nicht in Betracht, da gerade die Freistellung der gestalterisch ansprechenden Fassade des Bestandsgebäudes ein wesentliches denkmalrechtliches Ziel ist.

Verkehrslenkung Berlin, Stellungnahme vom 30. Juni 2015*- Ausfahrtmöglichkeit am Adlergestell und Linksabbiegeverkehr in die Köpenicker Straße -*

Auch wenn im Gutachten erwähnt ist, dass zu den Verkehrsspitzen ein Linksabbiegen in Richtung Köpenicker Straße aus der südlichen Ein- und Ausfahrt nicht möglich sein werde, so ist davon auszugehen, dass dies trotzdem versucht wird (sofern der Mittelstreifen geöffnet ist und dies ermöglicht). Behinderungen des Verkehrsflusses in der Hauptrichtung sind somit nicht auszuschließen. Um Kraftfahrern, die vom Vorhabengrundstück über die Ausfahrt Adlergestell herausfahren, die Möglichkeit zu eröffnen, ihr Fahrziel Köpenicker Straße zu erreichen und Behinderungen zu minimieren, ist das Anlegen einer möglichen Wendestelle mit vorheriger Aufstellfläche zu Lasten des vorhandenen Mittelstreifens vor der signalisierten Ausfahrt OBI/Pocco Domäne (Teilknoten II) im Adlergestell (analog zum nördlichen Stauraum des Teilknotens) zu prüfen.

Abwägung: Wurde geprüft und beachtet. Gemäß der abgestimmten Vorhabenplanung und der Ergebnisse der abschließenden Abstimmung zur Verkehrserschließung am 23. Oktober 2015 soll die südliche Ein- und Ausfahrt des Vorhabengrundstücks am Adlergestell für den Pkw-Verkehr weiterhin ein Rechtsein- und Rechtsausbiegen ermöglichen. Es besteht jedoch die Absicht, der Anregung zur Errichtung einer zusätzlichen Wendestelle im nordwestlichen Adlergestell zu entsprechen. Diese Wendestelle soll, wie in der Stellungnahme empfohlen, vor der signalisierten Ausfahrt OBI/Pocco Domäne mit vorheriger Aufstellfläche zu Lasten des vorhandenen Mittelstreifens errichtet werden. Hiermit wird Fahrzeugen, die vom Vorhabengebiet am Adlergestell nach Südwesten (Adlergestell stadtauswärts oder Köpenicker Straße) ausfahren wollen, das Wenden ermöglicht. Die Kosten für die bauliche Umsetzung der Wendestelle trägt der Vorhabenträger. Die entsprechende Sicherung wurde im § 7 des Durchführungsvertrages vom 20. April 2016 verbindlich geregelt. Um die Pkw-Kunden rechtzeitig über die Wendemöglichkeiten im nordwestlichen Adlergestell zu informieren, sollen bereits auf dem Parkplatz des Vorhabengrundstücks entsprechende Hinweisschilder aufgestellt werden.

Gegenüber einer alleinigen Konzentration des abfahrenden Verkehrs auf die Aus- und Zufahrt am Glienicker Weg bietet eine zusätzliche Ausfahrt am Adlergestell eine bessere Verteilung des Verkehrs und die Vermeidung unnötiger Verkehrsbewegungen. So hätte die Verhinderung eines rechtsausbiegenden Verkehrs an der Ausfahrt Adlergestell zur Folge, dass zusätzlich zu den Fahrzeugen, die zur Köpenicker Straße oder zum Adlergestell in Richtung Südosten gelangen möchten, auch der eigentlich unproblematische Fahrzeugverkehr in Richtung Nordwesten das Vorhabengrundstück über die Ausfahrt am Glienicker Weg verlassen müsste, um dann der relativ umständlichen Verkehrsführung über die Wendestelle in Höhe Anna-Seghers-Straße und den Knotenpunkt am Adlergestell folgen zu müssen. Die letztgenannte Verkehrsbeziehung könnte jedoch auf sehr viel einfacherem Wege über die Ausfahrt am Adlergestell bedient werden.

Für den Lkw-Verkehr soll auf dem Adlergestell weiterhin nur das Rechtseinbiegen ermöglicht werden. Dem rausfahrenden Lkw-Verkehr bleibt somit nur die Ausfahrt am Glienicker Weg. Die aufgeführte Einschränkung soll durch eine entsprechende Hinweisbeschilderung deutlich gemacht werden. Die Vorhabenplanung entspricht dieser Vorgabe insofern, dass auf der südöstlichen Seite des Grundstücks eine nur 3,5 m breite Zufahrt zum Anlieferungsbereich vorgesehen ist, die lediglich im Einrichtungsverkehr nutzbar ist. Der Einrichtungsverkehr soll hier von der Zufahrt in Richtung Anlieferungsbereich verlaufen.

- Berücksichtigung der Sicherheitsbelange von Fahrradfahrern am Adlergestell -

In der Abstimmung zur Verkehrserschließung am 23. Oktober 2015 hat VLB auf den vorhandenen Fahrradweg auf der nordöstlichen Seite des Adlergestells hingewiesen, der hier als Zweirichtungsradweg angelegt ist. Während die einfahrenden Kfz den Fahrradverkehr in

beiden Richtungen voraussichtlich im Blick haben werden, trifft diese Annahme für den ausfahrenden Pkw-Verkehr unter Umständen nicht zu. Die VLB befürchtet hier ein Sicherheitsproblem, insbesondere für den Radverkehr in Richtung Südosten.

Abwägung: Wird berücksichtigt. Um die angesprochenen Konflikte zu vermeiden, werden die Fahrzeugführer in geeigneter Form auf den in beiden Richtungen verkehrenden Fahrradverkehr hingewiesen. Dies kann entsprechend den gültigen Richtlinien durch gut sichtbare Warnschilder und Farbmarkierungen auf dem Boden erfolgen.

- Einbindung des Knotenpunkts Anna-Seghers-Straße -

An der nördlichen Ausfahrt ist nur das Rechtsein- und ausfahren möglich. Für die Fahrzeugführer, die in Richtung nordwestliches Adlergestell oder Köpenicker Straße ausfahren wollen, sollte an der Anna-Seghers-Straße eine Wendemöglichkeit zur Verfügung stehen. Die Schleppkurve ist für größere Fahrzeuge nicht ausreichend. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der eine oder andere Lkw-Fahrer nicht doch versuchen werde, dort zu wenden. Die Möglichkeit der Umfahrung über Anna-Seghers-Straße - Otto-Franke-Straße wird im Gutachten zwar genannt, ist aber hinsichtlich ausreichender Schleppkurven nicht näher untersucht worden. Auch die Fahrbeziehung über die Nipkowstraße könnte als weitere Alternative für den Kraftfahrzeugverkehr attraktiv werden. Gegebenenfalls sind in diesem Zusammenhang Aus- und Umbaumaßnahmen (Schleppkurven für Lkw) und die Anpassung der LZA Adlergestell/Otto-Franke-Straße notwendig.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Es besteht zurzeit keine Absicht, durch bauliche Maßnahmen eine verbesserte Wendemöglichkeit im Glienicker Weg in Höhe Anna-Seghers-Straße zu schaffen. Der künftige Lkw-Lieferverkehr des Vorhabens, der zum Adlergestell oder zur Köpenicker Straße gelangen möchte, soll entsprechende Routenvorgaben erhalten und die Relation Anna-Seghers-Straße - Otto-Franke-Straße nutzen. Beide Straßen verfügen über einen ausreichenden Ausbauquerschnitt (8,0 m Fahrbahnbreite mit beidseitigen kaum genutzten Längsparken) und dienen bereits der Erschließung der dort angesiedelten Gewerbebetriebe.

- Linksabbieger im Glienicker Weg kurz vor dem Knotenpunkt -

Im Gutachten ist die Möglichkeit benannt worden, aus Richtung Glienicker Weg kommend am Knotenpunkt zu wenden und die nördliche Einfahrt zu nutzen, während die Alternative eines vorgezogenen Linksabbiegefahrstreifen zum direkten Linksabbiegen durch den ohnehin bereits zeitweise überlasteten Linksabbiegefahrstreifen verworfen wurde. Es werden bei den angenommenen 13 Wendern je Stunde am Knoten Adlergestell/Glienicker Weg starke Behinderungen befürchtet, zumal der Linksabbiegerverkehr erst dann zügig abfließen kann, wenn der Wender nicht mehr blockiert. Wenden ist gemäß heutiger Phasenfolge jedoch nur bei nicht mehr vorhandenem Querverkehr in der Fußgängerfurt F 7/8 möglich.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die überarbeitete und mit den zuständigen Verkehrsbehörden abgestimmte Erschließungskonzeption sieht das Wenden am Knotenpunkt nicht mehr vor. Stattdessen soll nunmehr ein direktes Linksabbiegen vom Glienicker Weg zum Vorhabengrundstück ermöglicht werden. Hiernach soll der zusätzliche Linksabbieger unmittelbar nordöstlich der vorgesehenen Zufahrt zum Vorhabengrundstück in einer Länge von ca. 28 m und einer Breite von ca. 3 m angeordnet werden. Mit dem zusätzlichen Linksabbieger lässt sich das Vorhabengrundstück sehr viel besser für den aus Richtung Nordosten (Köpenick) kommenden Fahrzeugverkehr erreichen. Zugleich kann hiermit verhindert werden, dass Fahrzeuge aus der genannten Richtung, die zum Vorhabengrundstück gelangen möchten, den Knotenpunkt Adlergestell/Köpenicker Straße - Glienicker Weg zusätzlich belasten. Der Umbau erfolgt innerhalb der bestehenden Fahrbahn und hat eine geringfügige Veränderung des Mittelstreifens zur Folge. Die Bordföhrung der Nebenanlagen wird nicht verändert.

Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf dem Glienicker Weg ist gemäß verkehrstechnischer Untersuchung vom 21. Januar 2016 nicht zu befürchten. Die Verkehrssimulation hat gezeigt, dass die Wahrscheinlichkeit dafür, dass die Linksabbiegestreifen im Glienicker Weg vor der LSA vollständig mit gestauten Fahrzeugen belegt sind und der Rückstau bis in den linken geradeausfahrenden Fahrstreifen reicht, bei 40 bis 50% liegt. Die Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der Geradeausfahrer und Rechtsabbieger aus dem Glienicker Weg ist dennoch gering. Der Stauraum von ca. 100 Meter ist für diese Verkehrsströme ausreichend. Nur in seltenen Fällen reicht der Rückstau auf dem linken Fahrstreifen bis über die Anna-Seghers-Straße. Die Wahrscheinlichkeit hierfür beträgt ca. 14 %. Der Einfluss auf die Fahrzeugströme aus der Anna-Seghers-Straße ist gering, da sich der Stau auf den linken Fahrstreifen beschränkt und Rechtsabbieger aus der Anna-Seghers-Straße ungehindert einbiegen können. Um zu verhindern, dass sich Fahrzeuge in den Linksabbieger einordnen, die eigentlich zum Linksabbieger in Richtung südöstliches Adlergestell gelangen möchten, soll eine entsprechende Hinweisbeschilderung umgesetzt werden.

Die Kosten für die bauliche Umsetzung der Linksabbiegespur trägt der Vorhabenträger. Die entsprechende Sicherung wurde im § 7 des Durchführungsvertrages vom 20. April 2016 verbindlich geregelt.

Die vorgesehene Integration des Linksabbiegens erfordert keine Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans. Da es sich aber bei der Linksabbiegespur um eine Änderung des Glienicker Weges im Bereich der Planfeststellung (Beschluss VII E-8/2006 vom 10. Januar 2008) handelt, wurde mit Schreiben vom 30. Mai 2016 vom Straßen- und Grünflächenamt bei der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadtUm VII E) die Änderung beantragt. Mit Schreiben vom 22. Juni 2016 von SenStadtUm VII E wurde mitgeteilt, dass für die Planfeststellungsbehörde die Voraussetzungen des § 76 Abs. 2 VwVfG – Planänderung vor Feststellung des Vorhabens – sowie des § 22 Abs. 3 BerlStrG – Planfeststellung und Plangenehmigung in Fällen von unwesentlicher Bedeutung, gegeben sind. Insofern bedarf es zur Einordnung der Linksabbiegespur im Glienicker Weg keiner Planfeststellung bzw. keiner Plangenehmigung.

- Zeitlückenbetrachtung -

Die Zeitlückenbetrachtung wird angezweifelt, da die derzeitige Fahrzeugfolge und die entstehenden Zeitlücken nicht bekannt sind. Hier wird der Abfluss rein rechnerisch betrachtet und offensichtlich von starker Punktbildung ausgegangen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Zeitlückenbetrachtung wurde anhand des Lichtsignalprogramms und dessen Freigabezeiten für die maßgeblichen Richtungen genau berechnet, wie viele Fahrzeuge in welchem Zeitraum die Zu- und Ausfahrt des Vorhabengrundstücks passieren. Es liegt in der Natur der Sache, dass sich Lücken ergeben, die vom ein- oder ausfahrenden Verkehr des Vorhabengrundstücks genutzt werden können. Zusätzlich zur Zeitlückenbetrachtung wurde eine Verkehrssimulation durchge-

führt /siehe Ergänzung des verkehrlichen Gutachtens vom Januar 2016, welche dies bestätigt.

- Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchung -

In der Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt sich gemäß dem Gutachten nur die Qualitätsstufe F. Dies ist ungenügend und selbst die Tatsache, dass die Leistungsfähigkeit bereits heute nicht gegeben scheint, bestätigt nicht, dass zusätzliche Verkehrsbelastungen toleriert werden muss. Durch eine Umverteilung der Freigabezeiten soll die Qualitätsstufe D erreicht werden, was in Anlage 2.1 berechnet wurde. Hier fehlt allerdings der Nachweis, wie und zu wessen Ungunsten (ggf. Fußgängerquerungszeiten etc.) die Anpassung erfolgen soll.

Abwägung: Wurde beachtet. Im Nachgang zur Behördenbeteiligung wurde im Auftrage des Vorhabenträgers eine Voruntersuchung zur Optimierung des Knotenpunktes Adlergestell/Köpenicker Straße durchgeführt. Die Ergebnisse der Voruntersuchung sind in der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 21. Januar 2016 zur Ergänzung des verkehrsplanerischen Gutachtens dargestellt. Diese Voruntersuchung enthält neben der Optimierung des LSA-Programms auch die Prüfung von Maßnahmen wie z. B. die Änderung von Spurenaufteilung durch das Ummarkieren von Fahrspuren und die Änderung der Verkehrsführung durch Vorwegweiser. In der abschließenden Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden von SenStadtUm am 23. Oktober 2015 wurde im Ergebnis festgehalten, dass die Variante 2 weiterverfolgt werden soll. Hiernach soll die stadteinwärts führende Fahrbahn im südöstlichen Adlergestell folgende Spuraufteilung erhalten:

1 Fahrstreifen rechts, 3 Fahrstreifen geradeaus, 1 Fahrstreifen links mit Vorlaufsignal zur zeitweilig gesicherten Führung der Rechtsabbieger, Verlängerung des Linksabbiegerfahrstreifens zu Lasten des Rechtsabbiegerfahrstreifens.

Durch die vorgesehene Fahrstreifenaufteilung kann in der Nachmittagsspitze die Leistungsfähigkeit deutlich erhöht werden. Bei optimaler Grünzeitverteilung wird für die maßgebenden Ströme ein Auslastungsgrad von nur noch 92 % erreicht. Nur bei einem Verkehrsstrom liegen die Wartezeiten knapp über dem Grenzwert von 70 Sekunden für die Qualitätsstufe D. In der Frühspitze ist der Linksabbiegeverkehr aus südöstlicher Richtung zur Köpenicker Straße deutlich höher als nachmittags. Zur Kompensation des entfallenden Fahrstreifens muss die Grünzeit für diesen Strom deutlich erhöht werden, was zulasten anderer Verkehrsströme geht. Der Auslastungsgrad für die maßgebenden Ströme erhöht sich nicht und liegt wie im Bestand bei maximal 89 %. Aufgrund der langen Umlaufzeit und des geringen Freigabezeitanteils ergeben sich aber für einige geringer ausgelastete Ströme jetzt mittlere Wartezeiten von mehr als 70 Sekunden, womit diese in der Qualitätsstufe E liegen. Insgesamt ergibt sich in der Variante 2 jedoch eine deutliche Verbesserung des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt.

Für das weitere Verfahren wurde vereinbart, dass der Bezirk bei der VLB eine Optimierung und Umprogrammierung des Knotens bestellen wird. Dies ist mit Schreiben des Bezirksstadtrates für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt an die VLB vom 09.02.2016 erfolgt.

- Verkehrsprognose 2025 -

Auf die Betrachtung der Verkehrsprognose 2025 wird nicht näher eingegangen, zumal der Einfluss zu vieler Unwägbarkeiten (Tangentialverbindung-Ost; Ost-West-Verbindung; Eröffnung des Flughafens BBI; möglicher Rückbau des Adlergestells) eine Rolle spielt.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Der Planfall „Prognose 2025 zuzüglich Neuverkehr aus dem Vorhabengebiet“ wird in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in der verkehrstechnischen Untersuchung des Knotenpunktes Adlergestell/Köpenicker Straße/Glienicker Weg nicht betrachtet, da die Entwicklung

des Verkehrsnetzes sowie wichtiger Verkehrserzeuger (Flughafen BER, Gewerbeansiedlungen in der näheren Umgebung) im Prognosezeitraum mit zu vielen Unwägbarkeiten behaftet ist und daher keine gesicherten Aussagen über die Prognosebelastungen 2025 in diesem Bereich möglich sind. Ein möglicherweise notwendig werdender grundhafter Ausbau des Knotenpunktes ist anderen Entwicklungen im Umfeld anzulasten als dem Vorhaben im Bebauungsplangebiet 9-43 VE. Hierbei ist weiterhin zu beachten, dass der Anteil des durch das Vorhaben hervorgerufenen Verkehrs am Gesamtverkehr nur sehr gering ist (1-2 %)

- Erforderlichkeit zur Optimierung des Knotenpunktes Verkehrsprognose 2025 -

Aus den oben genannten Gründen und den daraus folgenden weiteren Untersuchungen wird die Notwendigkeit zur Überarbeitung der kompletten Steuerung der LZA gesehen. Dies betrifft sowohl die Festzeit- als auch die verkehrsabhängige Steuerung inkl. Anforderung und Bemessung; Betrachtung der Koordinierung, der Bedingungen für Fußgänger, Radfahrer und Behinderte und der Beeinflussung durch den ÖPNV. Des Weiteren werden ggf. bauliche Anpassungen notwendig.“ Grundsätzlich ist somit das Ergebnis der Verkehrlichen Untersuchung, dass der Knoten Glienicker Weg/Adlergestell bereits heute schon einer Optimierung bezüglich der Signalisierung und der Spuraufteilung bedarf. Die schon im Bestand ausgewiesenen Qualitätsstufen E und insbesondere F würden ansonsten keinerlei neue und zusätzliche verkehrliche Ansiedlungen zulassen.

Zur Optimierung dieses Knotens müssen (ggf. auch) durch den VE-Plan entsprechende Planungsmittel und Finanzierungen bereitgestellt werden. Dies ist Voraussetzung für die Entwicklung des vorliegenden B-Planbereiches und auch für die Prognose bzw. für weitere Entwicklungen am Glienicker Weg.

Abwägung: Siehe Abwägung zu „Verkehrsprognose 2025“. Die geforderte Untersuchung zur Optimierung des Verkehrsknotens wurde durchgeführt, siehe verkehrstechnische Untersuchung vom 21. Januar 2016. Mit der Umsetzung der gemeinsam abgestimmten Erschließungskonzeption kann gewährleistet werden, dass sich für den Knotenpunkt keine vorhabenbedingte Verschlechterung des Verkehrsflusses ergeben wird. Die abgestimmte Erschließungskonzeption, die im Zusammenhang mit dem Bau des Vorhabens umgesetzt werden soll, umfasst die Errichtung eines zusätzlichen Linksabbiegers im Glienicker Weg und einer zusätzlichen Wendestelle im nordwestlichen Adlergestell. Diese Maßnahmen wurden im § 7 des Durchführungsvertrages vom 20. April 2016 gesichert. Die Umprogrammierung der LSA und Ummarkierungen der Fahrspuren erfolgen über das Land Berlin. Die aufgeführten Maßnahmen ziehen keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach sich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII B,
Stellungnahme vom 30. Juni 2015

- Allgemeine Hinweise und Einführung -

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9–43 VE Teile des Adlergestells und des Glienicker Wegs einschließt, die Bestandteile des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und Bundesstraße (B 96a) sind und von denen aus die Erschließung des Gebietes erfolgen muss, werden aus verkehrlicher Sicht Belange berührt, die von Gesamtinteresse Berlins sind. Die Vorgabe aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war, dass negative Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen des B-Planes auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit auf den Knotenpunkt Glienicker Weg/Adlergestell ausgeschlossen werden müssten.

Die vorliegende Verkehrliche Untersuchung von LK Argus (September 2014) ist teilweise vorabgestimmt worden. Zu diesen Untersuchungen wird im Rahmen dieser Behördenbeteiligung folgende Stellungnahme abgegeben und darum gebeten, die nachfolgenden Hinweise auch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Abwägung: Wurde berücksichtigt. Die vorliegende Planung erzeugt mit ihrer vorgesehenen Nutzung keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes Adlergestell/Glienicker Weg. So erhöht sich die Verkehrsbelastung der Verkehrsströme am Knotenpunkt durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Vorhaben nur unwesentlich und führt zu keiner Veränderung der Leistungsfähigkeit. Aufgrund der Forderung, dass sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung der Verkehrssituation im Knotenbereich ergeben darf, und aufgrund weitergehender Forderungen der VLB wurden in Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden (SenStadtUm VII B, VLB und Bezirksamt) durch den von dem Vorhabenträger beauftragten Verkehrsplaner verschiedene Schritte zur möglichen Optimierung der Verkehrsführung geprüft. In der Besprechung am 23. Oktober 2015 haben sich die beteiligten Behörden und der Vorhabenträger schließlich auf eine einvernehmliche Lösung abschließend verständigt, die nunmehr Grundlage der gesamten Erschließungskonzeption ist. Hiernach sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Optimierung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Adlergestell/Glienicker Weg,
2. Änderung der Spuraufteilung auf der stadteinwärts führenden Fahrbahn im südöstlichen Adlergestell,
3. Errichtung einer Wendestelle im nordwestlichen Adlergestell vor der OBI-Zu- und Ausfahrt,
4. Errichtung einer Linksabbiegespur im Glienicker Weg in Höhe der Zu- und Ausfahrt zum Vorhabengrundstück

Während die vom Verkehrsplaner erarbeiteten Vorschläge zur Optimierung der Lichtsignalanlage und zur Änderung der Spuraufteilung von der VLB finanziert und umgesetzt werden sollen, sollen die baulichen Maßnahmen im Straßenraum des Adlergestells und des Glienicker Wegs durch den Vorhabenträger finanziert und in Abstimmung mit dem Bezirk baulich umgesetzt werden. Die Sicherung der von dem Vorhabenträger zu finanzierenden Maßnahmen wurde im § 7 des Durchführungsvertrages vom 20. April 2016 gesichert. Die vereinbarten Maßnahmen ziehen weder eine Änderung der Vorhabenplanung noch des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach sich.

- Annahmen zum Kundenaufkommen in der Spitzenstunde -

Da es sich nunmehr nicht mehr um eine allgemeine Erschließung der Bebauungsplanfläche handelt, sondern sich die Nutzung konkretisiert hat und dem Bebauungsplan sogar eine konkrete Projektplanung für einen Möbel- und Küchenmarkt zugrunde liegt, hätten im Verkehrsgutachten die Ganglinien für das Kundenaufkommen eines vergleichbaren Rollermarktes verwendet werden sollen. Bekanntlich ergibt sich aus dem Kundenaufkommen, welches bei solchen Nutzungen zwischen Montag und Samstag stark variiert, als maßgebliche Spitzenstunde nicht zwingend die in der Untersuchung angenommene Nachmittagsspitzenstunde zwischen 16 Uhr und 17 Uhr.

Abwägung: Die Spitzenstunden des Vorhabens ergeben sich am Vormittag zwischen 11 und 12 Uhr und am Nachmittag zwischen 17 und 18 Uhr. Maßgebend für die Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotenpunktes Adlergestell/Glienicker Straße sind jedoch die Stunden der höchsten Gesamtbelastung aus Bestands- und Neuverkehr.

- Auswertung von Dauerzählstellen -

Es wird eine Auswertung der im Umfeld befindlichen vorhandenen Dauerzählstellen vermisst, da diese im Vergleich mit dem Kundenaufkommen den maßgebenden kritischen Betrachtungsfall besser hätten herauskristallisieren können.

Abwägung: Wurde beachtet. Die Dauerzählstellen der VLB wurden ausgewertet. Es liegen Werte für das Adlergestell Südost und Nordwest und die Köpenicker Straße vor. Für den Glienicker Weg gibt es keine Daten. Die Spitzenbelastungen des Adlergestells und

der Köpenicker Straße sind an Samstagen geringer als an Werktagen. Damit sind sie nicht maßgebend für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit.

- Widersprüchliche Angaben des Verkehrsgutachtens -

Die Berechnung des Verkehrsaufkommens ist nicht schlüssig und zum Teil widersprüchlich. Hier wurde von LK Argus nur das Kundenaufkommen von 880 Besuchern/Tag für den Möbelfachmarkt, nicht aber das in Tabelle 3 ausgewiesene Aufkommen des Küchenfachmarktes zugrunde gelegt (Summe 1.080 Kunden/Tag). Ebenso sind die widersprüchlichen Angaben zu den Stellplätzen in der Untersuchung zu bereinigen (Abbildung 1 beinhaltet 200 Stellplätze, LK Argus legt 177 Stellplätze zugrunde).

Abwägung: Das Kundenaufkommen des Küchenfachmarktes wurde im Verkehrsgutachten berücksichtigt (siehe die Berechnung des Personenverkehrsaufkommens unter 3.1). Das verkehrsplanerische Gutachten vom September 2014 ging von geplanten 200 Stellplätzen aus. In der verkehrstechnischen Untersuchung vom 21. Januar 2016, in dem die Ergebnisse der zurückliegenden Abstimmung zur Erschließungsplanung eingeflossen sind, wird nunmehr die auf 175 Stellplätze reduzierte Anzahl benannt. Die Angabe von 175 Stellplätzen entspricht der Vorhabenplanung und wurde so auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE übernommen.

- Vorschläge zur Erschließung des Vorhabens -

Die vorgeschlagene Bereinigung der Grundlagen, z. B. die Berücksichtigung der Tatsache, dass die Einkaufsspitzenstunde außerhalb der Verkehrsspitzenstunde liegt, könnte ggf. eine Entspannung für die maßgebende Spitzenstunde bringen, wird aber im Grunde nichts an der grundsätzlichen Lösung des bereits heute vorhandenen Verkehrsproblems am Knoten Glienicker Weg/Adlergestell beitragen können. Deshalb sind folgende Ergebnisse aus der verkehrlichen Untersuchung (siehe weiter unten) den weiteren Planungsschritten und dem VE-Plan zu Grunde zu legen:

Abwägung: Die Tatsache, dass die Einkaufsspitzenstunde außerhalb der Verkehrsspitzenstunde liegt, wurde berücksichtigt. Maßgebend ist die Spitzenstunde des Gesamtverkehrs.

- Rechtsein- und rechtsausbiegen an den beiden Zufahrten -

Zur Erschließung des B-Plangebietes sollte sowohl die Zufahrt vom Adlergestell als auch die Zufahrt vom Glienicker Weg als eingeschränkte Anbindungen (rechtsein- bzw. rechtsausbiegen) erfolgen. Eine mögliche Beschilderung auf dem Parkplatz könnte das richtungsbezogene Ausfahren und Orientieren für die Kunden ggf. erleichtern.

Abwägung: Die Anregung, dass beide Zu- und Ausfahrten des Vorhabengrundstücks durch den rechtsein- und rechtsausbiegenden Verkehr genutzt werden können, entspricht der bisherigen Erschließungskonzeption. Gemäß der am 23. Oktober 2015 abschließend vereinbarten Erschließungskonzeption und der hiermit verbundenen verkehrstechnischen Untersuchung vom 21. Januar 2016 (Ergänzung des verkehrsplanerischen Gutachtens) wurde nunmehr die Möglichkeit eröffnet, dass das Vorhabengrundstück zusätzlich auch über eine im Glienicker Weg integrierte Linksabbiegespur für Kfz-Verkehr aus Richtung Nordosten erreicht werden kann.

Der Vorschlag zur Beschilderung auf dem Parkplatz soll berücksichtigt werden.

- Linksausbiegen aus dem Vorhabengrundstück in den Glienicker Weg -

Ein Linksausbiegen aus dem B-Planbereich in den Glienicker Weg, wie im Gutachten für die Ausfahrt am Glienicker Weg diskutiert, wird abgelehnt, da diese Verkehrsbeziehung über die

Ausfahrt am Adlergestell konfliktfreier abgewickelt werden kann (hier sollte auf dem Bebauungsplangebiet der Rechtspfeil aufgestellt werden).

Abwägung: Wurde beachtet. Ein Linksausbiegen vom Vorhabengrundstück auf den Glienicker Weg war und ist nicht vorgesehen. Die Ausfahrt in den Glienicker Weg ist nur nach rechts möglich. Die widerrechtliche Ausfahrt nach links soll durch den Einbau einer kleinen Insel verhindert werden.

- Möglichkeit für ein Linkseinbiegen vom Glienicker Weg -

Das Linkseinbiegen vom Glienicker Weg in das Bebauungsplangebiet wird aufgrund des vorhandenen starken und langen Linksabbiegers am Knoten mit dem Adlergestell und die dadurch möglichen auftretenden Verunsicherungen der Verkehrsteilnehmer als nicht optimale, aber hinnehmbare Möglichkeit eingeschätzt. Hierzu müssen Detailabstimmungen zur Ausbildung mit der VLB getroffen werden.

Abwägung: Wurde beachtet. Ein Linkseinbiegen vom Glienicker Weg auf das Vorhabengrundstück wurde untersucht und in der abschließenden Abstimmung am 23. Oktober 2015 als mögliche und sinnvolle Erschließungsvariante eingeschätzt. Hiernach soll im Glienicker Weg eine neue Linksabbiegespur an der vorgesehenen Zufahrt zum Vorhabengrundstück in einer Länge von ca. 28 m und einer Breite von ca. 3 m angeordnet werden. Mit dem zusätzlichen Linksabbieger lässt sich das Vorhabengrundstück sehr viel besser für den aus Richtung Nordosten (Köpenick) kommenden Fahrzeugverkehr erreichen. Zugleich kann hiermit verhindert werden, dass Fahrzeuge aus der genannten Richtung, die zum Vorhabengrundstück gelangen möchten, den Knotenpunkt Adlergestell/Glienicker Weg zusätzlich belasten. Der Umbau erfolgt innerhalb der bestehenden Fahrbahn und hat eine geringfügige Veränderung des Mittelstreifens zur Folge. Die Bordführung der Nebenanlagen wird nicht verändert.

Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung vom 21. Januar 2016 ist eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf dem Glienicker Weg nicht zu befürchten. Die Kosten für die bauliche Umsetzung der Linksabbiegespur trägt der Vorhabenträger. Die entsprechende Sicherung wurde im § 7 des Durchführungsvertrages vom 20. April 2016 verbindlich geregelt.

Für die Vorhabenplanung ergibt sich aufgrund des vorgesehenen Linksabbiegers keine wesentliche Änderung. Da die Zu- und Ausfahrt am Glienicker Weg jedoch mehr Verkehr aufnehmen muss, soll die betreffende Zu- und Ausfahrt von bislang 5,25 m auf 6,50 m verbreitert werden. Hiermit kann ein Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Lkw im Bereich der Zu- und Ausfahrt ermöglicht werden.

Die vorgesehene Integration des Linksabbiegers erfordert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Maßnahme ist mit der vorgesehenen Festsetzung der Straßenverkehrsfläche grundsätzlich vereinbar. Da es sich bei der Linksabbiegespur um eine Änderung des Glienicker Weges im Bereich der Planfeststellung (Planfeststellungsbeschluss VII E-8/2006 vom 10. Januar 2008) handelt, ist bei der Planfeststellungsbehörde hierfür die Zustimmung einzuholen. Mit Schreiben vom 22. Juni 2016 von SenStadtUm VII E wurde mitgeteilt, dass für die Planfeststellungsbehörde die Voraussetzungen des § 76 Abs. 2 VwVfG – Planänderung vor Feststellung des Vorhabens – sowie des § 22 Abs. 3 BerlStrG – Planfeststellung und Plangenehmigung in Fällen von unwesentlicher Bedeutung, gegeben sind. Insofern bedarf es zur Einordnung der Linksabbiegespur im Glienicker Weg keiner Planfeststellung bzw. keiner Plangenehmigung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VIII D,
Stellungnahme vom 25. Juni 2015

- Hinweise zur vorgesehenen Versickerung -

Gegen die geplante Versickerung von Niederschlagswasser bestehen seitens des Fachreferates vom Grundsatz keine Einwände, wenn die kontaminierte Auffüllungsschicht im Bereich der Versickerungsflächen vorher beseitigt wird. Allerdings sollte das konkrete Versickerungskonzept noch mit dem Fachreferat abgestimmt werden. Weiter gehende Auflagen zur Sanierung bzw. Sicherung von Bodenverunreinigungen werden im Rahmen der konkreten Bauanfrage bzw. im Zuge der Neubebauung getroffen und umgesetzt.

Abwägung: Wurde beachtet. Mit Schreiben vom 10. August 2015 wurde der Vorhabenträger durch das zuständige Fachreferat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die wasserbehördliche Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Vorhabengrundstück erteilt, wonach das auf der Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück über Mulden versickert werden soll. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verpflichtet, etwaige im Zuge der Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen gutachterlich zu ermitteln und in Abstimmung mit dem Land Berlin auf seine Kosten sanieren zu lassen.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 9-43 VE wurde vom 2. Mai 2016 bis einschließlich 2. Juni 2016 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, Zimmer 152 öffentlich ausgelegt und war montags bis mittwochs von 8.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung einzusehen. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 22. April 2016, Seite 896 ortsüblich bekannt gemacht sowie in der Berliner Morgenpost und der Berliner Zeitung am 29. April 2016 veröffentlicht. Während der o.g. Auslegungsfrist konnte der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-43 VE einschließlich Begründung sowie die Fachgutachten auch im Internet eingesehen werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Fachbereich Stadtplanung wurde von keinen Bürgern/innen besucht. Dagegen wurde die Präsentation der o.g. Unterlagen im Internet 143 mal aufgerufen. Für schriftliche Äußerungen interessierter Bürger/innen wurden vorgefertigte Blätter bereitgehalten. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf **9-43 VE** liegen 7 schriftliche Äußerungen vor, davon 5 von Trägern öffentlicher Belange. Deren Stellungnahmen enthielten keine neuen Abwägungstatbestände und wurden deshalb nur zur Kenntnis genommen.

Bürger 1, Schreiben vom 25. Mai 201

- 1.1 Allgemeines -

Wir machen Einwendungen gegen den Entwurf des o.a. Bebauungsplans geltend. Dabei beziehen wir uns auf die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen unserer Belange als Einzelhandels- und Wirtschaftsunternehmen sowie hilfsweise auf Mängel in der Bauleitplanung, die zur Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-43 VE „Bärensiegel“ führen. In der Summe kommen wir zu dem Ergebnis, dass eine planerische Bewältigung von Konflikten offenkundig nicht erreicht werden kann, so dass die beabsichtigte Planung allein politisch motiviert umgesetzt werden soll. Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE wird die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines brach-

gefallenen Grundstücks mit prägender, denkmalgeschützter Bausubstanz geschaffen. Die Auseinandersetzung mit den in der Stellungnahme vorgetragenen Einwendungen erfolgt im Folgenden.

- 1.2 Einwender -

Wir sind als Betreiber des Möbelmarktes POCO Domäne, Adlergestell 301 in 12489 Berlin, im unmittelbaren Wirkungskreis des Plangebietes tätig. Unser Kernsortiment besteht aus 7.000 m² Verkaufsfläche (VK) Möbel und Fachsortiment im Discountbereich mit einem Anteil von weniger als 10 v.H. VK (gemäß Berliner Liste) für zentrenrelevante Randsortimente und ist somit identisch bzw. vergleichbar mit dem des geplanten Möbel- und Küchenmarktes.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- 1.3 Unbestimmtheit -

Der Bebauungsplan verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen geltendes Recht.

Materiell-rechtliche Mängel: Art der baulichen Nutzung – großflächiger Einzelhandel - falsche Ermächtigungsgrundlage:

Die Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung sind unbestimmt. So wird bei den textlichen Festsetzungen vollständig auf die Benennung der Ermächtigungsgrundlage verzichtet und in der Begründung in Kap. III / 3.1 der Bezug zu § 11 Abs. 2 BauNVO hergestellt. Tatsächlich handelt es sich bei dem in Rede stehenden Vorhaben jedoch nicht um eine Nutzung entsprechend des Katalogs für sonstige Sondergebiete, sondern um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauGB. Trotz der festgesetzten Zweckbestimmung stellt sich vorliegend die Frage einer bewussten Täuschung bezgl. der Art der Nutzung. Denn ausschließlich § 11 Abs. 3 BauNVO liegt die Wertung zugrunde, dass die in dieser Vorschrift bezeichneten Betriebe typischerweise ein Beeinträchtigungspotenzial aufweisen. Da es sich vorliegend um Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, hat eine eigenständige, eingehende Prüfung einzusetzen, für die der Verordnungsgeber in den Sätzen 3 und 4 des § 11 BauNVO eine Reihe von Kriterien benennt. Das ist mit Verweis auf den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) sowie informelle Planungen, wie den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP), jedoch unterblieben.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen sind nicht unbestimmt. Ermächtigungsgrundlage ist § 12 Abs. 3 BauGB. Abgesehen davon, dass es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der sich nicht zwingend an der Baugebietstypologie der BauNVO orientieren muss, ist die vorgetragene Auffassung unzutreffend. § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht einschlägig, da die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets auf der Basis des § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgt. Absatz 3 schließt als Spezialvorschrift für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe diese Nutzungen in anderen Baugebieten als Kerngebieten oder Sondergebieten aus und formuliert die sogenannte „Vermutungsregel“ für potentielle negative Auswirkungen und schädliche Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen des Vorhabens sind geprüft und in der Begründung dargelegt worden, dabei spielen der LEP-B-B und der StEP Zentren 3 für die Herleitung des nunmehr als Einzelhandelsstandortes vorgesehenen Vorhabens und die Wirkungsanalyse keine exklusive Rolle, sind jedoch wesentliche planerische Grundlagen.

- 1.4 Auswirkungen unzureichend ermittelt -

Materiell-rechtliche Mängel: Unzureichende Ermittlung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Planung:

Nach den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die städtebaulichen Auswirkungen von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel zu ermitteln. Zu den zu untersuchenden

städtebaulichen Auswirkungen gehören neben den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch die Auswirkungen auf das Versorgungsgleichgewicht infolge vorhabeninduzierter Schließungen ansonsten marktfähiger Betriebe sowie die Einschränkung der Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden umfassend geprüft. Einen Prüfauftrag hinsichtlich der "Auswirkungen auf das Versorgungsgleichgewicht infolge vorhabeninduzierter Schließungen ansonsten marktfähiger Betriebe" enthält der § 11 Absatz 3 BauNVO nicht.

- 1.5 Auswirkungen unzureichend ermittelt -

Eine Untersuchung und damit Prüfung und Gewichtung möglicher städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets durch die geplante Ansiedlung ist jedoch mit Hinweis auf die Orientierungsleitlinien übergeordneter Planungen gar nicht vorgenommen worden. So wird in der Begründung an verschiedenen Stellen ausgeführt, dass mit der Begrenzung der Verkaufsfläche auf 10.000 m² für das Kernsortiment und der Begrenzung auf 10 v.H. für die Randsortimente (mithin 1.000 m²) negative Auswirkungen nicht zu erwarten seien. Diese Behauptung wird an keiner Stelle der Begründung substantiiert. Weder werden die Ergebnisse einer gutachterlichen Untersuchung als Beweis noch sonstige belastbare Indizien angeführt.

Dabei geht die Rechtsprechung (vgl. bspw. Urteil des OVG NRW vom 5. September 1997 - 7 A 2902/93, BRS 59 Nr. 70) seit Jahren davon aus, dass Umsatzeinbußen beim vorhandenen Handel infolge von „Kaufkraftumlenkung“ von regelmäßig 10 % nicht mehr als unwesentlich gewertet werden können und damit gesondert zu betrachten sind.

Materiell-rechtliche Mängel:

Denn hier geht die geltende Rechtsprechung davon aus, dass in der Einzelfallbetrachtung sowohl Auswirkungen deutlich unterhalb dieser Grenze bereits zu schädlichen Auswirkungen führen können, als auch Auswirkungen oberhalb dieser Grenze keine schädlichen Auswirkungen haben müssen. Auswirkungen haben dann eine städtebauliche Dimension, wenn in Folge eines Verdrängungswettbewerbes durch Geschäftsaufgaben im zu untersuchenden Gebiet mit Leerstand zu rechnen ist.

Aussagen dazu können nicht getroffen werden, denn weder ist die Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens untersucht, noch sind Umsätze und Flächenproduktivitäten ermittelt und eine Wirkungsprognose erstellt worden. Demnach können die städtebaulichen Auswirkungen nicht konkret benannt werden.

Es reicht auch nicht im Sinne der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, auf die Leitlinien der Raumordnung und Landesplanung abzustellen. Denn es ist höchststrichterlich entschieden, dass bestimmendes Merkmal eines Raumordnungszieles mithin die Festlegung eines nicht weiter ausfüllungsbedürftigen und im Rahmen der kommunalen Abwägung nicht mehr überwindbaren, verbindlichen Planungssatzes ist. Deutlich wird das unter anderem auch im Landesentwicklung – LEP B-B – selbst, nach dem gemäß des Grundsatzes 3.10 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment in zentralen Orten außerhalb städtischer Kernbereiche zulässig sind, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet. Damit handelt es sich nach den eigenen Ausführungen zum LEP B-B um eine allgemeine Aussage zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als zu berücksichtigender Grundsatz der Raumordnung und als Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen. Es handelt sich also nicht etwa um ein landesplanerisch festgelegtes Ziel, das im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden kann.

Daher ist in der Rechtsprechung auch anerkannt, dass selbst Ziele der Raumordnung als Vorgaben für die Planung auf nächster Stufe auf eine weitere Konkretisierung angelegt sind.

Dazu heißt es in der Rechtsprechung: „Ein Ziel der Raumordnung entscheidet einen komplexen räumlichen Sachverhalt in der Regel nicht abschließend, sondern gibt lediglich verbindliche Vorgaben („Leitplanken“), die für den Planungsspielraum auf nächster Stufe nicht mehr überwindbare Grenzen setzen und deshalb unmittelbar auf die kommunale Planungshoheit einwirken, im Übrigen aber ausfüllungsbedürftig sind. Insoweit ist wegen des lediglich rahmensetzenden Charakters eine gewisse Grobmaschigkeit der Festlegungen nur Ausdruck der Zurückhaltung, die das Grundgesetz zur Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit gebietet.“

Gerade weil bereits auf den Ebenen der übergeordneten Planungen Orientierungswerte, wie die Begrenzung auf 10 v.H. für Randsortimente thematisiert werden, sind die nachgeordneten Planungsebenen verpflichtet, mögliche Auswirkungen konkret entsprechend des jeweiligen Detaillierungsgrades zu prüfen. Denn der Gesetzgeber geht davon aus, dass in Abhängigkeit von der konkreten Fallgestaltung mit Erreichen des Orientierungswertes, jedoch auch deutlich unterhalb dessen, kritische Auswirkungen zu erwarten sind. Dazu macht die Plangeberin vorliegend mit Verweis auf Einhaltung von Orientierungswerten keinerlei Angaben.

So heißt es in Kapitel IV, 2 „Auswirkungen auf die Arbeitsstätten, die Versorgung der Bevölkerung und die Zentrenstruktur“ lediglich, dass eine Schädigung bestehender Einrichtungen in vorhandenen Zentren, die ein ähnliches Angebot führen und die hiermit möglicherweise verbundene Schwächung der Zentren und somit auch der Versorgungsfunktion kaum zu befürchten sei, da das durch den in Rede stehenden Bebauungsplan ermöglichte zentrenrelevante Sortiment in den umliegenden Zentren des Plangebiets (bis zu 5 km Umkreis) nur in geringfügigem Umfang vorhanden sei. Annahmen und Vermutungen sind in der Einzelfallbetrachtung jedenfalls nicht geeignet, Auswirkungen ermitteln und gewichten zu können. Zumal bei den städtebaulichen Auswirkungen nicht nur - wie vorliegend erfolgt - solche auf benachbarte Zentren zu beachten waren, sondern ebenso solche auf einzelne Betriebe.

Da weder die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation bezgl. Möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf die relevante Angebotssituation im Möbeleinzelhandel ermittelt noch ins Verhältnis mit dem geplanten Warenangebot gesetzt wurde, kann auch keine fundierte Aussage zu möglichen Auswirkungen, wie in der Begründung vorgenommen, getroffen werden.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme geht davon aus, dass die übergeordneten Planungen lediglich „Orientierungsleitlinien“ mit nicht hinreichenden Grundlagen in Bezug auf die Beurteilung potentieller Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 BauGB genannten Kriterien seien. Dies ist nicht der Fall. Vielmehr handelt es sich um räumliche und sektorale Konkretisierungen des LEP B-B durch den FNP und die Stadtentwicklungspläne, hier insbesondere StEP Zentren und StEP Zentren 3/ Fachmarktkonzept Berlin.

Hier heißt es ausdrücklich: Der StEP Zentren 3 konkretisiert die im LEP B-B vorgelegte Zentrenstruktur für Berlin und enthält Steuerungsgrundsätze, die den im LEP B-B zugrunde liegenden Grundsatz des Schutzes und der Entwicklung einer polyzentralen Struktur aufgreifen und vertiefen. Das vorgelegte Fachmarktkonzept hat diese Vorgaben für Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und zentrentypischen Randsortimenten zu berücksichtigen.“

Im Sinne der Abschichtung des Prüfaufwands kann auf der Ebene der Bauleitplanung auf die Eignungsprüfungen auf übergeordneter Ebene zurückgegriffen werden, sofern die dort formulierten Bedingungen und Restriktionen eingehalten werden. Diese lauten entsprechend dem Grundsatz 4.9 des LEP B-B: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment [...] sind in zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet.“

Die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente überschreitet diesen Orientierungswert nicht. Zur standortspezifischen Bewertung und Abschätzung der Auswirkungen unter dem Aspekt des Zentrumschutzes – und nur darauf kommt es an – er-

folgte ergänzend ein Abgleich im relevanten Bestand im Hinblick auf mögliche Angebotsüberschneidungen und Betroffenheiten.

Diese aktuelle Bestandsaufnahme- und bewertung in Bezug auf die vorhabeninduzierten zentrenrelevanten Randsortimente ermöglicht eine grundsätzliche Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen, gestützt auch durch Bestandserfassung und Ergebnisse der Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Dieses stellt gerade für die hier relevanten Sortimente eine unterdurchschnittliche Präsenz (Fläche, Umsatzanteil) und damit optional Potential für ein Flächenwachstum fest.

Konstatiert wurde, dass vergleichbare Angebote innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld stark unterpräsentiert und eher auf kleinen Flächen (i.d.R. bis 35 m²/ vereinzelt bis 170 m²) angeboten oder als Randsortimente von größeren Betrieben vorgehalten werden. Als Randsortimente gehören sie hier zum festen Bestandteil des jeweiligen Betriebskonzeptes und werden daher auch im Falle einer Wettbewerbsverschärfung nicht aufgegeben. Anzahl und Angebot sind weder prägend für die Funktionsfähigkeit noch die Angebotsvielfalt in den Zentren - negative Auswirkungen i.S. eines Funktionsverlustes sind hier daher nicht anzunehmen.

Vielmehr werden die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens vor allem mit den Randsortimenten typähnlicher Anbieter im Wettbewerb stehen, die auch von der Größe her vergleichbar sind. Diese Anbieter befinden sich allerdings außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, i.d.R. in Fachmarktagglomerationen. Die Betroffenheit einzelner Randsortimente bei den typenähnlichen Anbietern im Umfeld ist schon aufgrund ihrer geringen Größenordnung im Verhältnis zum Hauptsortiment des jeweiligen Betriebs gering. Vielmehr wird durch stärkere Konzentration vergleichbarer Angebote auch eine Erhöhung der Nachfragebindung erwartet, was dem städtebaulichen Lenkungsziel der Landesplanung durch Ausweisung von Fachmarktagglomerationen an verkehrlich günstigen Lagen als Alternative zu den Zentren entspricht.

Das geht mit dem im Grundsatz 4.9 LEP BB berücksichtigten hohen Flächenbedarf von Fachmärkten und die häufig schwierige Integration in die städtischen Zentren konform.

Die hiermit einhergehende Beschränkung der Größe und Sortimentsstruktur der geplanten zentrenrelevanten Randsortimentsanteile auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist durch die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 sichergestellt.

Gestützt wird dies durch das Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK) des Bezirks Treptow-Köpenick. Im Rahmen der Fortschreibung 2016 wurden die detaillierten Erhebungen zur Bestandssituation (Einzelhandelsdatenerfassung des Senats - EIS, 2015) nochmals überprüft. Ein Aspekt hierbei war auch die Angebots-, Nachfrage- bzw. Wettbewerbssituation bei nicht zentrenrelevanten Angeboten, u.a. auch in den hier relevanten Branchen. Der geringe Anteil dieser Angebote an Einzelhandel bzw. am Gesamtumsatz insgesamt (rd. 5 %) und die relativ geringe Bindung (Zentralität) eröffnet hier noch Entwicklungsspielräume. Im Ergebnis der Analyse wurde die bereits im bisherigen ZEHK und im Nachgang im StEP Zentren3/Fachmarktkonzept Berlin ausgewiesene Fachmarktagglomeration Glienicker Straße/ Adlergestell bestätigt. Die Aussagen zum Handlungsrahmen des ZEHK 2009 zum Standort Adlergestell/ Glienicker Weg als: „Gut angenommener Fachmarktstandort mit Erweiterungspotential, gute stadträumliche und Verkehrslage“ mit dem Handlungsansatz: „Chance zum Erhalt denkmalgeschützter Gebäude nutzen. Straßenraum aufwerten, Buserschließung verbessern. Randsortimente begrenzen (Bebauungsplan)“ gelten immer noch.

Auch unter Berücksichtigung der umliegenden Wettbewerber, der Angebotssituation in den Zentren und bestehender Planungen/ umgesetzter Projekte branchengleicher Anbieter bestehen noch verdrängungsneutrale Potenziale.

Alle Planwerke und Konzepte sind politisch legitimiert, d.h. sie sind landesplanerischer Wille. Dies ist kein Mangel, sondern Wesenszug einer demokratischen Willensbildung. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind alle Planwerke ausführ-

lich referiert worden und somit für die Öffentlichkeit nachvollziehbar. Der Festsetzungsinhalt entspricht allen landesplanerischen Vorgaben. Ein weiterer Prüfaufwand erübrigt sich.

Das in der Stellungnahme zitierte Urteil des OVG NRW bezieht sich auf zentrenrelevante Kernsortimente (Schuhe) und ist für die Beurteilung des geplanten Vorhabens ohne Relevanz.

Die Stellungnahme zieht kein Handlungserfordernis nach sich und führt zu keiner Planänderung.

- 1.6 Prüfung der Auswirkung auf benachbarten Fachmarkt nicht erfolgt -

Wir gehen aufgrund der Festsetzungen zu dem geplanten Kern- und Randsortiment davon aus, dass unser Betrieb erheblich negativ beeinträchtigt wird. Denn der geplante Möbel- und Küchenmarkt soll in einer Entfernung von nur 200 m zu unserem Standort angesiedelt werden. Darüber hinaus entsprechen die geplanten Sortimente in der Qualität und Quantität nahezu unserem Stammsortiment. Erschwerend kommt hinzu, dass mit dem Angebot des geplanten Marktes die gleiche Zielgruppe an Käufern im Discountsegment angesprochen wird. Und das in einer stadträumlichen Lage, in der die ohnehin schwierigen Verkehrsverhältnisse mit dem nicht nur aus dem geplanten Vorhaben zu erwartenden Zusatzverkehr noch verschärft werden.

Auch die verkehrsgünstigere Lage des geplanten Möbel- und Küchenmarktes gegenüber unserem Standort lässt vermuten, dass ein erheblicher Anteil an Vorhabenbedingter Umsatzverlagerung von 10 v.H. und mehr von unserem Markt zu erwarten ist.

Auch wenn dem landesplanerischen Kongruenzgebot dadurch Rechnung getragen wird, dass sich das geplante Vorhaben innerhalb eines Bereiches befindet, in dem Fachmärkte konzentriert werden sollen, so sind diesbezüglich in den letzten Jahren von der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte zusätzliche Anforderungen aufgestellt worden, wonach auch im Falle des Vorliegens der vorhabenbedingten Voraussetzungen zu prüfen ist, ob nicht durch einen derart ausgerichteten Fachmarkt die Versorgungsfunktion eines benachbarten Marktes negativ tangiert werden kann. Das ist vorliegend nicht erfolgt.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Der Konkurrenzschutz zwischen vergleichbaren Unternehmen ist kein städtebaulicher Belang. Schützenswert sind hingegen u.a. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Diese Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt (s. o.).

Entgegen der Stellungnahme hat die Rechtsprechung diese Auffassung bestätigt. So heißt es im Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 01.03.2016 (AZ 15 CS 16.244): „Das Bauplanungsrecht und damit auch das Rücksichtnahmegebot verhalten sich gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral. Das Interesse eines Gewerbetreibenden, vor Konkurrenz bewahrt zu bleiben, ist grundsätzlich auch dann nicht schutzwürdig, wenn ein Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, gegebenenfalls sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft, bildet. Der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahin gehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss ...“

- 1.7 fehlerhafte Anwendung des § 17 BauNVO -

Materiell-rechtliche Mängel

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird geregelt, dass die gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch sämtliche baulichen Anlagen einzuhalten ist.

Eine unwesentliche Überschreitung des Höchstmaßes soll ausschließlich durch die Grundfläche der denkmalgeschützten Einfriedung zulässig sein.

In der Begründung wird dazu jedoch ausgeführt, dass die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die vollständige Errichtung der geplanten Stellplätze erforderlich ist und damit den wirtschaftlichen Anforderungen des Vorhabens entsprochen werden soll. Nach den Maßgaben des § 17 Abs. 2 BauNVO ist die Überschreitung der Obergrenzen jedoch ausschließlich aus städtebaulichen Gründen zulässig, nicht um der aus Sicht des Vorhabenträgers günstigen Erreichbarkeit zu entsprechen.

Darüber hinaus wird nicht dargelegt, ob und wie die Überschreitung ausgeglichen ist oder wird, um die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und / oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Stattdessen wird der Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz bemüht, um sodann auszuführen, dass die Einhaltung der Obergrenze einer GRZ von 0,8 eine zusätzliche Erschwerung der angestrebten Grundstücksnutzung mit sich bringen würde. Mit anderen Worten: das Vorhabengrundstück ist schlicht zu klein. Die Festsetzung ist nicht zulässig.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung dargelegt, erfolgt die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 auf Basis des § 19 Abs. 4 BauNVO und ist für die Errichtung von Stellplätzen etc. erforderlich (textliche Festsetzung Nr. 3). Nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die Obergrenze der Haupt-GRZ für Sonstige Sondergebiete bei 0,8 und würde auch eingehalten. Wie aus der textlichen Festsetzung Nr. 3 ersichtlich, ist das zusätzliche geringfügige Überschreiten der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 nur für die denkmalgeschützte Mauer erforderlich. Eine Auswirkung auf die natürliche Bodenfunktion ist nicht zu befürchten, da die Mauer vorhanden ist und nur eine Fläche von 29 m² umfasst. Städtebauliche Gründe sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO zwar keine Voraussetzung, um die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan überschreiten zu können, liegen aber in diesem Fall vor (Denkmalschutz, Stadtbild). Die in der Stellungnahme gezogene Schlussfolgerung ist nicht nachvollziehbar. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine zwingende Bindung an die BauNVO (§ 12 Abs. 3 BauGB) nicht gegeben ist.

- 1.8 fehlende Verkehrsprognose -

Materiell-rechtliche Mängel

Mit den vorgelegten Verkehrsgutachten (vgl. LK Argus GmbH, Berlin Hamburg Kassel: Fortschreibung Verkehrsplanerisches Gutachten; Bauvorhaben Adlergestell 327 - 331 im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9 - 43 VE, September 2014 sowie Ergänzung des verkehrsplanerischen Gutachtens vom September 2014; 21. Januar 2016) wird dargelegt, dass bereits heute die Verkehrsqualität insbesondere des Knotenpunkts Adlergestell/Glienicker Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens als schlecht bis sehr schlecht bewertet wird. Danach ist der Knotenpunkt bereits heute nicht ausreichend leistungsfähig. In Anbetracht der Verkehrsprognose 2025 ist von einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens insgesamt auszugehen. Insbesondere die Glienicker Straße soll als Teil der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) Steuerungsfunktion für den überörtlichen Verkehr aus dem Nordostraum zu den Autobahnen A 113 und A 117 sowie Entlastungsfunktion für parallel verlaufende Straßen übernehmen. Die Planungen zu dem dafür erforderlichen grundhaften Ausbau sollen auf einen Zeitpunkt verlegt werden, zu dem gesicherte Prognosen auch auf der Grundlage der Eröffnung des Flughafens BER in Schönefeld getroffen werden können.

Daher wird die Ermittlung der Verkehrsqualitäten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE nicht auf die Prognosedaten gestützt ermittelt, sondern bezieht lediglich Bestandszahlen sowie das aus dem Vorhaben

resultierende Verkehrsaufkommen ein. Das ist nicht ausreichend, um ein Ergebnis zu dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu ermitteln.

Zwar kommt der Verkehrsgutachter zu Recht zu dem Ergebnis, dass das aus dem Vorhaben zu erwartende Zusatzverkehrsaufkommen bezgl. Der Gesamtverkehrszahlen nicht relevant ist. Jedoch wird in dem städtebaulichen Abwägungsprozess verkannt, dass nach höchststrichterlicher Rechtsprechung ein Problem auf der Ebene des Bebauungsplans nicht ungelöst bleiben darf und nur dann auf eine zeitlich nachgeordnete Beurteilungs- und Genehmigungsebene verlagert werden kann, wenn eine Lösung grundsätzlich möglich ist. Das ist vorliegend nicht der Fall. Denn die getroffenen Regelungen zu den Ein- und Ausfahrten im unmittelbaren Knotenpunktbereich sind zielloos und werden eher zu einer weiteren Verschlechterung der Verkehrsqualität führen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt (hohes Verkehrsaufkommen) ist zutreffend dargestellt und war Anlass für einen erheblichen Prüf- und Untersuchungsaufwand sowie für erforderliche Abstimmungen der zuständigen Fachbehörden. Wie im Verkehrsgutachten dargelegt, sind verlässliche Prognosedaten aufgrund erheblicher Unwägbarkeiten in der Zukunft zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Daher wurden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Bestandszahlen zugrunde gelegt. Maßgeblicher Hintergrund ist, dass – so im Gutachten dargelegt – „ein möglicherweise notwendig werdender grundhafter Ausbau des Knotenpunktes anderen Entwicklungen im Umfeld anzulasten ist als dem Vorhaben im Bebauungsplangebiet 9-43 VE.“ Das Vorhaben selbst hat nur einen sehr untergeordneten Anteil an der Verkehrsbelastung. Die Behauptung, dass keine planerische Lösung der Verkehrsführung gefunden worden sei, muss zurückgewiesen werden. Als Ergebnis aller Variantenprüfungen und Abstimmungen haben alle beteiligten Fachbehörden eine sachgerechte Lösung gefunden. Die verkehrlichen Untersuchungen weisen nach, dass mit Umsetzung der im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verbindlich vereinbarten Maßnahmen eine gesicherte und leistungsfähige Erschließung möglich ist.

- 1.8 fehlende Lichtsignalanlage -

So soll nach der lt. Kap. III, 3.8 bevorzugten Verkehrsvariante, die Bestandteil des Durchführungsvertrages werden soll, bspw. der Lkw-Verkehr von der nördlichen Ausfahrt rechts in die Glienicker Straße und von dort in die Anna-Seghers-Straße und Otto-Franke-Straße geleitet werden. Bereits heute ist das Linksabbiegen vom Glienicker Weg in die Anna-Seghers-Straße aufgrund der fehlenden Steuerung durch ein Lichtsignal kaum realisierbar.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Der Knoten Glienicker Weg / Anna-Seghers-Straße wurde im Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau Glienicker Weg so hergestellt, dass er für Pkw und Lkw befahrbar ist. Auf eine Lichtsignalanlage wurde bewusst verzichtet, da das Abbiegen im Schutz der Lichtsignalanlagen an den benachbarten Knotenpunkten erfolgen kann.

Es befindet sich im Glienicker Weg eine ca. 50 m lange Linksabbiegespur, damit wartende Fahrzeuge nicht den Geradeaus-Verkehr im Glienicker Weg behindern.

Wenn im Glienicker Weg in Fahrtrichtung zum Adlergestell ein Fahrzeugrückstau besteht, der bis zur Anna-Seghers-Straße reicht, so ist gemäß Straßenverkehrsordnung der Knotenpunkt freizuhalten. Das Linksabbiegen aus dem Glienicker Weg in die Anna-Seghers-Straße ist ohne Einschränkungen möglich.

- 1.9 Durchführungsvertrag -

Eine wie in Kap. IV.3 dargelegte Absichtserklärung ist deutlich nicht ausreichend.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Es handelt sich nicht um Absichtserklärungen, sondern um Regelungen im Durchführungsvertrag, der am 20. April 2016 unterzeichnet wurde.

- 1.10 mangelnde Erreichbarkeit -

Denn bereits heute stellt unser Unternehmen u.a. durch Kundenbefragungen fest, dass insbesondere an Wochenenden auf Einkaufsfahrten verzichtet wird, weil die An- und Abfahrten deutlich zu lange dauern.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Untersuchungen zeigen, dass das Vorhaben zu keiner Verschlechterung der derzeitigen Verkehrssituation führt. Die durch den Investor des Vorhabens vorbereiteten Veränderungen am Knotenpunkt Glienicker Weg / Adlergestell werden zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses führen, welche dann auch den Kunden des Einwenders zugutekommt.

- 1.11 Standortkriterien -

Darüber hinaus sind die nach den AV Einzelhandel vorgegebenen Standortkriterien angesichts einer guten Erreichbarkeit für den nichtmotorisierten Verkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr ebenfalls nicht erfüllt. Auch dieses Problem bleibt planerisch ungelöst.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Vorliegend handelt es sich nicht um Nahversorgung, sondern um einen Möbelmarkt, dessen Nutzer in der Regel nicht zu Fuß kommen. Das trifft genauso auf die bereits vorhandenen Bau- und Möbelmärkte in unmittelbarer Nachbarschaft zu. Das Vorhabengebiet ist in den übergeordneten Fachplanungen als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen. Die Standortkriterien in der AV Einzelhandel richten sich nicht an die Bauleitplanung, sondern sollen bei der Ausweisung der Fachmarkttagglomerationen auf der Ebene der Stadtentwicklungsplanung berücksichtigt werden. In der AV Einzelhandel ist neben anderen Kriterien, die bei Fachmarkttagglomerationen erfüllt sein sollen, die gute bis sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV genannt, aber nicht die Erreichbarkeit mit dem nicht motorisierten Verkehr. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch die Buslinie 163 gegeben.

- 1.12 Auswirkung auf den Radverkehr -

Auch die Auswirkungen auf den Radverkehr, für den mit der südlichen Ein- und Ausfahrt an der Straße Adlergestell eine erhebliche Gefährdung festgestellt wird, bleiben ungelöst. Trotz der jahrelangen und jüngst wieder stärker in den Fokus gestellten Versuche des Senats, den Modal-split zugunsten des nichtmotorisierten Verkehrs – insbesondere durch Attraktivierung des Radverkehrs – zu verändern, wird bewusst das besonders hohe Risiko für Radfahrer bei dem beidseitig zu nutzenden Radstreifen an der Straße Adlergestell durch den ein- und ausfahrenden motorisierten Verkehr in Kauf genommen. Die Erfahrungen auch der jeweiligen Interessensverbände zeigen, dass selbst der beabsichtigte besondere Hinweis auf den Zweiseitenverkehr von Radfahrern durch Beschilderung die hohe Unfallhäufigkeit solcher Verkehrssituationen nicht verhindern

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Ein- und Ausfahrt zum Adlergestell dient dazu, den Erschließungsverkehr des Vorhabens zu verteilen und den Glienicker Weg mit

den dort befindlichen Knotenpunkten zu entlasten. Der Zweirichtungsradweg im Adlergestell ist eine bereits bestehende Radverkehrsanlage. Ein Zweirichtungsradweg schließt Grundstückszufahrten nicht grundsätzlich aus. Um Gefährdungen der Radfahrenden zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Autofahrer auf die aus beiden Richtungen kommenden Radfahrenden in geeigneter Weise und unter Beachtung der Straßenverkehrsordnung aufmerksam gemacht werden und dass die Radwege gut einsehbar sind. Hierzu gehören Radfahrpiktogramme auf dem Radweg im Bereich der Ein- und Ausfahrt. Zusätzlich wird der ausfahrende Verkehr mittels Zeichen 205 (Vorfahrt gewähren) in Verbindung mit Zeichen 1000-32 (Radfahrer kreuzen von links und rechts) auf den vorfahrtberechtigten gegenläufigen Radverkehr hingewiesen. Ggf. ist VZ 206 (Halt. Vorfahrt gewähren) in Verbindung mit Zeichen 1000-32 aufzustellen. Die genannten Vorsichtsmaßnahmen sind im Rahmen der Herstellung der Grundstückszufahrt umzusetzen.

- 1.13 fehlende Berücksichtigung Verkehrslärm auf das Vorhaben -

Materiell-rechtliche Mängel: Verkehrslärm:

Mit der Schallimmissionsprognose (vgl. SAB Scholz Akustikberatung, Berlin: Schallimmissionsprognose Nr. 14598 - 1 zum anlagenbezogenen Fahrverkehr des geplanten Möbelmarktes mit Küchenfachmarkt am Standort Adlergestell 327-332 in 12489 Berlin - vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-43 VE; 11. Februar 2014) wird lediglich der Anlagenbezogene Lärm betrachtet. Dass jedoch auch das geplante Vorhaben durch das vorhandene und zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen in einem Maß von Lärmimmissionen beeinträchtigt sein wird, wird gar nicht thematisiert. Dabei ist aufgrund des gutachterlich festgestellten sehr hohen Verkehrsaufkommens davon auszugehen, dass an dem Vorhabenstandort Lärmwerte zu erwarten sind, die mindestens die Grenze zur Gesundheitsschädigung erreichen, wenn nicht überschreiten. Daher wären Untersuchungen zu möglichen aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen dringend geboten gewesen. Denn mit einem Bebauungsplan sind sämtliche Beeinträchtigungen, insbesondere solche schädlicher Art, zu untersuchen. Der Mangel an Untersuchungsinhalten bezgl. des Lärms ist nicht zulässig. Dazu ist höchststrichlerlich entschieden worden (vgl. bspw. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 - 4 NB 25.94; OVG NRW, Urteil vom 28.11.2005 - 10 D 76/03. NE), dass grundsätzlich mit jedem Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen sind. Die Planung darf nicht dazu führen, dass durch sie hervorgerufene Konflikte zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall ist die Prüfung von Maßnahmen zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm nicht erforderlich. Verkaufsräume gehören gemäß Pkt. 4.1 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu „besonders lauten Räumen“ und sind damit nicht schutzbedürftig im Sinne der Norm. Die Festsetzung einer Schalldämmung der Außenbauteile von Verkaufsräumen ist daher nicht erforderlich. Die Fenster von Verkaufsräumen werden üblicherweise nicht geöffnet, die Belüftung wird über eine zentrale Klimaanlage erfolgen. Die Arbeitsplätze befinden sich nur innerhalb der Gebäude, so dass zur Beurteilung der gesunden Arbeitsverhältnisse die Innenpegel in den Räumen und nicht die Außenpegel relevant sind. In der Schallimmissionsprognose Nr. 14598-2 vom 14. September 2016 sind auch die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben untersucht worden. Gebäude und Räume für freie Berufe sowie Dienstleistungsbetriebe können gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 zwar nur ausnahmsweise zugelassen werden, es ist aber nicht ausgeschlossen, dass diese zu dem Fassadenbereich mit hoher Lärmbelastung hin orientiert sein können. Um ausreichenden passiven Lärmschutz für schutzbedürftige Räume wie Büroräume und Ähnliches zu gewährleisten, empfiehlt das Schallgutachten die Aufnahme einer zusätzlichen Regelung zur Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 4109 im Bebauungsplan. Vorliegend handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der es ermöglicht, eine Regelung mit diesem Inhalt in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Damit dokumentiert der Vorhabenträger rechtsverbindlich sein Einverständnis mit dieser Regelung

und Änderung. Die vorgeschlagene Regelung zur Beachtung der Anforderungen der DIN 4109 wurde daher im Ergänzungsvertrag vom 20. September 2016 zum Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 aufgenommen. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zusätzliche Beteiligungsverfahren und Verfahrensschritte erübrigen sich damit. Dem Inhalt der gutachterlichen Empfehlung wird auf diesem Weg entsprochen. Die Regelung gilt sowohl für die ausnahmsweise zulässigen Fremdnutzer (freie Berufe, Dienstleister) als auch für Büros und ähnliche Räume aus dem Vorhaben selbst - sofern sie zum stark belasteten Fassadenabschnitt orientiert sind. Die Begründung wurde angepasst.

- 1.14 unzureichende Berücksichtigung des Berufsbildungszentrums -

Materiell-rechtliche Mängel: Anlagenbezogener Lärm:

Bei der Betrachtung des Anlagenbezogenen Lärms wird das Ausbildungszentrum (Berufsbildungszentrum Chemie - bbz Chemie) in die Kategorie „Gewerbegebiet“ eingestuft. Das ist zwar nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der dort eine Gewerbefläche aufweist, richtig, jedoch sind Schulen innerhalb von Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht ohne Grund nur ausnahmsweise zulässig. Das wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9 - 43 VE nicht gewürdigt. Dabei wird der besondere und mit dem Gewerbegebiet nicht vereinbare Schutzanspruch nach den Maßgaben des § 2 der 16. BImSchV manifestiert. Die im Übrigen hier anzuwendenden Regelwerke DIN 18005 und TA Lärm erwähnen Schulen nicht explizit. Sie erwarten Schulen als Bestandteile von Wohn- oder gemischten Bauflächen mit dem diesen Baugebieten zuzuordnenden Orientierungs- bzw. Richtwerten. Mit Blick auf den besonders streng bestimmten Schutzanspruch von Schulen nach 16. BImSchV soll dem Erfordernis konzentrierter geistiger Tätigkeit und der Erkenntnis signifikant fallender Leistungen / Leistungsfähigkeiten bei schlechter Akustik / hoher Lärmbelastung Rechnung getragen werden. Auch wenn die beabsichtigten Änderungen zu der Verkehrslenkung nicht als wesentliche Änderung von Straßen zu werten ist, ist der Schutzanspruch anhand der konkreten Nutzung und nicht entsprechend einer Gebietskategorie zu prüfen.

Die Aussage des Gutachters für das Thema Lärm, dass haustechnische Anlagen ausschließlich innerhalb des Gebäudes angeordnet werden und damit nicht in die Lärmberechnung einfließen, ist mehr als zweifelhaft. Denn bei der geplanten Größenordnung des Fachmarktes ist davon auszugehen, dass Lüftungseinrichtungen in Form von Luftwärmetauschern, die selbstverständlich nach außen verlegt werden müssen, vorzusehen

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 dazu verpflichtet, dass „mit der Einreichung des Bauantrags nachgewiesen wird, dass das Vorhaben einschließlich des Schalls der Lüftungsanlagen den Anforderungen der TA Lärm entspricht.“ Damit ist im Rahmen der Bauleitplanung eine umfassende Konfliktbewältigung erfolgt. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind detailliertere Berechnungen zu haustechnischen Anlagen nicht sinnvoll möglich, da in der Regel erst im Rahmen der Ausführungsplanung konkrete Angaben vorliegen. Durch die Auswahl geeigneter Geräte, Einhausungen und/oder Einbau von Schalldämpfern muss auf der Ebene der Ausführungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden. Technisch ist dies durchaus möglich. Die Verpflichtung zur Durchführung des Nachweises gem. TA-Lärm im kommenden Baugenehmigungsverfahren zum Vorhaben ist daher in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden. Spätestens zum Zeitpunkt des Bauantrages muss für das Vorhaben der Nachweis für die Lüftungsanlagen gemäß den Anforderungen der TA Lärm geführt werden. Das angesprochene Berufsschulzentrum ist Bestandteil eines faktischen Gewerbegebiets i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB. Diese fachliche Einschätzung ist seitens des Fachbereichs Stadtplanung mit Schreiben vom 22.4.2014 getroffen und nach erneuter Prüfung als weiterhin zutreffend am 1.9. 2016 bestätigt worden. Es ist richtig, dass Schulen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zuge-

lassen werden können, doch im vorliegenden Fall handelt es sich um eine berufsbildende Einrichtung, die einen Bezug zu dem im Gebiet vorhandenen Gewerbebetrieben aufweist, so dass es sich geradezu um einen typischen Fall handelt, bei dem die Ausnahme gewährt werden kann. Die Schule stellt also keinen Fremdkörper dar, sondern ist Teil des faktischen Gewerbegebiets, so dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Einstufung als faktisches Gewerbegebiet ableitet. Der Schutzstatus der Schule wird durch das zukünftig benachbarte Sondergebiet nicht verändert.

Unabhängig von der Betrachtung des Gewerbelärms wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung selbst am hochbelasteten Adlergestell mit Werten bis zu 71 dB(A) tags liegt und über passive Schallschutzmaßnahmen verfügen muss, um funktionsfähig zu sein.

Nach der gegenwärtigen Haustechnikplanung soll der Rückkühler einer Kälteanlage auf dem Dach aufgestellt werden. Alle übrigen Anlagen sollen im Gebäude angeordnet werden. Unabhängig davon sind aus Sicht des Gutachters Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen ausgehend von haustechnischen Anlagen im Rahmen der Bauleitplanung nicht sinnvoll, da i.d.R. erst im Rahmen der Ausführungsplanung konkrete Angaben vorliegen. Hier greift dann die Regelung zur Durchführung eines Nachweises gem. TA-Lärm im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016. Spätestens zum Zeitpunkt des Bauantrages muss der Nachweis zu den Lüftungsanlagen geführt werden wird dann mit einem Nachweis gem. TA-Lärm zum beantragten Vorhaben bemessen.

- 1.15 Ausblendung des Verkehrslärms-

Darüber hinaus wird weder mit dem Gutachten zu dem Thema Lärm noch mit den Ausführungen in der Begründung deutlich, ob zu dem Anlagenlärm auch der dann über die Anna-Seghers-Straße und Otto-Franke-Straße an unserem Betriebsstandort entlang geführte Lkw-Verkehr, der nach den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens als Vorzugsvariante und laut Begründung zu dem Bebauungsplan als Regelungsbestandteil in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden soll, eingeflossen ist. Da der Verkehrslärm ausgeblendet wurde, ist davon auszugehen, dass die Schallimmissionsprognose ohne Bezug zu den Erkenntnissen aus den verkehrsplanerischen Gutachten erstellt wurde. Wir gehen jedoch davon aus, dass die favorisierte Lenkung des Lkw-Verkehrs, wie zuvor beschrieben, dem anlagenbezogenen Lärm zuzuordnen ist, da wir uns in einem Abstand von weniger als 500 m zu dem Vorhabengrundstück befinden.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Prüfung des anlagebezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen kommt gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm nur bei schützenswerten Baugebieten gemäß Punkt 6.1 c bis f zum Tragen, also nicht bei Gewerbegebieten wie im vorliegenden Fall. Diese Aussage ist in der Schallimmissionsprognose Nr. 14598-2 vom 14.9.2016 bestätigt worden. Von daher ist eine Prüfung des anlagenbezogenen Verkehrs, der auf das Sondergebiet zurückzuführen ist, nicht erforderlich. Gleichwohl ist der anlagenbezogene Fahrverkehr in der o.g. Schallimmissionsprognose (Anlage 3 des Gutachtens – Rasterlärmkarte Tag Gewerbelärm) mit betrachtet worden. Da aber gemäß TA Lärm für eine Berücksichtigung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen die Bedingungen nicht erfüllt sind, besteht auch kein Regelungsbedarf für den Durchführungsvertrag. Der Verkehrslärm ist zunächst nicht ermittelt worden, weil nach Augenschein der Verkehr in der Anna-Seghers-Straße gering und die Zunahme des Lärms durch 12 zusätzliche LKW am Tag nach Plausibilitätseinschätzung ebenfalls gering sein würde. Beides ist jedoch einer konkreten gutachterlichen Untersuchung unterzogen worden. Entsprechend der Ergänzung zum Verkehrsgutachten vom 12.9.2016 wird für den Prognoseplanfall die Umsetzung der mit allen zuständigen Fachbehörden abgestimmten Erschließungsvariante 1 zugrunde gelegt (siehe Kapitel 4.2 der verkehrstechnischen Untersuchung vom 21.01.2016). „Diese sieht eine zusätzliche Wendestelle im Adlergestell vor und ist bereits im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 festgelegt. Daraus resultiert nur die notwendige Abwicklung von 12 Lkw im Quellverkehr des Bauvorhabens Richtung Nordwesten, Südwesten und Südosten über

die Anna- Seghers- und die Otto-Franke-Straße.“ Anders als der LKW Verkehr kann der „Pkw-Quellverkehr in Richtung Südwesten und Südosten die Zufahrt auf das Adlergestell sowie die neu geschaffene Wendestelle nutzen und muss daher nicht über die Anna-Seghers- und die Otto- Franke-Straße abgewickelt werden.“

Zur Ermittlung der aus dem Quellverkehr resultierenden Lärmerhöhungen (Verkehrslärm) sind die verkehrstechnischen Basisdaten am 6.9.2016 mittels Verkehrszählung in verschiedenen Abschnitten der Anna-Seghers-Straße und der Otto-Franke-Straße erhoben worden (siehe Anlage 1 zum Verkehrsgutachten). Demnach liegt die höchste Belastung der Anna-Seghers-Straße im Abschnitt zwischen Glienicker Weg und der Zufahrt zu OBI/Poco mit DTV 2.680 Kfz vor. Im Abschnitt Zufahrt Poco bis Anlieferung Poco liegt der DTV bei 1.400 Kfz. Hier macht der zusätzliche Verkehr von 12 LKW eine Zunahme von 0,8 % aus. Die auf den Verkehrsdaten aufbauende Schallimmissionsprognose Nr. 14598-2 vom 14.9.2016 hat ergeben, dass es zu keinen relevanten Erhöhungen des Verkehrslärms durch den zusätzlichen Quellverkehr aus dem Sondergebiet kommt. Der Unterschied ist so gering, dass er in einer Differenzkarte nicht darstellbar ist. Der Tag-Orientierungswert für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 65 dB(A) wird sowohl im Bestand als auch für den Planfall/ Prognoseplanfall unterschritten. Damit haben die Untersuchungen die Plausibilitätsannahmen im Vorfeld bestätigt. Es handelt sich zudem um eine Straße mit ausschließlich gewerblich anliegender Nutzung.

- 1.16 fehlende Unterlagen zur Haustechnik-

Materiell-rechtliche Mängel: Plausibilitätsprüfung

Eine Plausibilitätsprüfung der erfolgten Annahmen ist nicht möglich, denn nach den veröffentlichten Unterlagen ist der Vorhabenplan identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es kann demnach nicht festgestellt werden, ob tatsächlich außerhalb des Gebäudes keine haustechnischen Anlagen installiert werden sollen, wie in der Schallimmissionsprognose ausgeführt. Jedoch wird diese Aussage bezweifelt, denn aus eigener Erfahrung wissen wir, dass ein ausschließlich gebäudeinterner Betrieb von Lüftungsanlagen nicht realisierbar ist.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 getroffene verbindliche Regelung zur Einhaltung der Werte der TA Lärm ist zur Konfliktbewältigung ausreichend und zielführend. Die Prüfung gemäß TA-Lärm des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren betrifft auch die zu beantragenden Lüftungsanlagen, die dann der TA-Lärm entsprechen müssen.

- 1.17 mangelnde Auseinandersetzung mit Artenschutz-

Materiell-rechtliche Mängel: Artenschutz

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen (vgl. Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe, Berlin: Faunistische Untersuchungen zum BPlan 9-43 „Adlergestell 327-331“; März 2011) ist das Vorkommen von Zwergfledermäusen festgestellt worden. Da der Schutz von – auch unbesetzten – Fledermausquartieren ganzjährig und langfristig gilt, ist bei dem beabsichtigten Teilabbruch baulicher Anlagen der Verbotstatbestand „Beschädigungsverbot von Lebensstätten“ nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt. Als Ausgleich für diesen artenschutzrechtlichen Eingriff sollen im Durchführungsvertrag allgemein formulierte Regelungen zur „Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz“ aufgenommen werden. Dabei verkennt die Plangeberin, dass eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Artenschutz auch die konkrete Benennung der Kompensationsmaßnahme und in diesem Zusammenhang auch die Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Ersatzkästen für

die Zwergfledermaus erfordert. Ein pauschaler Verweis auf zukünftig vorzunehmende Regelungen ist für eine gesicherte Umsetzung von Maßnahmen nicht ausreichend.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Ermittlung ist erfolgt. Im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 hat sich der Vorhabenträger verpflichtet „in Abstimmung mit dem FB Naturschutz an geeigneten Standorten mindestens 13 Fledermauskästen/Nisthilfen gemäß dem Maßnahmenblatt Gebäudebrüter und Fledermäuse, welches als Anlage 8 dem Durchführungsvertrag beigelegt ist, anzubringen.“

- 1.18 mangelnde Auseinandersetzung mit Vermeidungsgebot -

Darüber hinaus verkennt die Plangeberin, dass gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen sind, um den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden.

Das ist jedoch weder nach den Empfehlungen des Gutachters zu dem Thema Artenschutz noch nach den Ausführungen in der Begründung beabsichtigt.

Denn nach den Ausführungen des Gutachters werden ausschließlich Kompensationsmaßnahmen empfohlen, nach denen lediglich die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG, nach denen es zu keiner Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes einer Population kommen darf, erfüllt sind.

Für die Beseitigung der Fledermausquartiere ist darüber hinaus gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ein Ausnahmeantrag zu stellen, mit dem die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses sowie zumutbare Alternativen darzulegen sind. Darauf verzichten sowohl der Gutachter für das Thema Artenschutz als auch die Plangeberin.

Da Artikel 16 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) eine weitergehende Anforderung im Sinne des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG enthält, ist diese bei der Prüfung der Ausnahme zu beachten. Danach darf bei geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie eine Ausnahme nur dann zugelassen werden, wenn sich die betroffene Population in einem günstigen Erhaltungszustand im Sinne von Artikel 1 lit. i der FFH-Richtlinie befindet. Das wird auch durch die aktuelle Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichts gestützt. Dieser Beweis bleibt vorliegend aus. Denn der Gutachter für das Thema Artenschutz legt nicht dar, ob der Erhaltungszustand der Population der Zwergfledermaus am Planstandort und dessen Wirkungsbereich unverändert bleibt oder beeinträchtigt wird. Die einzige diesbezügliche Aussage dazu bezieht sich auf die Häufigkeit ihres Vorkommens bezogen auf Deutschland. Festsetzungen über den Bebauungsplan zu dem Thema Artenschutz sind nicht erfolgt.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Bereits Ende 2013 hatte die für den Artenschutz zuständige Fachbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt attestiert, dass der „Vollzugsfähigkeit des B-Plans 9-43 VE (Adlergestell/Glienicker Weg) [...] keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe aufgrund der Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)“ entgegenstehen. Zur Überwindung des artenschutzrechtlichen Zugriffsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bedürfe es einer naturschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Mit Inaussichtstellung dieser Ausnahme ist davon auszugehen gewesen, dass die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population seitens der zuständigen Behörde nicht befürchtet wurde.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG ist bei der vorliegenden Fallgestaltung – Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG – nicht relevant, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Mit der Verpflichtung im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 zur Anbringung einer gutachterlich ermittelten ausreichenden Anzahl von Nistkästen ist im Rahmen des Machbaren dafür Sorge getragen worden, dass es zu keiner Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes einer Population kommen wird. Dafür ist auch die Einbindung des Fachbereichs Naturschutz bei der Anbringung der Kästen ein Garant für die fachgerechte Handhabung. Es liegt aber in der Natur der Sache, dass nicht vorausschauend gesagt werden kann, wie die neuen Quartiere angenommen werden. Dies kann auch kein Gutachter voraussagen. Entscheidend ist, dass die Maßnahmen gesichert sind, die zu treffen waren. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG resp. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG ist von der zuständigen Behörde gegenüber der planaufstellenden Behörde in Aussicht gestellt worden (Schreiben SenStadtUm IE 220 vom 04.11.2013). Der Ausnahmeantrag für die Beseitigung der geschützten Lebensstätten muss vor Baubeginn vom Bauherrn gestellt werden (VO über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten v. 03.09.2014) und erfolgt gesondert vom Bebauungsplanverfahren.

Die konkrete Benennung von Kompensationsmaßnahmen ist in Anlage 8 des Durchführungsvertrags vom 20. April 2016 erfolgt.

Es liegt aber in der Natur der Sache, dass nicht vorausschauend gesagt werden kann, wie die neuen Quartiere angenommen werden. Dies kann auch kein Gutachter voraussagen. Entscheidend ist, dass die Maßnahmen gesichert sind, die zu treffen waren. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verbindlich geregelt.

-1.19 Formal rechtliche Fehler -

Das Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE leidet unter erheblichen formalrechtlichen Fehlern.

Abwägung: Hierzu siehe folgende Einzelabwägungen

- 1.20 Flächennutzungsplan -

In der Begründung wird ausgeführt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan für ein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel als besonders begründeter Einzelfall aus den Darstellungen des FNP, der für den Geltungsbereich eine gewerblich zu nutzende Baufläche ausweist, zu entwickeln sei. Der besonders begründete Einzelfall sei in Abhängigkeit des Störgrades sowie unter Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen bei dem hier in Rede stehenden geplanten Vorhaben anzunehmen. Das bestätigten die übergeordneten und informellen Planungen, die Aussagen zu den Begrenzungen von zentrenrelevanten Randsortimenten treffen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen entsprechen den Aussagen in der Begründung.

- 1.21 Unvereinbarkeit mit Bundesrecht -

Darüber hinaus sieht der Bundesgesetzgeber in § 8 BauGB einen solchen besonders begründeten Einzelfall nicht vor. Nach dem abschließenden Katalog des § 8 BauGB wäre lediglich eine Ausnahme zulässig: wenn gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, kann auf den FNP bzw. auf die Änderung des FNP verzichtet werden. Das trifft auf Berlin grundsätzlich nicht zu. Zumal die übergeordneten Planungen voneinander abweichende Aussagen beinhalten. So werden neben Plan-

werken mit der Ausweisung von Einzelhandelsnutzungen bspw. in dem Planwerk Südost-raum Berlin für die in Rede stehenden Flächen eine gewerbliche Nutzung innerhalb eines größeren räumlichen Zusammenhangs und mit dem Bereichsentwicklungsplan des Bezirks eine differenzierte gewerbliche Entwicklung ausgewiesen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme erkennt die Funktion des § 8 BauGB, der keine bundesweiten Entwicklungsleitlinien für die Entwickelbarkeit von Bebauungsplänen aus dem FNP definiert. Auch enthält § 8 Abs. 2 BauGB keine Ausnahmeregelung. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung (i. S. eines Vollzuges) der einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu verstehen, sondern als planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Bodennutzung der Gemeinde. Im Land Berlin ist der Entwicklungsrahmen in den „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin“ vom 8. September 2006 (ABl. Nr.49/12.10.2006 S. 3673) definiert. Zu beachten ist dabei, dass der FNP aus systematischen Gründen ein eingeschränktes Darstellungsspektrum hat, lediglich Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung können vorgegeben werden, nicht allen in den weiteren Planungsebenen verankerten planerischen Zielsetzungen wird eine entsprechende Darstellungsmöglichkeit einräumt. Dazu gehören zum Beispiel die im StEP Zentren 3 fixierten Fachmarkttagglomerationen.

Einen Zwang zur einheitlichen Darstellung der Flächennutzung in unterschiedlichen Planwerken unterhalb der Ebene des Flächennutzungsplans kann aus dem § 8 BauGB nicht abgeleitet werden. Hier erfolgt die Differenzierung aber auch Weiterentwicklung unter Beachtung der nachfolgenden Planungsebenen (StEP Zentren3, Fachmarktkonzept, bezirkliche Zentrenkonzepte). Das stellt keinen Konflikt zur Darstellung des angeführten Planwerks Südostraum Berlin dar. Bei der Darstellung im Planwerk Südostraum wird vorrangig auf die Bedeutung der jeweiligen Standortentwicklung im Gesamtkontext abgestellt. Der Standort ist als Teil eines größeren zu entwickelnden Bereichs mit teilräumlicher Bedeutung gekennzeichnet. Eine Spezifizierung erfolgt hier nicht, wenn auch im Hinblick auf die vorherigen Planungsebenen ein gewerbliches Spektrum anzunehmen ist, in das sich am Standort Einzelhandel einfügt. So ist das Vorhabengebiet nebst nordwestlich angrenzendem Areal (v.a. OBI/ Poco- Domäne) spätestens mit dem bezirklichen Zentrenkonzept 2009 Bestandteil einer Fachmarkttagglomeration. Auch hier fand insgesamt eine Fortentwicklung der im Übrigen nur als Entwurf vorliegenden Bereichsentwicklungsplanung Trepow 2 /Stand 6/2000) statt. Die planungsrechtliche Sicherung der Fachmarktnutzung im Vorhabengebiet stellt den letzten Baustein bei der Umsetzung der gesamtstädtisch relevanten Fachmarkttagglomeration Glienicker Weg/Adlergestell dar.

- 1.22 Fehlerhafte Anwendung von Landesnormen –

Auch der Versuch, eine Begründung mit den schriftlichen Aussagen der Senatsverwaltung zu dem Verzicht auf Anpassung des FNP abzuleiten, greift nicht. Zum Einem handelt es sich bei dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) um eine Landesnorm, mit der geltendes Bundesrecht nicht außer Kraft gesetzt werden kann. Demnach können die Maßgaben des § 8 BauGB nicht umgangen werden. Zum Anderem wird mit dem AGBauGB ausschließlich die Zuständigkeit zwischen dem Senat und den Bezirken bezgl. der Bauleitplanung geregelt. So ist der Senat grundsätzlich für die vorbereitende Bauleitplanung - hier: der Flächennutzungsplan - zuständig, während den Bezirken die gemeindliche Planungshoheit und danach die verbindliche Bauleitplanung - hier: der Bebauungsplan - obliegt. Der in der Begründung zitierte § 7 Abs. 1 AGBauGB regelt ausschließlich die Ausnahmen im dringenden Gesamtinteresse Berlins, in denen der Senat die verbindliche Bauleitplanung an sich ziehen kann. Dass aus diesem dringenden Gesamtinteresse der Verzicht auf eine Änderung des Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann, lässt sich weder dem zitierten Paragraphen noch an anderer Stelle der Landesnorm entnehmen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme konstruiert einen Zusammenhang, den der Plangeber nicht hergestellt hat. Einschlägig für die Entwicklung aus dem FNP ist § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Der unbestimmte Rechtsbegriff „entwickelt“ wird durch die unter 1.21 zitierte Vorschrift ausgefüllt. Der Verweis auf die Durchführung des Verfahrens nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 (AGBauGB) ist der Tatsache geschuldet, dass dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden durch die Straßenzüge des Adlergestells und des Glienicker Wegs mit übergeordneter Verbindungsfunktion der Stufe II. Einen Verzicht auf eine FNP-Änderung ist mit dem AGBauGB nicht begründet worden, da ein Änderungsverfahren gar nicht erforderlich ist.

- 1.23 Entwickelbarkeit aus dem FNP –

Darüber hinaus werden nach den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans (AV-FNP) vom 8. September 2006 die Voraussetzungen für die Annahme des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB näher definiert. Als Regelfall ist dort definiert, dass die Zweckbestimmung der gesamten Fläche nicht in Frage gestellt wird. Die Zweckbestimmung von Gewerbebauflächen und Gewerbegebieten ergibt sich aus § 8 BauNVO, wonach Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nicht zulässig sind. Nach dem Entwicklungsgrundsatz 8 heißt es zu der Entwicklungsfähigkeit von Gewerbeflächen in andere Nutzungen, dass aus gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nur Gewerbe oder Industriegebiete zu entwickeln sind. Ausnahmen davon können in untergeordneten Grenzkorrekturen bestehen.

Von einer untergeordneten Grenzkorrektur kann mit einem Vorhaben, von dem städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, nicht auszugehen sein. Das wird sodann durch die weiteren Ausführungen zu dem Entwicklungsgrundsatz 8 belegt: „Unter Beachtung dieses Planungszieles können entsprechend Entwicklungsgrundsatz 8 neben untergeordneten Grenzkorrekturen Mischnutzungen, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung im Einzelfall entwickelt werden.

Das Ziel der vorrangigen Erhaltung bzw. Entwicklung der dargestellten gewerblichen Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung machen jedoch eine eingehende Prüfung und Begründung erforderlich.“ oder auch „Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch kleiner 3 ha aus anderen Bauflächen bzw. für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen des FNP ist grundsätzlich nicht möglich. Ob ausnahmsweise das Entwicklungsgebot gewahrt wird, bedarf der Prüfung im Einzelfall...“

Nach der geltenden Rechtsprechung ist, wie zuvor ausgeführt, eine eingehende Prüfung des Einzelfalls erforderlich, um die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens begründen zu können. Das ist unterlassen worden, so dass auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Aussagen dazu getroffen werden können. Somit ist der Verzicht auf Änderung des FNP nach den für Berlin geltenden Ausführungsvorschriften nicht zulässig. Wenn mit den Ausführungen zu dem „besonders begründeten Einzelfall“ gemeint sein soll, dass auf diese Art und Weise in Berlin auf die Änderung des FNP verzichtet werden kann, spricht dagegen, dass negative städtebauliche Auswirkungen - wie zuvor ausgeführt - nicht ausgeschlossen werden können und dass bei einer gewerblich zu nutzenden Baufläche großflächiger Einzelhandel nach den Vorgaben des Bundesgesetzgebers regelmäßig nicht zulässig ist.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich, weil die Entwicklungsvorschriften eine Entwicklung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel aus im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen in besonders begründeten Einzelfällen vorsehen (siehe Punkt 5.2.1 der AV-FNP mit Bezug zum Entwicklungsgrundsatz 8).

Die für die Entwicklungsfeststellung zuständige Fachbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat bereits 2013 das Anerkenntnis des besonderen Einzel-

falls in Aussicht gestellt. „Die Ausnahmesituation ergäbe sich im Hinblick auf die Einbindung des Denkmals sowie unter Berücksichtigung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts (ZEHK), das an dieser Stelle eine Fachmarktagglomeration vorsieht.“

Zudem konkretisieren der StEP Zentren 3 und das ihn ergänzende Fachmarktkonzept Berlin die Darstellungen des FNP durch weitergehende planerische Erwägungen und Vorgaben. Hier insbesondere durch die Festlegung gesamtstädtisch relevanter Fachmarktagglomerationen und Standorte. Der Vorhabenstandort ist Bestandteil der Fachmarktagglomeration Glienicker Weg/Adlergestell sowohl im StEP Zentren 3, im Fachmarktkonzept Berlin als auch im bezirklichen ZEHK.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden daher durch die zuständige Fachbehörde lediglich Anmerkungen zur Gestaltung vorgetragen und somit bestätigt, dass der Entwickelbarkeit aus dem FNP nichts entgegensteht. Ebenso hat sie die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr, der von einer anderen Abteilung beurteilt wird) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen bestätigt. Weiterer Prüfbedarf oder Handlungsbedarf besteht nicht. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung hat ebenfalls den beabsichtigten Festsetzungen zugestimmt.

Hierzu siehe Abwägung zu den Punkten 1.4 bis 1.6.

Die Stellungnahme unterstellt der zuständigen Fachbehörde einen nicht den Vorschriften konformen Umgang in Bezug auf die Entwickelbarkeit. Dies ist zurückzuweisen. Mit den Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und längs der Straßen sowie der Festsetzung zu den Werbeanlagen sind Maßnahmen zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemacht worden.

- 1.24 Fehlende Alternativenprüfung -

Die Plangeberin führt in der Begründung ausschließlich ihre Gründe für die vermeintliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens an. Dabei hätte sie, auch nach den Maßgaben des § 3 Abs. 1 BauGB, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen und damit über Alternativen unterrichten müssen. Das ist mit der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE gänzlich unterblieben. Weder sind Standortalternativen noch Alternativen inhaltlicher Art diskutiert worden. Erschwerend kommt bei dieser Unterlassung hinzu, dass im Zuge der Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB bereits die fehlende Alternativenprüfung angemahnt wurde.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nicht um eine Angebotsplanung. In diesem Verfahren kann der Plangeber entsprechend § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob er ein Bebauungsplanverfahren einleiten will. Die Prüfung von Alternativen ist nicht gefordert. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss ein Vorhabenträger nachweisen, „bereit und in der Lage zu sein“, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Dies beinhaltet u.a. den Nachweis über die Verfügbarkeit des Grundstücks, so dass die Untersuchung von Alternativstandorten dem Instrument „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ geradezu entgegensteht. Auch muss der Vorhabenträger den Kern und die Zielrichtung seines Vorhabens bereits zu Beginn der Planung vorlegen, damit die Gemeinde auf dieser Basis in die Lage versetzt wird zu entscheiden, ob sie der Initiative des Vorhabenträgers Folge leisten will und bereit ist, einen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 12 BauGB aufzustellen. Die Lage des Standortes innerhalb einer gesamtstädtisch relevanten Fachmarktagglomeration, die Bestandteil der Darstellung des StEP Zentren 3/ Fachmarktkonzept Berlin und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist, ist Grundlage einer positiven Einschätzung. Dies verhindert jedoch nicht, dass aufgrund der im Laufe des Verfahrens eingeflossenen Be-

lange, Änderungen erforderlich werden. Hier sei beispielsweise auf die Veränderungen zur Erschließungssituation hingewiesen.

- 1.25 Keine städtebauliche Notwendigkeit –

In der Begründung wird an mehreren Stellen ausgeführt, dass sich der Anlass und die Notwendigkeit zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9 - 43 VE aus dem geplanten Vorhaben der Adlergestell GmbH ableiten. Das ist mit § 1 Abs. 3 BauGB nicht vereinbar. Denn der Bundesgesetzgeber fordert die Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird an keiner Stelle benannt.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist unzutreffend. Im Kapitel 1 der Begründung sind die städtebaulichen Ziele benannt, die der Bezirk Treptow-Köpenick mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt. Im Übrigen siehe Abwägung zu 1.24.

- 1.26 Verfehlte Zielerreichung –

In Kap. I, 1 werden unter den mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9 - 43 VE beabsichtigten städtebaulichen Zielen auch angeführt, dass eine funktionsgerechte verkehrliche Erschließung beabsichtigt ist sowie die Weiterentwicklung des Fachmarktstandortes unter Berücksichtigung der Zentrenstruktur. Die Ziele können, wie zuvor ausgeführt, nicht erreicht werden.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Komplettierung/Weiterentwicklung der landesplanerisch fixierten Fachmarkttagglomeration (FMA) wird durch Ansiedlung/ Lenkung eines Fachmarkts mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in die einzig verfügbare, geeignete Fläche innerhalb der FMA unter Beachtung der Zentrenstruktur erreicht und es ist eine tragfähige verkehrliche Lösung unter Mitwirkung und Zustimmung der zuständigen Fachbehörden gefunden worden. Zugleich konnte der Erhalt der bestehenden stadtbildprägenden historischen Baustruktur (ehem. Bärensiegel) weitgehend erreicht werden, so dass hier auch städtebaulich eine Aufwertung der FMA möglich wird.

- 1.27 Verfahrensmangel: Unzulässige Vorabbindung der Plangeberin -

Nach den Ausführungen der Begründung zu dem öffentlich rechtlichen Vertrag vom 26.6.2014 mit der Verpflichtung des Vorhabenträgers zum Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz unter Anpassung an die beabsichtigte Nutzungskonzeption ist inzident davon auszugehen, dass das Land durch vertragliche Regelungen im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits Bindungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens eingegangen ist. Dazu heißt es in der Begründung, dass das Land Berlin seine Bedenken gegen den Teilabriss des Apparatehauses und des vollständigen Abriss des Tanklagers zurückstelle. Dies ist eine Vorgehensweise, die durch den Bundesgesetzgeber ausdrücklich untersagt ist.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf „der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans“. Demnach ist das Verfahren nach § 12 BauGB vom Gesetzgeber ausdrücklich auf einen Konsens zwischen Gemeinde und Vorhabenträger angelegt worden. Für Berlin stand die Sicherung des stadtbildprägenden viergeschossigen Apparatehauses am Glienicke Weg im Vordergrund. Es war daher legitim, dass Berlin einen entsprechenden Vertragsabschluss als Voraussetzung für den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-

verfahrens gefordert hat. Eine darüber hinausgehende inhaltliche Bindung für das nachfolgende Verfahren war damit nicht gegeben. Es liegt kein Verfahrensmangel vor.

- 1.28 Verfahrensmangel: Verstoß gegen § 12 BauGB –

Nach § 12 BauGB ist es erforderlich, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Das ist nicht dokumentiert und muss daher infrage gestellt werden.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Prüffähige Unterlagen, die den Anforderungen des § 12 BauGB genügen, sind gegenüber dem Plangeber vorzulegen, nicht der Öffentlichkeit zur Prüfung zu überlassen. Die Gemeinde – hier der Bezirk Treptow- Köpenick – hat sich auf Basis des Antrags des Vorhabenträgers „nach pflichtgemäßem Ermessen“ zur Einleitung und Durchführung des Verfahrens 9-43 VE entschlossen. Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor.

- 1.29 Verfahrensmangel: Unvollständigkeit der Unterlagen –

Nach den am 2. Mai 2016 veröffentlichten Unterlagen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Demnach fehlt der Vorhaben- und Erschließungsplan, so dass Aussagen, bspw. bezgl. der Ausstattungsmerkmale des Vorhabens nicht prüfbar sind.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Vorhaben- und Erschließungsplans gibt es keine verbindlichen Regelungen ob eine konkrete Projektplanung Gegenstand ist oder wie hier mit konkreten, vorhabenbezogenen Regelungen im Duktus eines Bebauungsplans erstellt wurde, denn inhaltlich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan immer eine Teilmenge oder identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entsprechend der bisherigen Berliner Praxis wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C („Berliner Leitfaden“) empfohlen, Vorhaben- und Erschließungspläne in Form einer Projektplanung nur im Ausnahmefall festzusetzen und Bauantragsunterlagen für diesen Zweck nicht zu verwenden. Die Kombination einer Planzeichnung im Darstellungsduktus eines B-Plans zusammen mit Projektplänen als Vorhaben- und Erschließungsplan zu behandeln und als vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen, kann zur Unbestimmtheit und damit zur Unwirksamkeit der Festsetzungen führen, da unklar bleibt, ob die engere oder die weitere Festsetzung maßgeblich ist. Auch wenn wie hier der Darstellungsduktus eines Bebauungsplans gewählt wurde, ist es erforderlich, das Vorhaben so konkret zu bestimmen, dass auf seiner Grundlage die städtebaurechtliche Beurteilung des Vorhabens im Sinne des § 30 Absatz 2 BauGB möglich ist. Die zulässigen Nutzungsarten wurden daher im Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich ergänzender textlicher Festsetzungen konkret und vorhabenbezogen bestimmt.

- 1.30 Abwägungsausfall und Abwägungsmangel –

Mit dem zuvor Ausgeführten zu den bauleitplanerisch unterlassenen Untersuchungen ergibt sich eine unzureichende Ermittlung des Abwägungsmaterials.

Abwägung: Hierzu siehe im Einzelnen folgende Ausführungen und Verweise.

- 1.31 städtebauliche Verträglichkeit -

Nach den Maßgaben des § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit dem Verzicht auf Ermittlung der

Voraussetzungen zur Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind die privaten Belange nicht in den städtebaulichen Abwägungsprozess eingestellt worden (vgl. dazu auch Pkt. 2.11). Damit liegt ein Abwägungsausfall vor. Denn die Berücksichtigung der Leitlinien übergeordneter Planungsebenen, wie die Festsetzung von einem anteiligen Randsortiment, kann die Auseinandersetzung mit der relevanten Angebotssituation nicht ersetzen. Denn weder auf der Ebene des zitierten Stadtentwicklungsplanes (StEP) des Landes Berlin noch des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind aufgrund des Konkretisierungsgrades und Maßstabes konkrete Auswirkungen geprüft worden. Daher sind die auf diesen Ebenen formulierten Grundsätze lediglich als Orientierungsrahmen zu verstehen, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu verifizieren sind. Das wird bereits anhand der Formulierungen in den übergeordneten Planwerken ausgedrückt, die bezgl. der Begrenzung von Randsortimenten einen Anteil von max. 10 % als Vermutungsregel empfehlen. Die Prüfung der Erforderlichkeit einer Begrenzung und deren Konkretisierung sind sodann in der Einzelfallprüfung mit den Daten der Planung (soweit sie vorliegen) und der Bestandssituation auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen. Das ist vorliegend nicht geschehen. Dagegen wird als ein weiterer Beleg für die städtebauliche Verträglichkeit angeführt, dass zentrenrelevante Randsortimente, wie mit dem Vorhaben beabsichtigt, in den umliegenden Versorgungsbereichen nur in geringem Umfang vorhanden sind. Diese Aussage verkennt; dass unser Fachmarkt nicht nur in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Möbel- und Küchenmarkt liegt, sondern auch ein nahezu identisches Kernsortiment mit übereinstimmenden bzw. vergleichbaren zentrenrelevanten Randsortimenten wie das geplante aufweist.

Abwägung. Wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist unter dem Vorwurf materiell-rechtlicher Mängel bereits vorgetragen worden. (siehe Abwägung zu Punkt 1.5) Wie dargelegt, fällt der Konkurrenzschutz nicht unter die zu prüfenden privaten Belange.

Zum einen ist im Rahmen der Aufstellung des bezirklichen Einzelhandelskonzepts eine Detailermittlung vorgenommen worden. Zum anderen beziehen sich die zu untersuchenden Auswirkungen auf das Gefährdungspotential der landesplanerisch festgelegten Zentrenstruktur und nicht auf vergleichbare Betriebe.

Der seitens der Landesplanung vorgegebene Untersuchung der Auswirkungen insbesondere in Bezug auf die zentrenrelevanten Randsortimente wurde durch eine Auseinandersetzung mit der bestehenden Angebotssituation der relevanten Sortimente im Umfeld und insbesondere in den Zentren entsprochen. Anhand der Bestandsauswertung wurde deutlich, dass innerhalb der Zentren ein sehr geringer und v.a. im Randsortiment kleinteiliger Besatz mit vergleichbaren Angeboten besteht (siehe auch Pkt. 1.5.). Die relevanten Sortimente sind z.T. Bestandteil der Randsortimente anderer Anbieter in den Zentren und damit für die Funktionsfähigkeit nicht prägend.

Vielmehr werden die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens vor allem mit den Randsortimenten typähnlicher Anbieter im Wettbewerb stehen, die auch von der Größe her vergleichbar sind. Diese Anbieter befinden sich allerdings außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, i.d.R. in Fachmarkttagglomerationen. Die Betroffenheit einzelner Randsortimente bei den typenähnlichen Anbietern im Umfeld ist schon aufgrund ihrer geringen Größenordnung im Verhältnis zum Hauptsortiment des jeweiligen Betriebs als Ganzes gering. Der geringe Besatz insgesamt bestätigt die Ergebnisse des ZEHK 2016, wonach sich das bestehende Angebot im Möbelsegment auf unterdurchschnittlichem Niveau bewegt. Die verfügbaren Entwicklungsoptionen lassen daher verdrängungsneutrale Zuwächse zu, d.h. hier besteht noch Spielraum, ohne die Zentren bzw. die Angebotsstruktur insgesamt zu gefährden (Umsatzumverteilung < 10 %).

Insgesamt liegen bei den betrachteten vorhabeninduzierten Randsortimenten die Angebote in den Zentren bei Größenordnungen zwischen 35- 170 m², vereinzelt je einmal 390 bzw. 570 m². In der Regel fehlen hier auch geeignete verfügbare Flächen, um sowohl mit dem Vorhaben vergleichbare Angebote zu etablieren (Größe) bzw. überhaupt Großflächigkeit zu ermöglichen. Die Randsortimente im direkten Umfeld vergleichbarer Angebote

weisen zwischen 700 und 900 m² VKF auf. Das Vorhaben selbst liegt mit 1.000m² etwas darüber, entspricht aber im Verhältnis mit der Gesamtverkaufsfläche der angewandten Typologie.

Unter Berücksichtigung des Bestandes und möglicher Agglomerations- und Kumulations-effekte ist eine Differenzierung der textlichen Festsetzung 1.2 im Ergänzungsvertrag vom 20. September 2016 zum Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verbindlich geregelt. So soll zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur durch ggf. mögliche Ausweitung von Teilsortimenten innerhalb der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente eine Beschränkung der einzelnen Randsortimente auf maximal 800 m² innerhalb des möglichen Gesamtraumens (1.000m²) gesichert werden.

Ein solcher Prüfanspruch kann aus den Regelungen des Baugesetzbuchs nicht abgeleitet werden. Hierzu siehe insbesondere Abwägung zu Punkt 1.5.

- 1.32 Verkehrsauswirkungen und Lärmimmissionen -

Die Verkehrsgutachten (vgl. dazu auch Pkt. 2.13 und 2.1.4) beziehen sich auf Bestandsdaten sowie dem aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Zusatzverkehr. Dagegen werden die Prognosedaten für den Gesamtverkehr mit der Begründung ausgeblendet, dass zuverlässige Annahmen nicht getroffen werden könnten. Diese Vorgehensweise entspricht nicht der konservativen Ermittlung möglicher Auswirkungen, die durch die Umsetzung eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden können, so dass mit den Verkehrsgutachten kein ausreichend gesichertes Abwägungsmaterial vorgelegt wurde.

Darüber hinaus ist zu vermuten, dass bewusst auf die konservative Ermittlung der Verkehrsauswirkungen auf der Grundlage von Prognosedaten verzichtet wurde, um den erforderlichen grundhaften Ausbau auf einen Zeitpunkt zu verlegen, zu dem dann keine Ansprüche mehr von der betroffenen Wohn- und Arbeitsbevölkerung gegenüber dem Vorhabenträger geltend gemacht werden können. Denn der grundhafte Ausbau der Straße Glienicker Weg ist nach den Maßgaben des § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV als wesentliche Änderung einer Straße mit den daraus resultierenden Schutzansprüchen von Dritten zu werten.

Die mit der Vorzugsvariante 2 zur Verkehrslenkung beabsichtigte Steuerung des Lkw- Verkehrs über die Anna-Seghers-Straße ist weder bezgl. der Verkehrsauswirkungen noch hinsichtlich möglicher schädlicher Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dahingehend in die Abwägung eingestellt worden, dass ggf. notwendige Kompensationen der Beeinträchtigungen diskutiert werden.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Es handelt sich nicht um eine Ausblendung der Prognosedaten, sondern um einen mit den zuständigen Fachbehörden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorgenommenen Verzicht auf die Zugrundelegung von Prognosedaten vor dem Hintergrund der Tatsache, dass ungeklärte Rahmenbedingungen derzeit keine verantwortbaren Prognosedaten ermöglichen. Hinzu kommt, dass das Vorhaben selbst nur eine sehr untergeordnete Rolle im Gesamtverkehrsaufkommen spielt und ihm die zukünftige Entwicklung der Verkehrslage nicht angelastet werden kann. Eindeutige Priorität genießt im Verfahren die Wiedernutzung der Brache und die Rettung der markanten ortbildprägenden Bausubstanz. Der grundhafte Ausbau des Glienicker Wegs ist auf der Basis des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau des Glienicker Wegs erfolgt und abgeschlossen. Die im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 gesicherten verkehrlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum durch den Vorhabenträger unterfallen nicht dem Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Auch kann der Vorhabenträger nicht für Verpflichtungen herangezogen werden, die nicht auf die Verkehrszunahme durch sein Vorhaben verursacht werden. Umgangene Schutzansprüche Dritter wie in der Stellungnahme vermutet liegen nicht vor. Hierzu siehe Abwägung Punkte 1. 8 und 1.13-1.16

- 1.33 Fehlende Prognosedaten –

Nur der guten Form halber (denn wir haben bereits dargelegt, dass die Verkehrsgutachten nicht den Anforderungen an eine gesicherte Prognose entsprechen) weisen wir darauf hin, dass dessen Ergebnisse nicht entsprechend ihrer Auswirkungen in die Planung eingestellt sind. Obwohl der Gutachter für das Thema Verkehr mehrfach darauf verweist dass die Verkehrsqualität des Knotenpunkts Glienicker Weg / Adlergestell bereits heute schlecht bis sehr schlecht ist, die Hauptverkehrsstraßen in den Nachmittagsstunden nachweislich überlastet sind und auch mit Umsetzung der empfohlenen Variante zur zukünftigen Verkehrslenkung keine wesentliche Verbesserung erreicht wird, da mithin nur die Qualitätsstufe „D“ ermittelt wird, bezieht sich die Plangeberin in der Begründung ausschließlich auf positive Formulierungen. So verweist sie in Kap. IV, 2 auf den verkehrlich gut erreichbaren (Vorhabens)Standort und in Kap. IV, 3 auf eine gute Anbindung des Vorhabenstandortes, der durch zwei Hauptverkehrsstraßen erschlossen ist. Dadurch, dass die Plangeberin in dem Kapitel, in dem sie sich mit den Auswirkungen der Planungen auseinanderzusetzen hat, falsch aus vorliegenden Gutachten zitiert, stellt sie ein mangelhaftes Abwägungsmaterial zusammen. Denn Stufe „D“ nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen bedeutet, dass der Verkehrsablauf durch hohe Belastungen, die zu deutlichen Beeinträchtigungen in der Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer führen, gekennzeichnet ist. Interaktionen zwischen ihnen finden nahezu ständig statt. Der Verkehrszustand ist noch stabil. Auch wenn es sich nicht um eine Verschlechterung der Verkehrsqualität durch das geplante Vorhaben handelt; hat- die Plangeberin die bestehenden Konflikte in der Abwägung gebührend zu beachten und zu bewältigen. Ansonsten werden städtebauliche Spannungen verfestigt, die sich nachteilig auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung auswirken.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Da im Verkehrsgutachten eindeutig dargelegt ist, warum keine gesicherte Prognose erstellt werden konnte, ist gutachterlich überhaupt kein Anspruch auf eine solche erhoben worden. Laut Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen bedeutet die Qualitätsstufe „D“ auf der sechsstufigen Skala: „Im Kraftfahrzeugverkehr ist ständiger Reststau vorhanden. Die Wartezeiten für alle Verkehrsteilnehmer sind beträchtlich. Der Verkehrszustand ist noch stabil.“. Die Erreichung der Verkehrsqualitätsstufe D ist das durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorgegebene für Berlin zu erreichende Ziel. Im vorliegenden Fall wird nicht durch das Vorhaben die Verkehrsqualität auf die Stufe D verschlechtert, sondern es werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie durch Veränderungen am Knotenpunkt Glienicker Weg / Adlergestell die Verkehrsqualität von derzeit E bis F auf D verbessert werden kann. Durch das Bezirksamt wurde die für das Straßenhauptnetz zuständige Verkehrslenkung Berlin aufgefordert, diese Maßnahmen umzusetzen. Abgesehen davon wird für die Beurteilung eines Standortes nicht ausschließlich die MIV-Verkehrsqualität des umliegenden Straßennetzes herangezogen. Die Bewältigung der Konflikte ist in vielfältiger Weise erfolgt. So liegen die Zufahrten zum und vom Vorhabengrundstück so weit wie möglich vom Knotenpunkt entfernt. Mit dem Bau der Wendestelle im Adlergestell und der Linksabbiegespur im Glienicker Weg wird erreicht, dass sich der Verkehrsfluss nicht verschlechtert. Durch das Instrument des Durchführungsvertrags sind alle Maßnahmen sichergestellt. Städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind nicht zu befürchten. Ein Abwägungsausfall liegt nicht vor.

- 1.34 unkonkrete Verkehrsplanung -

Insgesamt bleibt die Plangeberin in den Ausführungen zu dem Thema Verkehr ungenau und arbeitet ausschließlich mit Behauptungen, die an anderer Stelle widerlegt werden. So führt sie selbst aus, dass der Vorhabenstandort zumindest durch den nicht-motorisierten Verkehr nicht gut erreichbar ist. Ein weiterer Konflikt, der ungelöst bleibt.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchungen liegen vor und waren der Öffentlichkeit zugänglich. Die behaupteten Widersprüche sind nicht nachvollziehbar. In der AV Einzelhandel ist neben anderen Kriterien, die bei Fachmarkttagglomerationen erfüllt sein sollen, die gute bis sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV genannt, aber nicht die Erreichbarkeit mit dem nicht motorisierten Verkehr. Der Sachverhalt, dass das Vorhabengrundstück für Fußgänger nicht optimal erreichbar ist, stellt keinen Konflikt für eine Nutzung als Möbel- und Küchenmarkt dar, was offensichtlich die langjährige Nutzung des benachbarten Möbelmarktes eindeutig beweist. Ein Abwägungsausfall liegt nicht vor.

- 1.35 Fehlende Alternativenprüfung –

Trotz der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich die Plangeberin nicht mit Alternativen bezgl. des Standortes sowie der Planungsinhalte auseinandergesetzt. In der Abwägung zu dieser Anregung verweist sie lediglich auf die Einhaltung der Ziele übergeordneter Planungen. Damit wird der Alternativenprüfung und insbesondere der Berücksichtigung der privaten Belange nicht vollumfänglich Rechnung getragen. Denn die Herleitung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit aus Orientierungswerten aus übergeordneten Planungen ist wie zuvor ausgeführt nicht ausreichend. Damit ist die erfolgte Abwägung mangelhaft.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Anregung ändert nichts an der Tatsache, dass es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit seinen Spezifika handelt, wie dies unter dem Punkt 1.24 in die Abwägung eingestellt worden ist. Auch ist der Konkurrenzschutz kein privater Belang, wie unter Punkt 1.5 begründet wurde. Die Wiederholung der vorgetragenen Argumente ist keine Substantiierung der Stellungnahme. Es liegt kein Abwägungsausfall vor.

- 1.36 Abwägungsausfall private Belange -

Zusätzlich zu unseren privaten Belangen, die nicht in die städtebauliche Abwägung eingestellt worden sind (Abwägungsausfall), sind durch die unterlassene Einzelfallprüfung weitere private und öffentliche Belange nicht ausreichend gewürdigt worden. Wie in den nachfolgenden Punkten näher dargelegt, hat eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden. Denn:

- es sind nicht die Belange in die Abwägung eingestellt worden, die nach Lage der Dinge in sie hätten eingestellt werden müssen,*
- es ist die Bedeutung betroffener Belange verkannt worden,*
- und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen ist in einer Weise vorgenommen worden, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.*

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme ist nicht ersichtlich, um welche konkreten Belange es sich handelt, die nicht berücksichtigt bzw. die falsch gewichtet worden sein sollen. Alle vorgetragenen materiellen Punkte der Stellungnahme haben keine neuen Abwägungstatbestände ergeben, die eine neue Gewichtung der Einzelbelange oder gar Änderung des Bebauungsplans ergeben hätten. Der behauptete Abwägungsmangel wird zurückgewiesen.

- 1.37 Raumordnerische Verträglichkeit -

So werden in der Begründung zu dem Bebauungsplan 9 - 43 VE „Bärensiegel“ weder mögliche Auswirkungen auf städtische Zentren Berlins sowie Kumulationseffekte durch Planungen und Vorhaben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten ausreichend gewürdigt noch die

Standortvoraussetzungen für Fachmarkttagglomerationen nach den Maßgaben der Ausführungsvorschriften über großflächigen Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) berücksichtigt. Die mangelnde Auseinandersetzung mit den dort formulierten Prüfkriterien führt im Ergebnis zu der fälschlich vorgenommenen positiven Bewertung des geplanten Vorhabens, ohne stichhaltige Beweise dafür anführen zu können. Die Leitlinien und Grundsätze übergeordneter Planungsebenen werden nicht ausreichend gewürdigt. Da in Anbetracht auch des Bestandes faktisch eine Fachmarkttagglomeration entstehen soll, sind u.a. die in Pkt. 3.4.6 Abs. 4 der AV Einzelhandel angeführten Kriterien zu prüfen und abwägend zu gewichten.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen mit allen landesplanerischen Zielstellungen konform. Die Stellungnahme verkennt auch, dass der genannte Punkt der AV Einzelhandel nicht bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beachtlich ist, sondern bei der übergeordneten Konzept- und Planungsebene, wie dem Fachmarktkonzept oder dem bezirklichen Einzelhandelskonzept. Es besteht somit keine Prüfverpflichtung im Rahmen der Bauleitplanung, die erstellten und durch Beschlüsse abgesicherten Konzepte und Planungen erneut zu überprüfen. Dies hätte zur Folge, dass gänzlich auf übergeordnete Planungen verzichtet werden könnte, da bei jedem Vorhaben in einem Bebauungsplan, die Prüfung wieder bei "Null" beginnen müsste. Ein Abwägungsmangel liegt nicht vor.

- 1.38 Lärmimmissionen -

Bezüglich der gutachterlich ermittelten Schallimmissionen sind ebenfalls erhebliche Abwägungsdefizite festzustellen (vgl. dazu auch Pkt. 2.1.4). So werden die auf das Geplante einwirkenden Geräusche gar nicht und der auf die Nachbarschaft ausstrahlende Anlagenlärm nur unzulässig reduziert ermittelt. Dabei sind aufgrund des bestehenden und zukünftig zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens sowie der räumlich nahe gelegenen Bahntrasse Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzunehmen. Auf die Prüfung der nach den Maßgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird ganz verzichtet. Das betrifft insbesondere die nach der Festsetzung 1.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Freiberufler und Dienstleister, die in der Lärmimmissionsprognose gar nicht erwähnt werden.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Auch diese Inhalte sind bereits unter Punkt 1.13 und 1.14 vorgetragen und abgewogen worden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht gefährdet. Das Gebäude und seine zurückgesetzte Lage bieten hinreichenden Schallschutz für die Verkaufsräume und die Ausnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 wird nur bei Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gewährt. Die Begründung wurde ergänzt, der Festsetzungskanon bleibt unverändert.

- 1.39 Artenschutz –

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE zugrundegelegte faunistische Untersuchung resultiert aus dem Untersuchungszeitraum 2010 / 2011 und stellt damit keine aktuellen Datengrundlage dar. Sowohl von Naturschutzbehörden als auch Naturschutzverbänden werden Untersuchungen, die 5 Jahre und älter sind, nicht akzeptiert.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Das faunistische Gutachten vom März 2011 kann als verwertbare Grundlage im vorliegenden Plan durchaus verwendet werden, weil davon auszugehen ist, dass die Strukturen auf dem Gelände weiterhin nur Avifauna und Fledermäuse erwarten lassen und keine nennenswerten Veränderungen in Bezug auf Erweiterung des Artenbestandes eintreten. Unter dem Aspekt, dass vor dem konkreten

Baugeschehen entsprechend § 2 Abs. 2 der VO über Ausnahmen und Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 03.09.2014 jeweils ein aktuelles Gutachten nochmals die Angaben konkretisieren muss, ist unschädlich, dass in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Angaben von 2011 geflossen sind. Entsprechend der o.a. VO ist vor Baubeginn ein Fachgutachter zu beauftragen, der auch baubegleitend eingesetzt werden muss.

- 1.40 Fazit -

Im Ergebnis halten wir fest, dass aufgrund der mangelnden Ermittlung von Planinhalten, der unzureichenden Würdigung von öffentlichen und privaten Belangen sowie der fehlerhaften Ermittlung von Eingriffen in Schutzgüter der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-43 VE in der im Entwurf vorgelegten Form nicht als Satzung beschlossen wird. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-43 unverändert gegenüber dem Entwurfsstand in Kraft treten, behalten wir uns juristische Schritte vor.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Das Recht, juristische Schritte gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einleiten zu wollen, bleibt der Einwenderin unbenommen.

Bürger 2, Schreiben vom 2. Mai 2016

- 2.1 Umweltprüfung und Nichtbeteiligung der Verbände –

Bei Einsicht in die Unterlagen stellten wir fest, dass inzwischen zwar eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, doch diese für uns hinfällig ist, da mit dem Abriss der Gebäude, der Fällung von Bäumen und der Rodung der Sträucher bereits begonnen wurde. Somit kann unsererseits die vorgelegte Umweltprüfung nicht fachgerecht bewertet werden. Hier sollen anscheinend Tatsachen geschaffen werden. Das ist einer Nichtbeteiligung der Verbände nahezu gleichzusetzen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Mit der Durchführung der Umweltprüfung wurde 2013, also noch vor Gebäudeabriss und Vegetationsbeseitigung, begonnen, so dass der Bestand von damals in die Erfassung und Bewertung eingeflossen ist. Eine Nichtbeteiligung der Naturschutzvereinigungen entgegen geltender Vorschriften liegt nicht vor, da eine Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bisher nicht erfolgt ist. Daher konnte bisher auch keine Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 3 NatSchGBln stattfinden. Die Beteiligung hierzu hätte außerdem keinen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren. Eine Beteiligung gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 5 NatSchGBln war in diesem Fall nicht durchzuführen.

- 2.2 Fehlende Unterlagen -

Wieso lag das faunistische Gutachten von 2010/2011 in den Unterlagen von 2013 nicht vor?

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB vom 15. Oktober 2013 bis einschließlich 28. Oktober 2013 wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, den Vorhabenplan einschließlich Ansichten einzusehen und Äußerungen dazu abzugeben. Es gibt keine verbindlichen Regelungen, welche Unterlagen zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vorzulegen sind.

- 2.3 Notwendigkeit eines Möbelmarktes -

Die von uns bereits 2013 angeregte Prüfung auf Notwendigkeit eines weiteren Möbelmarktes an dieser Stelle mittels Marktanalyse wurde nicht durchgeführt. Inzwischen ist das o. g. Bauvorhaben der mind. 5. Möbelmarkt entlang der Strecke Adlergestell-Schnellerstraße (Dänisches Bettenlager, Sconto, möma, Domäne). In Waltersdorf - keine 8 km entfernt - befinden sich weitere Möbelmärkte.

Auch wenn hier versucht wird, ein Zentrum (Agglomeration) für bestimmte Gewerbe zu schaffen, ist es fraglich, ob die vorhandene Kaufkraft eine solche Ballung rechtfertigt. Eine Marktstudie hätte solch Zweifel ausräumen können. Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass die Ansiedlung anderer Gewerbe sinnvoller wäre. Die auf S. 24, unter Pkt. 2.9 der Begründung geführte Einschätzung zeigt, im Gegensatz zur gewollten Aussage, was anderweitig möglich wäre. Besonders, da die Auswirkungen anderer Planungen, denen der vorgelegten Planung ähnlich wären. Unverständlich ist für uns, wieso: „Die Fläche des Vorhabengebiets aus dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, vormals „Gebiet 28 Adlershof“, zugunsten einer Kennzeichnung im Sinne einer Fachmarkttagglomeration (FMA) gemäß StEP Zentren 3 entlassen worden“ ist (s. S. 8, Begründung StEP Industrie), wo doch andere Planungen in der näheren Umgebung zeigen, dass händelnd Flächen für produzierendes Gewerbe gesucht werden.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Das Vorhabengebiet ist Teil einer Fachmarkttagglomeration gemäß StEP Zentren 3 / Fachmarktkonzept Berlin. Die Ansiedlung eines Möbelmarktes an dieser Stelle entspricht somit den übergeordneten Planungszielen. Ob ein weiterer Möbelfachmarkt an dieser Stelle wirtschaftlich tragfähig ist, muss der Investor selbst einschätzen. Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Schutz der vorhandenen Betriebe vor Konkurrenz ist kein städtebaulicher Belang. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, übergeordnete Konzepte und Planungen zu überprüfen.

Siehe auch Abwägung zu Bürger 1, Punkt 1.5

- 2.4 Bevorzugung eines Investors -

Allgemein sehen wir bei den vorgelegten Unterlagen eine Bevorzugung eines einzelnen Investors, die ggf. durch andere Vorhabenträger beklagt werden könnte. Beispiel: In umliegenden Bauvorhaben werden pro 4 Stellplätze jeweils 1 neu zu pflanzender Baum gefordert, im o. g. Bauvorhaben lediglich pro 6 Stellplätze (S. 36, Pkt. 3.5 Grünfestsetzungen).

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-43 VE auf ein bestimmtes Projekt eines Investors zugeschnitten ist. Dies liegt in der Natur der Sache bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Bevorzugung dieses Investors ist damit jedoch nicht verbunden. Welche Festsetzungen getroffen werden, ist in jedem Bebauungsplan jeweils im Einzelfall abzuwägen und hängt von der örtlichen Situation ab. Die mit der Festsetzung von Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen verfolgten Ziele (Biotopentwicklung, Aufwertung des Landschaftsbilds, positive Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Lokalklima) können im vorliegenden Fall mit der geforderten Anzahl von 1 Baum je 6 Stellplätze erreicht werden. Gegenüber der Bestandsituation, die durch fehlenden Baum- und Vegetationsbestand geprägt ist, stellt die Festsetzung eine wesentliche Verbesserung dar.

Auch in anderen Bebauungsplänen für Fachmärkte entlang des Straßenzugs Adlergestell-Schnellerstraße werden nicht mehr Bäume gefordert. So ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan XV-64bb für die Grundstücke Schnellerstraße 129-135 ebenfalls die Pflanzung von 1 Baum je 6 Stellplätze festgesetzt. Der unmittelbar zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE benachbarte rechtsverbindlichen Bebauungsplan XV-65 (Poco, OBI) enthält eine Festsetzung zu Baumpflanzungen, die nicht auf die Zahl der

Stellplätze bezogen ist, sondern auf die Grundstücksgröße (1 Baum je 700 m² Grundstücksfläche).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 insgesamt eine Zahl von 35 zu pflanzenden Bäumen, dies entspricht 1 Baum je 440 m² Grundstücksfläche. Von einer Bevorzugung des Investors im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE kann also keine Rede sein.

- 2.5 Stammumfang der Bäume -

Einen 3 m breiten „Vorgartenbereich“ und 16 cm Stammumfang sind das absolute Mindestmaß an Anforderungen, die einem Investor auferlegt werden können. Um das Anwachsen und den dauerhaften Erhalt (ohne ständige Nachpflanzungen) von Bäumen an vielbefahrenen Straßen, wie dem Adlergestell / Glienicker Weg sichern zu können, bedarf es eines größeren Stammumfanges der Bäume. Da es sich bei den Bäumen um großkronige Baume handeln soll, wird auch eine größere Versickerungsfläche für die Wurzeln benötigt, zumal die Entwässerung der Stellplätze über Versickerungsmulden erfolgen soll. Fraglich ist auch, ob die Versickerungsmulden Schadstoffeinträge von Öl und Benzin auffangen und filtern können und wenn ja, wie lange, bis wieder ein Bodenaustausch erfolgen muss?

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-43VE bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die ausgleichspflichtig sind. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. So liegt es hier. Das Vorhabengrundstück ist Teil des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs, in dem auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB eine Bebauung zulässig gewesen wäre. Eine Ausgleichspflicht für damit verbundene Eingriffe wäre nicht gegeben. Die Festsetzungen zur Begrünung sind daher ausschließlich städtebaulichen Gesichtspunkten geschuldet und führen im Vergleich zum Bestand zu einer Verbesserung der Situation. Vor diesem Hintergrund sind die geplanten Festsetzungen ausreichend.

Die Festsetzung eines Stammumfanges von mindestens 16 cm erfolgte in Abstimmung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt und dem Fachbereich Naturschutz, weil Pflanzware dieser Baumgröße erfahrungsgemäß bessere Anwuchschancen hat als noch größere Bäume. Der Stammumfang mit 16 cm ist ein gebräuchlicher.

Die Ausführung der Versickerungsmulden ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

- 2.6 Dachbegrünung -

Die Ablehnung von Dachbegrünungen und der Verwendung energieeffizienter Technologien in einem solchen Großbauvorhaben halten wir für unverantwortlich. In Zeiten der globalen Erwärmung und stetigen Verringerung von Niederschlägen trotz zunehmender Starkregenereignisse sind vor allem bei Gebäuden die an stark frequentierten Straßen mit entsprechenden Schadstoffimmissionen durch Abgase gelegen sind, solche Einrichtungen zwingend notwendig, um diesen entgegen zu wirken.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf klimatische Verhältnisse wird auf dem Grundstück eine dauerhafte Begrünung mittels Großgehölzen verfolgt, um einerseits einer übermäßigen Aufheizung von Asphaltflächen durch Beschattung zu begegnen und andererseits Luftschadstoffe zu binden und die Verdunstungsrate zu begünstigen. Des Weiteren soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser gemäß der mit der Wasserbehörde abgestimmten Versickerungskonzeption auf dem Grundstück über Mulden versickert werden. Mit diesen Mitteln wird eine erhebliche Verbesserung der klimatischen Situation gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht. Es liegen somit keine ausreichend gewichtigen städtebaulichen Gründe

vor, die die Festsetzung weiterer Maßnahmen, wie einer Dachbegrünung, gegenüber dem Bauherrn rechtfertigen würden.

- 2.7 Ergänzung Umweltbericht -

Im Umweltbericht fehlen in allen Punkten die Prognosen bei Nichtdurchführung der Planungen.

Abwägung: Wurde beachtet. Der Umweltbericht wurde ergänzt.

- 2.8 Beprobung Böden -

Außerdem ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, wann eine Beprobung der Böden erfolgt ist und welche Ergebnisse ggf. vorliegen bzw. wann eine Beprobung erfolgen soll.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen von orientierenden Untersuchungen durch die Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH (GHU) wurden auf dem Grundstück im Jahr 1992 Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe in einer Tiefe von 0-1 m unter Geländeroberkante bestimmt.

Die Bodenverunreinigungen wurden im Bereich des ehemaligen alten Apparatehauses (LCKW) bzw. Tanklagers östlich des Apparatehauses (MKW) sowie in der Auffüllungsschicht (Schwermetalle) nachgewiesen. Darüber hinaus sind weiteren Verunreinigungen des Bodens – insbesondere in dem gesättigten Bereich und der Auffüllungsschicht – aufgrund des punktuellen Charakters der durchgeführten Untersuchungen nicht auszuschließen.

Eine Grundwassersanierung findet im Bereich des ehem. alten Apparatehauses durch eine in-situ-Sanierung statt. Der Zeitpunkt des Abschlusses Sanierung ist z. Zt. nicht verbindlich festgelegt. Eine etwaige Weiterführung der Sanierung für einen begrenzten Zeitraum steht der geplanten Nutzung aber nicht entgegen.

Gegen die geplante Versickerung von Niederschlagswasser bestehen seitens der zuständigen Senatsverwaltung vom Grundsatz ebenfalls keine Einwände, wenn die kontaminierte Auffüllungsschicht im Bereich der Versickerungsflächen vorher beseitigt wird.

Die Verpflichtung, die Versickerung des auf den Außenanlagen anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der wasserbehördlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser vom 10.08.2015 über sechs Versickerungsmulden vorzunehmen und die mit der Erlaubnis verbundenen Nebenbestimmungen zu beachten und umzusetzen, wurde verbindlich im Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 geregelt. Weiterhin wurde im Durchführungsvertrag folgendes verbindlich geregelt: „Sollte festgestellt werden, dass im Plangebiet mit einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit Berlin den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen in dem gutachterlich festgelegten Umfang auf seine Kosten durchführen.“

Weiter gehende Auflagen der zuständigen Senats- bzw. Bezirksverwaltung zur Sanierung bzw. Sicherung von Bodenverunreinigungen werden im Rahmen der konkreten Bauanfrage bzw. im Zuge der Neubebauung getroffen und umgesetzt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine sensiblen Nutzungen vorbereitet, ist nicht davon auszugehen, dass die Altlastensituation der Umsetzung der Planung entgegensteht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden keine weiteren Beprobungen durchgeführt. Diese können sinnvollerweise erst im Zusammenhang mit dem Bau- maßnahmen durchgeführt werden.

- 2.9 Abriss Tanklager -

Wieso wurde das ehemalige Tanklager im Sommer, statt wie von den Umweltbehörden, Gutachtern und Vorgaben gefordert, im Winter abgerissen. Das widerspricht den Schutzmaßnahmen von streng geschützten Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel), wie sie mehrfach in den Unterlagen beschrieben wurden. Wurde der Abriss durch eine ökologische Baubegleitung betreut? Wenn nein, warum nicht? Welche Maßnahmen resultieren aus dem Verstoß gegen die o. g. Vorgaben? Gibt es ein Ordnungswidrigkeitenverfahren

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Der Abriss ist durch den Grundstückseigentümer unabhängig von den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt worden. Über eine ökologische Baubegleitung liegen hier keine Informationen vor.

Ein Ordnungswidrigkeitsverfahren auf Grund von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht eingeleitet worden, weil dafür aufgrund fehlenden Nachweises, dass tatsächlich Lebensstätten beseitigt wurden, keine rechtliche Grundlage gegeben war. Es kann nur rechtlich vorgegangen werden, wenn definitiv nachweisbar ist, dass zum konkreten Zeitpunkt des Abrisses geschützte Lebensstätten auch tatsächlich betroffen waren. Dieser Nachweis lag der zuständigen Naturschutzbehörde nicht vor.

- 2.10 Ausgleich Brutplätze -

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie viele Fledermaus- bzw. Brutvogelkästen geschaffen werden, um die durch den Abriss bereits zerstörten und noch verloren gehenden Brutplätze auszugleichen. Das beträfe aber nur die Brutplätze für die Gebäudebrüter / -nutzer: Ebenfalls ist nicht ersichtlich, mit welchen Maßnahmen der Ausgleich für den Verlust der Brutplätze von Gebüschbrütern erfolgen soll (Bluthänfling, Dorngrasmücke). Eine textliche Festsetzung, z.B. in den Grünfestsetzungen würden den Investor verpflichten, diese, sollte eine solche Maßnahme bereits formuliert worden sein, tatsächlich auch zu schaffen und dauerhaft zu.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Ersatzniststätten ist in der Anlage 8 zum Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 verbindlich geregelt. Der Durchführungsvertrag war auf Grund zu beachtender datenschutzrechtlicher Belange nicht Bestandteil der Präsentation im Internet, konnte aber im Bezirksamt während der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingesehen werden.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz an geeigneten Standorten mindestens 13 Fledermauskästen/ Nisthilfen anzubringen sind. Diese dienen auch als Ersatz für potentiell ehemals vorhandene Lebensstätten am ehemaligen Tanklager. Das faunistische Gutachten einschließlich der daraus resultierenden Kompensationsvorschläge bezieht sich auf das gesamte Grundstück vor erfolgtem Abriss. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die im Durchführungsvertrag festgelegten 13 Nistkästen / Nisthilfen für Fledermäuse auch die Kompensation der potentiell ehemals vorhandenen Lebensstätten am ehemaligen Tanklager mit umfassen.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz sind durch den Grundstückseigentümer zu beachten und gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt sich nach der Zahl der Lebensstätten, die zum Zeitpunkt der Abriss-/Baumaßnahmen vorhanden sind. Eine textliche Festsetzung mit dem geforderten Inhalt kann deswegen und wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan getroffen werden.

Im Ergebnis des faunistischen Gutachtens wurden hinsichtlich der Freibrüter im Gegensatz zu den Gebäudebrütern und Fledermäusen keine Maßnahmen zur Berücksichtigung

der artenschutzrechtlichen Belange für notwendig erachtet. Das Vorhabengebiet ist aufgrund seiner Vorbelastung und seiner kaum vorhandenen Vegetation als Lebensraum für z.B. Bluthänfling und die Dorngrasmücke eher ungeeignet. Es ist davon auszugehen, dass die beiden Vogelarten spätestens nach Beginn der Abrissarbeiten das Vorhabengebiet z.B. in Richtung angrenzender Vegetationsstrukturen verlassen haben.

- 2.11 Natriumdampflampen –

Eine textliche Festsetzung oder auch nur Empfehlung für die Verwendung von Natriumdampflampen (Insekten-freundliches Licht) fehlt.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die Verwendung bestimmter Leuchtmittel kann mangels Rechtsgrundlage nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden.

- 2.12 Pflanzliste -

Ebenso fehlt eine Pflanzliste sowie eine Empfehlung zur Gestaltung des „Vorgartenbereichs“ mit standortheimischen Pflanzen, wie es sonst üblich ist. (Pflanzliste gemäß der Richtlinie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Berlins Biologische Vielfalt: Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkünfte 2013).

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Im § 8 Absatz 1 des Durchführungsvertrags vom 20. April 2016 wird die Verwendung von Arten empfohlen. Diese Arten sind mit dem Fachbereich Naturschutz und dem Straßen- und Grünflächenamt abgestimmt. Es sind Arten vorgeschlagen, die sowohl dem Standortstress an einer viel befahrenen Straße gewachsen sein müssen als auch ökologischen Ansprüchen genügen. Die Verwendung von Pflanzen gebietseigener Herkünfte laut Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E Nr. 1/2013 zu empfehlen, ist in diesem Fall nicht begründbar, da die Baumpflanzungen nicht aufgrund festgesetzter Ausgleichspflanzungen erfolgen, sondern städtebaulich begründet sind.

- 2.13 Ökologische Baubegleitung -

Des Weiteren fehlt die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung mindestens beim Abriss der Bestandsgebäude.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Eine derartige Festsetzung könnte mangels Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Der Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 enthält aber folgende Verpflichtung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Aufsuche/ Erfassung von Vogelnistplätzen und Fledermausquartieren an Gebäuden durch eine nachweislich sachkundige Person, um den Belangen des Naturschutzes in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Es wird entsprechend der hierzu erlassenen Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier – und Pflanzenarten vom 03.09.2014 (GVBl. S.335) verfahren.“ Damit ist gewährleistet, dass die Abrissmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz fachkundig ausgeführt und begleitet werden. Die Beachtung weiterer umwelt- und naturschutzrelevanter Vorschriften liegt in der Verantwortung des Bauherrn und ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

- 2.14 Baumfällungen -

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie viele Bäume bereits gefällt wurden, auch wenn diese nicht unter BaumSchVO fielen.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht ist dargestellt, dass im Vorhabengebiet zu Einleitung des Verfahrens nur ein spärlicher Vegetationsbestand vor-

handen war, es gab keine nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume. Der Umweltbericht beschränkt sich auf eine allgemeine textliche Beschreibung des Umweltzustandes, ohne die Anzahl der Bäume im Einzelnen aufzuführen und zu bilanzieren. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, ist dies ausreichend. Eine Ergänzung des Umweltberichts ist nicht erforderlich

- 2.14 Ablehnung des Vorhabens -

Aus den o. g. Gründen lehnen wir das Bauvorhaben ab.

Abwägung: Wurde zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme aufgeführten Belange werden in die Abwägung eingestellt. Sie führen zu keiner Änderung der Planung.

Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen hat im Ergebnis keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Folge. Im Ergänzungsvertrag vom 20. September 2016 zum Durchführungsvertrag vom 20. April 2016 wurde die Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 4109 auf Grundlage der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose Nr. 14598-2 vom 14. September 2016 sowie die Beschränkung der einzelnen Randsortimente auf maximal 800 m² verbindlich geregelt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden ergänzt. Mit Blick auf die Verbesserung der Verkehrssicherheit der Radfahrer sind Maßnahmen zur Gefährdungsvermeidung im Rahmen der Herstellung der Grundstückszufahrt Adlergestell umzusetzen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 20. September 2016 (BA-Vorlage 499/16) die Ergebnisse der Abwägungen der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und legte diesen Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vor.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 29. September 2016 (Drs. Nr. VII/1408, Beschluss Nr. 0897/49/16) die Ergebnisse der Abwägungen der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

9. Festsetzung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-43 VE nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 13. Dezember 2016 (BA-Vorlage Nr. 10/16) durch das Bezirksamt beschlossen.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2016 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AG-BauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 17. Februar 2017 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-43 VE gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 11.05.2017 (Drs Nr. VIII/0049; Beschluss Nr. 0086707/17) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-43 VE nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-43 VE wurde am 30.05.2017 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 15 vom 24. Juni 2017, Seite 323 öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-43 VE ist seit dem 25. Juni 2017 rechtskräftig.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

aufgestellt:

Berlin, Juni 2017

Bezirksamt Treptow-Köpenick

Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

Rainer Hölmer

Bezirksstadtrat

Für Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

Sabine Tillack

Leiterin Fachbereich Stadtplanung

Anhang

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-43 VE

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Küchenmarkt“ dient der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Gesamtverkaufsfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.

Allgemein zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten:

1.1. nicht zentrenrelevante Kernsortimente:

- Wohnmöbel,
- Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel und Grillgeräte für den Garten,
- Tapeten und Bodenbeläge,
- Büromöbel.

1.2. zentrenrelevante Randsortimente:

- Beleuchtungsartikel,
- Haushaltsgegenstände,
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren sowie
- Heimtextilien.

Der Anteil der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente darf insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

1.3. Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Dienstleistungsbetriebe.

2. Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 3,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Werbeanlagen sind oberhalb der festgesetzten Oberkante von 52,7 m über NHN nicht zulässig und in den Bereichen, deren Oberkante höchstens 46,7 m über NHN liegen darf, nur ausnahmsweise zulässig.
3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine zusätzliche geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen der denkmalgeschützten Einfriedung kann zugelassen werden.
4. Innerhalb der mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Flächen ist ein Vortreten von Vordächern und Eingangsportalen vor der Baulinie/Baugrenze zulässig. Die zulässige Höhe der Portale beträgt im Bereich A höchstens 12,0 m und im Bereich B höchstens 8,0 m. Oberhalb der Portale sind Werbeanlagen zulässig, die im Bereich A eine Höhe von bis zu 3,5 m und im Bereich B eine Höhe von bis zu 2,0 m erreichen dürfen. Innerhalb der mit dem Buchstaben C und D gekennzeichneten Flächen ist ein Vortreten einer Fluchttreppe und eines Vordaches vor die Baugrenze zulässig.
5. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Küchenmarkt“ sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht ist unzulässig.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen längs der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe von bis zu 3,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungs-

linie, nicht zulässig. Dies gilt nicht für einzelne denkmalgeschützte Objekte (Mauerelemente) sowie die notwendigen Zugänge und Zufahrten.

8. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche längs der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in einer Tiefe von bis zu 3,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zu begrünen und pro 100 m² mit einem standortgerechten, großkronigen Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Pro 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.