

## **Bebauungsplan 9-21**

für das Gelände zwischen Sterndamm,  
der südlichen Grenze des Grundstücks Sterndamm 27,  
der geplanten Straßenbegrenzungslinie Groß-Berliner Damm  
und Pietschkerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick,  
Ortsteil Johannisthal

## **BEGRÜNDUNG**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

September 2007

**Inhaltsverzeichnis ..... Seite**

|           |                                                                     |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>  | <b>Planungsgegenstand.....</b>                                      | <b>4</b>  |
| 1.        | Veranlassung und Erforderlichkeit.....                              | 4         |
| 2.        | Plangebiet.....                                                     | 4         |
| 2.1       | Geltungsbereich.....                                                | 4         |
| 2.2       | Bestand.....                                                        | 5         |
| 2.2.1     | Historische Entwicklung .....                                       | 5         |
| 2.2.2     | Städtebauliche Struktur des Umfeldes .....                          | 5         |
| 2.2.3     | Erschließung im Bestand .....                                       | 6         |
| 2.2.4     | Ver- und Entsorgung .....                                           | 6         |
| 2.2.5     | Einschätzung der Freiraumpotenziale .....                           | 6         |
| 2.2.6     | Geologische und hydrologische Verhältnisse .....                    | 7         |
| 2.2.7     | Altlasten .....                                                     | 7         |
| 2.2.8     | Eigentumsverhältnisse .....                                         | 7         |
| 3.        | Planungsvorgaben / Planerische Ausgangsposition .....               | 8         |
| 3.1       | Landesentwicklungsplan .....                                        | 8         |
| 3.2       | Flächennutzungsplan .....                                           | 8         |
| 3.3       | Landschaftsprogramm .....                                           | 8         |
| 3.4       | Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 .....                            | 8         |
| 3.5       | Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept .....                | 9         |
| 3.6       | Stadtentwicklungsplan Wohnen .....                                  | 9         |
| 3.7       | Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin- Mobil 2010.....               | 9         |
| 3.8       | Bereichsentwicklungsplanung .....                                   | 9         |
| <b>II</b> | <b>Planinhalt.....</b>                                              | <b>10</b> |
| 1.        | Entwicklung der Planungsüberlegungen .....                          | 10        |
| 2.        | Intention des Plans .....                                           | 10        |
| 2.1       | Generelle Zielvorstellungen.....                                    | 10        |
| 2.2       | Städtebauliches Konzept .....                                       | 11        |
| 3.        | Wesentlicher Planinhalt.....                                        | 11        |
| 3.1       | Baugebiet.....                                                      | 11        |
| 3.2       | Verkehrsflächen .....                                               | 11        |
| 3.3       | Ruhender Verkehr.....                                               | 12        |
| 3.4       | Grün- und Freiflächen .....                                         | 13        |
| 4.        | Umweltbericht .....                                                 | 14        |
| 4.1       | Inhalt und Ziel des Bebauungsplans .....                            | 14        |
| 4.1.1     | Intention des Plans .....                                           | 14        |
| 4.1.2     | Art des geplanten Vorhabens.....                                    | 14        |
| 4.1.2.1   | Standort des geplanten Vorhabens.....                               | 14        |
| 4.1.2.2   | Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens..... | 14        |
| 4.1.3     | Ziele des Umweltschutzes .....                                      | 15        |
| 4.1.3.1   | Fachgesetze .....                                                   | 16        |
| 4.1.3.2   | Fachplanungen .....                                                 | 16        |
| 4.1.3.3   | Berücksichtigung bei der Planung.....                               | 17        |
| 4.2       | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....              | 17        |
| 4.2.1     | Räumlicher Untersuchungsumfang .....                                | 17        |
| 4.2.2     | Derzeitiger Umweltzustand .....                                     | 17        |
| 4.2.2.1   | Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....                         | 17        |
| 4.2.2.2   | Schutzgut Pflanzen und Tiere .....                                  | 19        |
| 4.2.2.3   | Schutzgut Boden.....                                                | 22        |
| 4.2.2.4   | Schutzgut Wasser .....                                              | 22        |
| 4.2.2.5   | Schutzgut Klima/ Luft .....                                         | 23        |

|                               |                                                                                                                                                          |           |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.2.6                       | Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....                                                                                                                    | 23        |
| 4.2.2.7                       | Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                                                                                                     | 24        |
| 4.2.2.8                       | Wechselwirkungen .....                                                                                                                                   | 24        |
| 4.2.3                         | Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....                                                                          | 24        |
| 4.2.3.1                       | Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....                                                                                                              | 24        |
| 4.2.3.2                       | Schutzgut Pflanzen und Tiere .....                                                                                                                       | 27        |
| 4.2.3.3                       | Schutzgut Boden .....                                                                                                                                    | 28        |
| 4.2.3.4                       | Schutzgut Wasser .....                                                                                                                                   | 28        |
| 4.2.3.5                       | Schutzgut Klima / Luft .....                                                                                                                             | 28        |
| 4.2.3.6                       | Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....                                                                                                                    | 29        |
| 4.2.3.7                       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....                                                                                                                    | 29        |
| 4.2.3.8                       | Wechselwirkungen .....                                                                                                                                   | 29        |
| 4.2.4                         | Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..                                                                        | 29        |
| 4.2.5                         | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der<br>nachteiligen Auswirkungen .....                                                 | 29        |
| 4.2.6                         | Bilanzierung der Eingriffe .....                                                                                                                         | 31        |
| 4.2.6.1                       | Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....                                                                                                 | 31        |
| 4.2.6.2                       | Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch .....                                                                                                           | 31        |
| 4.2.6.3                       | Ermittlung der Kostenäquivalente für die Eingriffe im Plangebiet des B-Plans .....                                                                       | 31        |
| 4.2.6.4                       | Fachrechtlicher Ausgleich nach Berliner Baumschutzverordnung .....                                                                                       | 34        |
| 4.2.7                         | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                                                            | 34        |
| 4.2.7.1                       | Nutzungsalternativen .....                                                                                                                               | 34        |
| 4.2.7.2                       | Konzeptalternativen .....                                                                                                                                | 34        |
| 4.2.8                         | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....                                                                           | 35        |
| 4.2.9                         | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen<br>Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) ..... | 35        |
| 4.3                           | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                                                            | 35        |
| 5.                            | Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen .....                                                                                                    | 37        |
| 5.1                           | Abwägung der Grundzüge der Planung .....                                                                                                                 | 37        |
| 5.2                           | Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP / LaPro Berlin .....                                                                                                   | 37        |
| 5.3                           | Beteiligung der Bürger und Behörden .....                                                                                                                | 38        |
| 5.3.1                         | Beteiligung der Öffentlichkeit .....                                                                                                                     | 38        |
| 5.3.2                         | Frühzeitige Beteiligung der Behörden .....                                                                                                               | 38        |
| 5.3.3                         | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....                                                                                 | 39        |
| 5.3.4                         | Öffentliche Auslegung .....                                                                                                                              | 45        |
| 5.4                           | Abwägung der umweltrelevanten Belange .....                                                                                                              | 48        |
| 5.5                           | Begründung einzelner Festsetzungen .....                                                                                                                 | 48        |
| 5.5.1                         | Art der Nutzung .....                                                                                                                                    | 48        |
| 5.5.2                         | Maß der Nutzung .....                                                                                                                                    | 49        |
| 5.5.3                         | Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....                                                                                                          | 50        |
| 5.5.4                         | Erschließung / Stellplätze .....                                                                                                                         | 51        |
| 5.5.5                         | Grünflächen und Anpflanzungen .....                                                                                                                      | 51        |
| <b>III</b>                    | <b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>                                                                                                             | <b>53</b> |
| 1.                            | Auswirkungen auf die Umwelt .....                                                                                                                        | 53        |
| 2.                            | Auswirkungen auf Haushalt und Finanzplanung .....                                                                                                        | 53        |
| <b>IV</b>                     | <b>Verfahren .....</b>                                                                                                                                   | <b>53</b> |
| <b>V</b>                      | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                                                                                                                            | <b>55</b> |
| <b>ANHANG .....</b>           | <b>1</b>                                                                                                                                                 |           |
| Textliche Festsetzungen ..... | 1                                                                                                                                                        |           |

## **I PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass der Planaufstellung ist die beabsichtigte Entwicklung und städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Groß-Berliner Damm, Pietschkerstraße und Sterndamm nahe des S-Bahnhofs Berlin-Schöneweide. Städtebauliches Ziel ist die bauliche Aufwertung und Fassung des Eckbereichs Sterndamm/ Groß-Berliner Damm als Eingangsbereich zum Ortsteil Johannisthal und zum Entwicklungsgebiet Berlin-Adlershof.

Mit dem geplanten Ausbau der Straße Groß-Berliner Damm verändern sich auch Grundstückszuschnitte und Nutzungen im Plangebiet. Der Verkehrsknotenpunkt am Groß-Berliner Damm/ Sterndamm/ Südostallee wird entsprechend seiner zukünftigen Bedeutung vergrößert und verändert.

In einer im Auftrag des Bezirks durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung durch das Büro Dr. Lademann und Partner / 2003 wurde die Einzelhandelsstruktur im Bezirk sowie die Funktionalität der Zentrenbereiche analysiert. In der bezirklichen Zentrenstruktur wird das Plangebiet als Nahversorgungszentrum eingestuft, das gegenwärtig nur eine geringe Funktionserfüllung aufweist.<sup>1</sup> Es wird die Ausbildung eines Zentrumsbereichs durch eine konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen empfohlen. Im Hinblick auf die Nahversorgung sollen dabei vorrangig Standorte bestehender Nahversorgungsbetriebe qualifiziert werden. Dieser Empfehlung folgend soll mit dem Bebauungsplan 9-21 der planungsrechtliche Rahmen geschaffen werden, um vorhandenen Investoren die Umsetzung zu ermöglichen.

Um sicherzustellen, dass eine zukünftige Entwicklung sowohl städtebaulich geordnet erfolgt als auch dem Entwicklungsziel eines Nahversorgungszentrums gerecht wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Plangebiet**

#### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-21, der eine Fläche von 1,7 ha umfasst, liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal.

Begrenzt wird das Plangebiet durch den Sterndamm im Westen, die südliche Grenze des Grundstücks Sterndamm 27 im Norden, den Groß-Berliner Damm im Osten und die Pietschkerstraße im Süden.

Der Groß-Berliner Damm wird im Rahmen der Planfeststellung Groß-Berliner Damm von Sterndamm bis Segelfliegerdamm ausgebaut. In diesem Zusammenhang wurde wegen der Inanspruchnahme von Flächen das Gebäude der Stadtteilbibliothek (Sterndamm 27) nördlich des Geltungsbereichs im November 2005 abgerissen. Diese Fläche ist im Maßnahmeplan zum Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren als Ausgleichsfläche gekennzeichnet.

Im Plangebiet selbst sind im Bestand ein eingeschossiger Kaiser's-Verbrauchermarkt, ein dazugehöriger Parkplatz, eine Grünfläche sowie die jetzt ungenutzte Baracke einer ehemaligen Kindertagesstätte mit hohem Baumbestand im Bereich Sterndamm/Pietschkerstraße.

---

<sup>1</sup> Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick, Handlungsrahmen für die bezirkliche Entwicklung, Stand 5/04, BA - Beschluss 319/04 vom 20.07.2004, Grundlage: Gutachten Dr. Lademann & Partner, Oktober 2003

## 2.2 Bestand

### 2.2.1 Historische Entwicklung

Die Errichtung der Kaufhalle im Plangebiet geht zurück auf die Vorlage „Städtebauliche Konzeption zur Errichtung einer Kaufhalle vom TYP ESK 700/850“ durch den Chefarchitekten Korn vom Magistrat von Groß-Berlin am 31.10.1974. Grundlage dafür waren der Politbürobeschluss des ZK der SED vom 27.08.1974 sowie der Beschluss des Rates des Stadtbezirks Treptow Nr. 58/74 vom 28.08.1974. Unter dem Gliederungspunkt 4 zur Städtebaulichen Einordnung heißt es: „Die Kaufhalle wird zwischen dem vorhandenen Kindergarten und der Bücherei an der Ecke Sterndamm/ Groß-Berliner Damm eingeordnet. Die Lokalisierung berücksichtigt die spätere Verbreiterung des Groß-Berliner Damms und die Umgestaltung der Kreuzung Südostallee, Sterndamm und Groß-Berliner Damm. Beim Endausbau der Kreuzung muss die Bücherei abgebrochen werden.“ Die Kaufhalle wurde 1976 in Betrieb genommen. Seit 1992 wird die Kaufhalle als Lebensmittelverbrauchermarkt von der Firma Kaiser's Kaffee Geschäft AG, zugehörig zur Tengelmannguppe, betrieben.

### 2.2.2 Städtebauliche Struktur des Umfeldes

Das nähere Umfeld ist geprägt durch eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung als geschlossene Straßenrandbebauung entlang des Sterndamms und des Groß-Berliner Damms, die überwiegend ohne Vorgartenzonen direkt an die Straße grenzt. Südlich der Pietschkerstraße befindet sich die 3-geschossige Feuerwache Treptow mit Ausfahrt zum Groß Berliner Damm sowie der Zugang zum Johannisthaler Park. Das Umfeld zeichnet sich durch eine hohe Durchgrünung in den Blockinnenbereichen sowie mit straßenbegleitendem Baumbestand aus.

Der S- und Regionalbahnhof Berlin-Schöneweide ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Die S-Bahntrasse bildet eine Zäsur zwischen den Treptower Ortsteilen Johannisthal und Niederschöneweide.



Plangebiet - Luftbild 2004

Nordwestlich wird das Plangebiet durch die Flächen der Planfeststellung Ausbau Groß-Berliner Damm von Sterndamm bis Segelfliegerdamm begrenzt. Das eingeschossige Gebäude der Bibliothek wurde wegen des geplanten Ausbaus des Groß-Berliner Damms abgerissen. Diese Fläche ist im Maßnahmeplan zum Landschaftspflegerischen Begleitplan

zum Planfeststellungsverfahren als Fläche für eine Zwischenbegrünung gekennzeichnet. Die im Norden des Geltungsbereichs liegenden Flächen zwischen der Planfeststellungsgrenze und der Straßenachse des geplanten Ausbaus des Groß-Berliner Damms werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **2.2.3 Erschließung im Bestand**

Für den Individualverkehr sind gute Verkehrsanbindungen gegeben. Über den Sterndamm und die Südostallee/ Kieffholzstraße sind die Innenstadtbereiche sowie die umliegenden Stadtbezirke schnell erreichbar.

Die Entfernung zum Innenstadtbereich (Alexanderplatz) beträgt ca. 10,2 km (Luftlinie).

Der S- und Regionalbahnhof Schöneweide befindet sich ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Im Umfeld des Plangebietes fahren derzeit 4 Straßenbahn- und 6 Buslinien, die Verbindungen u. a. nach Rudow, Hohenschönhausen sowie Köpenick herstellen.

#### Sterndamm:

Der Sterndamm beginnt an der Michael-Brückner-Straße und führt in südöstlicher Richtung bis zur Stubenrauchstraße/ Akeleiweg. Beim Sterndamm handelt es sich um eine übergeordnete Straßenverbindung im Bestand des Straßenhauptnetzes mit einem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen zwischen 15.000 und 20.000 Kfz/Tag. Die Straße ist 4-spurig ausgebaut und asphaltiert. Auf einem separaten begrünten Mittelstreifen befinden sich Straßenbahngleise auf gesondertem Gleisbett. Eine Haltestelle ist südlich der Pietschkerstraße angeordnet.. Am Rande des Mittelstreifens und gegenüber dem Plangebiet befinden sich öffentliche Stellplätze.

Beidseitig der Straßen sind Gehwege vorhanden. Radwege, Radfahrstreifen oder Angebotsstreifen für Radfahrer gibt es nicht. In Richtung Groß-Berliner Damm ist gegenwärtig ein Fahrstreifen als separate Busspur ausgewiesen. Eine Bushaltestelle für derzeit drei Linien befindet sich direkt vor dem Kaiser´s-Markt am Sterndamm.

#### Groß-Berliner Damm:

Der Groß-Berliner-Damm ist gegenwärtig im Bereich des Plangebietes 2-spurig ausgebaut und asphaltiert. Beidseitig der Fahrbahn befinden sich unbefestigte Seitenbereiche, die zum ungeordneten Parken genutzt werden, sowie Gehwege. Es handelt sich beim Groß-Berliner Damm um eine Erschließungsstraße mit einem der Lage entsprechend durchschnittlichen Verkehrsaufkommen. Gegenwärtig endet die Straße in ca. 2 km Entfernung als Sackgasse. Mit dem geplanten Ausbau vom Groß-Berliner Damm wird sich diese Funktion grundlegend ändern.

#### Pietschkerstraße:

Die Pietschkerstraße ist eine Verbindungsstrasse zwischen dem Sterndamm und Groß-Berliner Damm mit geringer Verkehrsbedeutung. In Richtung Groß-Berliner-Damm wird rechtsseitig auf der Straße geparkt. Die Straße ist gegenwärtig in zwei Richtungen befahrbar.

### **2.2.4 Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-21 über die in den Straßen liegenden Versorgungsleitungen erschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich eine kundeneigene Trafo-Station. Der vorhandene Kaiser´s-Verbrauchermarkt wird mit Fernwärme versorgt.

### **2.2.5 Einschätzung der Freiraumpotenziale**

Im Landschaftsprogramm wird das Plangebiet wie auch die weitere Umgebung als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen sowie als Vorranggebiet für den Klima- und Grundwasserschutz ausgewiesen. Als einziges übergeordnetes Strukturelement ist der Johannisthaler Park als siedlungsraumtypische größere Freifläche in die Stadtstruktur eingebettet. Der Zugangsbereich befindet sich in der Pietschkerstraße, wohingegen der Park selbst den südlich angrenzenden Block im Innern ausfüllt.

Eine funktionale Verbindung zwischen dem Johannisthaler Park wie auch dem Plangebiet am Sterndamm zu den Waldflächen der Königsheide besteht aufgrund der Siedlungsstruktur (Blockrandbebauung) nicht.

#### **2.2.6 Geologische und hydrologische Verhältnisse**

Gemäß geologischer Übersichtskarte von Berlin ist als Baugrund Talsand vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A.

#### **2.2.7 Altlasten**

Gemäß Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes berührt der Bebauungsplan 9-21 keine altlastenrelevanten Belange.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X OA 33, vom 28.07.2005 liegen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Plangrundstück vor.

#### **2.2.8 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücksflächen befinden sich, abgesehen vom Straßenland überwiegend in privatem Eigentum. Darüber hinaus befinden sich Teilflächen des Plangebietes noch im Eigentum des Landes Berlin (ehemaliger Parkplatz an der Pietschkerstraße, Grünanlage im nördlichen Teil des Plangebietes). Jedoch liegt dafür sowie für Teile des Straßenlandes in Randlage zum Grundstück ein Erwerbsantrag vom Investor vor. Das Bezirksamt hat zu diesen Grundstücken die Freigabe aus dem Bezirksvermögen erklärt und an den Liegenschaftsfonds Berlin zum Zwecke der Abwicklung des Grundstücksverkaufs übergeben.

### 3. Planungsvorgaben / Planerische Ausgangsposition

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

Der Standort befindet sich innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche.

#### 3.2 Flächennutzungsplan<sup>2</sup>

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (ABl. S. 2426) ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Eine Teilfläche an der Ecke Pietschkerstraße/ Groß-Berliner Damm im östlichen Randbereich ist Bestandteil einer zusammenhängenden Darstellung als Grünfläche mit Symbol „Parkanlage“. Im nordöstlichen Bereich des Areals schließt sich der Groß-Berliner Damm als übergeordnete Hauptverkehrsstraße an.

#### 3.3 Landschaftsprogramm<sup>3</sup>

Im Landschaftsprogramm wird das Plangebiet dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung und als Vorranggebiet für den Klima- und Grundwasserschutz zugeordnet. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen werden u. a. festgelegt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- dezentrale Regenwasserversickerung
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes sowie örtlicher Biotopverbindungen
- Erhaltung und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen

#### 3.4 Stadtentwicklungsplan Zentren 2020<sup>4</sup>

Das Plangebiet bzw. der Bereich Johannisthal ist nicht Bestandteil der Zentrenhierarchie, die für Berlin in den Stadtentwicklungsplänen dargestellt und beschrieben wurde, die Zentren nur bis zur Kategorie der Ortsteilzentren erfasst. Der Bereich Johannisthal erreicht jedoch weder von der Größenordnung noch von der Angebotsmischung diese Anforderungen und ist traditionell als Nahversorgungszentrum einzuordnen. Diese Kategorie wird nicht dargestellt, ist aber im StEP Zentren 2020 hinsichtlich der Qualitätskriterien beschrieben worden (Wohngebietszentren). Grundkriterium ist die Sicherung der Nahversorgung und in der Regel die funktionale Ergänzung durch öffentliche, soziale und ggf. kulturelle Einrichtungen bzw. durch örtlich bezogene Dienstleistungen, Freizeit- und Gastronomieangebote. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit ist Voraussetzung. Als Orientierungswert sind < 5 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angegeben. Die räumliche Verortung dieses Zentrumsbereichs bleibt der bezirklichen Planung überlassen.

<sup>2</sup> in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (ABl. S. 2426)

<sup>3</sup> Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), ergänzt am 19. Februar 2004 (ABl. S. 1440), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 22. September 2004 (ABl. S. 3968)

<sup>4</sup> Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Sen Stadt i. Z. m. IHK Berlin, April 2005

### 3.5 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept <sup>5</sup>

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die Aussagen des StEP Zentren und Einzelhandel konkretisiert und dem Ortsteil Johannisthal eine Bedeutung als Nahversorgungszentrum im bezirklichen Zentrengefüge zuerkannt. Die bisherige Funktionserfüllung ist gering, auch aufgrund der geringen Flächenausstattung. Unter Beachtung einer funktionsgerechten Ausrichtung auf Nahversorgung ist eine Aufwertung und Ausbildung eines Zentrumsbereichs notwendig – vorrangig durch Erweiterung und Arrondierung bestehender Nahversorgungsstandorte, also eine konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Im Hinblick auf die verfügbaren Potenziale im bestehenden Zentrumsbereich besteht eine Eignung und damit Qualifizierungsmöglichkeit für den Standort Sterndamm/ Groß-Berliner Damm:

- Gute Erreichbarkeit: unmittelbare Nähe zum Bahnhofsbereich Schöneweide (S-Bahn, Bus, Straßenbahn)
- Aufwertung und Ergänzung bestehender Anbieter
- Städtebauliche und funktionale Aufwertung des Kreuzungsbereichs
- Schließung von Angebotslücken
- Bauliche Lokalisierung bzw. Auftakt zum Zentrum Johannisthal

### 3.6 Stadtentwicklungsplan Wohnen <sup>6</sup>

Die historische Ortslage Johannisthal selbst ist nicht Schwerpunkt im Rahmen der Zielsetzung für Bestandsentwicklung und Neuplanung im Wohnungsbau. Im unmittelbaren Umfeld ist jedoch mit der zum Teil bereits realisierten Entwicklung der Randbereich am ehemaligen Flugfeld Johannisthal für Wohnungsbau, dem heutigen Entwicklungsgebiet Adlershof/ WISTA, einer der Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung im Südostraum. Der daraus und durch die Bestandssanierung und Verdichtung resultierende Einwohnerzuwachs macht auch entsprechende Aufwertungen der Versorgungssituation notwendig.

### 3.7 Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin- Mobil 2010

Der im Juli 2003 beschlossene StEP Verkehr weist den Groß-Berliner Damm in der Planung für 2015 als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II aus. Der Sterndamm ist für das Jahr 2015 als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt. Straßen von besonderer Bedeutung sind Straßen des Hauptnetzes, die besondere Bedeutung für den ÖV besitzen.

### 3.8 Bereichsentwicklungsplanung

Der Entwurf der BEP Treptow 2 sieht für das Plangebiet eine Mischnutzung mit hohem Wohnanteil vor. Ziel ist eine (räumliche) Aufwertung des Kreuzungsbereichs Sterndamm/ Groß-Berliner Damm als Auftakt zur Stadt für Wirtschaft und Wissenschaft Johannisthal/ Adlershof und die Nutzung der vorhandenen baulichen Potenziale in Ergänzung des Nutzungsspektrums im Zentrumsbereich am Bahnhof Schöneweide durch Wohnen bzw. Einzelhandel/ Dienstleistung. Im Weiteren ist eine Straßenbahnlinie vom S-Bahnhof über den Groß-Berliner Damm zur Anbindung der Stadt für Wirtschaft und Wissenschaft Johannisthal/ Adlershof avisiert.

<sup>5</sup> Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick, Handlungsrahmen für die bezirkliche Entwicklung, Stand 5/04, BA - Beschluss 319/04 vom 20.07.2004, Grundlage: Gutachten Dr. Lademann & Partner, Oktober 2003

<sup>6</sup> Stadtentwicklungsplan Wohnen, Sen Stadt, Juni 2000

## **II PLANINHALT**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Um einer Verwahrlosung von ungenutzten Flächen (ehemalige Kindertagesstätte) und einer sporadischen Entwicklung von Teilflächen des Plangebietes entgegenzuwirken, ist eine bauliche und strukturelle Neuordnung der Gesamtfläche erforderlich.

Die Fläche soll der Entwicklung eines Nahversorgungsschwerpunktes für den Ortsteil Johannisthal dienen. Das entspricht den Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Dem Ortsteil Johannisthal wird im bezirklichen Zentrengefüge die Funktion als Nahversorgungszentrum zuerkannt, jedoch auch festgestellt, dass der Ortsteil keinen ausgeprägten Zentrumsbereich besitzt. Ziel ist es daher, unter Beachtung einer funktionsgerechten Ausrichtung auf die Nahversorgung, eine Aufwertung und vor allem die räumliche Ausbildung eines Zentrumsbereichs durch die konzentrierte Ansiedlung entsprechender Nutzungen mit einer funktionalen Ergänzung durch örtlich bezogene Dienstleistungen, Freizeit- und Gastronomieangebote zu ermöglichen. Dies soll vorrangig durch Qualifizierung bestehender Standorte erfolgen. Im Hinblick auf die hier seit ca. 30 Jahren vorhandene Verkaufseinrichtung (Kaiser's-Verbrauchermarkt), die verfügbaren Flächenpotentiale, sowie die Lage nahe des Bahnhofs Schöneweide und als Auftakt zum Ortsteil Johannisthal ist der Standort prädestiniert für eine funktionsgerechte Ergänzung des Zentrums Johannisthal.

Das Plangebiet erfüllt die ihm zugeschriebene Nahversorgungsfunktion mit dem im Bestand vorhandenen Kaiser's-Verbrauchermarkt (derzeit ohne Stellplätze für PKW) zurzeit nur eingeschränkt. Durch die Neuordnung und Arrondierung wird der Standort durch eine konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen gestärkt und in seiner Qualität und Funktionalität an heutige Ansprüche angepasst.

Städtebauliches Ziel ist neben der funktionalen auch die bauliche Betonung und Ausbildung des Eckbereichs Sterndamm/ Groß-Berliner Damm sowie die bauliche Fassung des Sterndamms durch eine straßenbegleitende Bebauung.

Wie aus dem schalltechnischen Bericht zum Planfeststellungsverfahren hervorgeht, wird eine Verkehrszunahme und damit eine Zunahme der Lärmimmissionen in diesem Bereich erwartet. Aus diesem Grunde wird die Integration von Wohnen an diesem Standort nicht weiter verfolgt.

Durch weitestgehenden Erhalt wertvollen Baumbestandes soll der durchgrünte Charakter des Ortsteils auch im Plangebiet sichtbar sein.

### **2. Intention des Plans**

#### **2.1 Generelle Zielvorstellungen**

Gemäß der vom Bezirk angestrebten Zentrenstruktur soll das Plangebiet als Nahversorgungszentrum durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen erweitert und qualifiziert werden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs, der derzeit sowohl hinsichtlich der Nutzung als Nahversorgungszentrum als auch hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes starke Defizite aufweist. Der bestehende Einzelhandelsstandort ist qualitativ und quantitativ zu entwickeln und durch weitere Nutzungsangebote für die Nahversorgung zu ergänzen und städtebaulich aufzuwerten.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht einen Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben der Branche Lebensmittel verschiedener Größe vor, ergänzt durch verschiedene gewerbliche Nutzungen.

Das Konzept sieht die Ausbildung einer baulichen Kante am Sterndamm vor. Durch eine mehrgeschossige Bebauung am Sterndamm, die die Bauflucht der sich anschließenden Wohnbebauung aufnimmt, soll die städtebaulich gewachsene Struktur aufgenommen und gestärkt werden. Mit einer Mindesthöhe soll ein städtebaulicher Übergang zu der baulichen Höhe der 4-geschossigen Bestandsbebauung am Sterndamm erzielt werden. Im Erdgeschoss der straßenbegleitenden Bebauung sollen die wesentlichen Einzelhandelsfunktionen der Nahversorgung (unterschiedliche Betriebsformen wie Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter, kleinteiliger Einzelhandel) optimierte Flächenangebote finden. In Ergänzung dazu ist eine weitere Verkaufseinrichtung an der Pietschkerstraße geplant.

Die Erschließung des Plangebietes soll vom Groß-Berliner Damm, vom Sterndamm und von der Pietschkerstraße aus in differenzierter Ausbildung erfolgen. Die Stellplatzanlage für Pkw ist so angelegt, dass sie allen Nutzungen dient.

Ein großer Teil des vorhandenen Baumbestandes an der Pietschkerstraße und am Groß-Berliner Damm soll erhalten bleiben und als großflächiges Begleitgrün in die Plankonzeption einbezogen werden.

## 3. Wesentlicher Planinhalt

### 3.1 Baugebiet

Vorgesehen ist die Festsetzung des Baugebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Außerdem sollen die folgenden weiteren Nutzungen zulässig sein: Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Die zulässigen Nutzungen sind geeignet, die Versorgungsfunktion als ortsteilbezogenes Nahversorgungszentrum zu befördern. Eine Beschränkung der Verkaufsflächen bzw. der gewerblich genutzten Geschossflächen mit einer Obergrenze soll den Rahmen dieses Einkaufszentrums definieren.

### 3.2 Verkehrsflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen verkehrlich sehr gut erschlossenen Bereich. Dies betrifft sowohl die Lage zum S- und Regionalbahnhof Schöneweide (etwa 450 m Entfernung), die vorhandene und geplante Erschließung für den ÖPNV, sowie die Lage des Gebietes allgemein, welches von drei Straßen (Groß-Berliner Damm/ Sterndamm/ Pietschkerstraße) umschlossen wird.

#### Groß-Berliner Damm:

Der Groß-Berliner Damm (Ausbau in Planung) ist eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II mit einer prognostizierten Verkehrsstärke DTVw ca. 25.000 Kfz/24h (Prognose 2015). Für den Ausbau des Groß-Berliner Damms läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren nach Berliner Straßengesetz. Die im Groß-Berliner Damm geplante Straßenbahn stellt einen Teilabschnitt der im StEP Verkehr, Maßnahmenkatalog bis 2015, unter I 20/ Nr.7 aufgeführten Neubaustrecke Adlershof - Wissenschaftsstadt - Schöneweide, Sterndamm dar. Aus der verkehrlichen Funktion und dem Grundsatz der Beschleunigung des ÖPNV ergibt sich als Zielstellung eine möglichst hohe

Reisegeschwindigkeit für die Straßenbahn. Voraussetzung hierzu ist ein hoher Streckenanteil mit besonderem Bahnkörper, wobei die Anzahl der Konfliktpunkte mit querendem Verkehr - aus der Sicht des ÖPNV - auf ein Minimum reduziert werden soll. Diese Zielsetzung bedingt, dass eine Querung des Mittelstreifens im Bereich der Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr des Nahversorgungszentrums aus verkehrlicher Sicht nicht vorgesehen ist, zumal es sich hier um eine reine anliegerbezogene Erschließung handeln würde, die mit dem Gemeinwohl einer hohen Reisegeschwindigkeit für die Straßenbahn abzuwägen wäre. Im übrigen ist eine ausreichende Erschließung des Nahversorgungszentrums auch mit den übrigen Straßenanbindungen gegeben.

Hieraus folgt als geplante Grundstückszufahrt:

Groß Berliner Damm: rechts rein, rechts raus

Gemäß Untersuchung der Firma VIC (Verkehrs- und Ingenieurbau Consult) vom 19.09.2005 basierend auf einer vorläufigen Verkehrsprognose stehen für das Rechtsausfahren ausreichend Zeitlücken zur Verfügung. Die Lichtsignalanlage (LSA) am benachbarten Knotenpunkt Sterndamm/ Südostallee/ Groß-Berliner Damm trägt durch die Phaseneinteilung dazu bei.

#### Sterndamm:

Zur Erschließung des Nahversorgungszentrums ist am Sterndamm eine Grundstückszufahrt geplant:

Sterndamm: rechts rein, rechts raus

Auf Grund der Verkehrsstärke auf dem Sterndamm (Prognose 2015, DTVw = 14.500 Kfz/24h) ist davon auszugehen, dass das Rechtseinbiegen von der Grundstückszufahrt in den Sterndamm leistungsfähig ist (siehe Untersuchung VIC). Nachteilig wirkt sich jedoch die Lage aus. Sie befindet sich im Stauraumbereich des Knotenpunktes Sterndamm/ Südostallee/ Groß-Berliner Damm. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird gegenwärtig durch den ungenügenden Abfluss in Richtung Adlergestell beeinflusst. Dieser wird durch die Engstelle im Brückenbereich hervorgerufen. In Spitzenstunden reicht der Rückstau bis hinter die Pietschkerstraße, so dass die Zufahrt nur mit zusätzlichen Wartezeiten erreichbar ist. Mit dem geplanten Ausbau des Sterndamms in diesem Bereich würde sich aber für die Zukunft diese Situation entspannen.

#### Pietschkerstraße:

Als Alternative insbesondere für Zeiten des Rückstaus am Sterndamm steht den Kunden zusätzlich die Grundstückszufahrt über die Pietschkerstraße zur Verfügung, die zur Erschließung des Nahversorgungszentrums ansonsten eine untergeordnete Rolle spielt.

Ggf. wird für die Anlieferzufahrt des Kaiser's Verbrauchermarktes eine Halteverbotsregelung durch entsprechende Beschilderung notwendig. Diese ist jedoch nicht planungsrelevant.

#### ÖPNV:

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums mit dem ÖPNV ist als gut einzustufen.

Im Umfeld der Pietschkerstraße am Sterndamm befinden sich eine Bushaltestelle sowie eine Haltestelle der Straßenbahn.

Mit Herstellung der Straßenbahnstrecke zwischen Adlershof und Schöneweide ist ebenfalls am Groß-Berliner Damm eine Haltestelle vorgesehen.

Die Entfernung vom Nahversorgungszentrum zum S- und Regionalbahnhof Schöneweide beträgt ca. 400 m. Hier ist die Umsteigemöglichkeit zu den Straßenbahnlinien in Richtung Lichtenberg/ Hohenschönhausen und Köpenick gegeben.

### **3.3 Ruhender Verkehr**

Die Stellplatzanlage mit ca. 111 ebenerdigen Stellplätzen wird vom Groß-Berliner Damm/ Sterndamm und Pietschkerstraße aus erschlossen. Die Stellplätze sind in der

Plankonzeption so angeordnet, dass sie von den Kundeneingängen der Märkte gut erreichbar sind. Auf diese Weise wird unnötiger Ziel- und Suchverkehr mit den verbundenen Lärmimmissionen weitestgehend vermieden.

Nach einer Einzelhandelsuntersuchung vom 20.10.2005 wird die Stellplatzanlage von ca. 1.326 Fahrzeugen/ Tag frequentiert.

### **3.4 Grün- und Freiflächen**

Wesentliches Element der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ist die Erhaltung von zusammenhängenden Freiflächen sowie markanten Einzelbäumen und geschlossenen Gehölzflächen. Es handelt sich im wesentlichen um schützenswerte Bestände von Eichen, Bergahorn und Linden, die den Rahmen setzen für die Einordnung hinsichtlich Lage und Größe als auch Gliederung der einzelnen Bauflächen.

## 4. Umweltbericht

### 4.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

#### 4.1.1 Intention des Plans

Anlass der Planaufstellung ist die beabsichtigte Entwicklung und städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Groß-Berliner Damm, Pietschkerstraße und Sterndamm nahe des S-Bahnhofs Berlin-Schöneweide. Städtebauliches Ziel ist die bauliche Aufwertung und Fassung des Eckbereichs Sterndamm/ Groß-Berliner Damm als Eingangsbereich zum Ortsteil Johannisthal und zum Entwicklungsgebiet Berlin-Adlershof. Aufgrund des geplanten Ausbaus der Straße Groß-Berliner Damm verändern sich auch Grundstückszuschnitt und Nutzungsmöglichkeiten der Flächen innerhalb des Plangebietes. Vorhandene Untersuchungen belegen Defizite in der Einzelhandelsstruktur sowie der Funktionalität des Zentrenbereichs Johannisthal, die im Hinblick auf die Nahversorgung des Gebietes behoben werden sollen.

#### 4.1.2 Art des geplanten Vorhabens

##### 4.1.2.1 Standort des geplanten Vorhabens

Das geplante Vorhaben befindet sich im Ortsteil Johannisthal und wird von den Straßen Sterndamm, Groß-Berliner Damm und Pietschkerstraße begrenzt. An das Vorhabensgebiet schließt sich westlich, südlich und östlich Wohnbebauung an.

Geomorphologisch betrachtet, liegt das Plangebiet auf den Talsandflächen im Berliner Urstromtal. Diese Lage zwischen der Teltow- und der Barnimplatte bedingen günstige luftklimatische Verhältnisse.

Der 40 bis 55 m mächtige Hauptgrundwasserleiter wird zur Wassergewinnung durch das Wasserwerk Johannisthal<sup>7</sup> genutzt, in dessen Einzugsbereich das Plangebiet liegt.

##### 4.1.2.2 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der gegenwärtige Überbauungsgrad auf dem Baugrundstück beträgt 50 %. Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                            |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Grundstücksfläche gesamt</b>                            | 9.723 m <sup>2</sup>   |
| <b>überbaute bzw. versiegelte Flächen:</b>                 |                        |
| Gebäude                                                    | 2.554 m <sup>2</sup>   |
| befestigte Flächen (Plattenflächen, Treppen, Betonflächen) | 2.295 m <sup>2</sup>   |
|                                                            | = 4.849 m <sup>2</sup> |
| <b>unversiegelte Flächen:</b>                              |                        |
| vegetationslose, unbefestigte Flächen                      | 145 m <sup>2</sup>     |
| Strauchflächen                                             | 1.657 m <sup>2</sup>   |
| Rasen                                                      | 3.072 m <sup>2</sup>   |
|                                                            | = 4.874 m <sup>2</sup> |

Das geplante Vorhaben wird nachfolgend aufgeführte Flächen in Anspruch nehmen:

|                                            |                            |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Grundstücksfläche gesamt</b>            | <b>9.723 m<sup>2</sup></b> |
| <b>überbaute bzw. versiegelte Flächen:</b> |                            |
| Bruttogeschossfläche Erdgeschoss gesamt    | 3.562 m <sup>2</sup>       |
| Stellplatzfläche gesamt                    | 1.391 m <sup>2</sup>       |
| Fahrgasse                                  | 2.342 m <sup>2</sup>       |
| Anlieferung Kaiser´s                       | 136 m <sup>2</sup>         |
| Anlieferung PLUS                           | 154 m <sup>2</sup>         |
| Wege/ Zugänge                              | 188 m <sup>2</sup>         |

<sup>7</sup> Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke) vom 31. August 1999 (GVBl. 522)

=7.773 m<sup>2</sup>**unversiegelte Flächen:**

Grünflächen/Begleitgrün

1.950 m<sup>2</sup>

Aus den oben genannten Werten ergibt sich ein Flächenanteil für Überbauung und Versiegelung/ Teilversiegelung von 7.773 m<sup>2</sup>, was einem **Überbauungsgrad von 80 %** entspricht.

**4.1.3 Ziele des Umweltschutzes**

Das Bebauungsplanverfahren berücksichtigt zunächst die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung und der Landesplanung und stellt als Trägerverfahren durch die Beteiligung von anderen fachlichen Stellen weiterhin sicher, dass auch in Verantwortung für künftige Generationen eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Im Einzelnen finden neben den vorstehenden planerischen Grundsätzen, insbesondere diejenigen Vorschriften des Baugesetzbuches Berücksichtigung, welche umweltschützende Belange zum Gegenstand haben:

- die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB
- die Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 4 NatSchGBIn i.V.m. § 16 Abs. 3 BNatSchG. Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes sind im Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin aufgeführt. Die jeweiligen Ziele sind bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter genannt.
- die trinkwasserschutzrechtlichen Vorschriften nach § 22 Berliner Wassergesetz (BWG)
- der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG sowie die übrigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen und technischen Normen.

**BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN****Grundlagen**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist entsprechend dem Stand des Verfahrens fortzuschreiben.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (2004) wurde die Umweltprüfung (UP) zum integralen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung wird nunmehr einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die Umweltprüfung hat damit zugleich folgende grundsätzliche Funktionen:

- Umweltverträglichkeitsprüfung für nach dem UVP-Gesetz UVP-pflichtige Bebauungspläne (§ 17 Abs. 1 Satz 1 UVPG), ersatzlose Streichung der allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung für nach dem UVP-Gesetz vorprüfungspflichtige Bebauungspläne (§ 17 Abs. 1 Satz 2 UVPG),
- Prüfung, ob Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG durch den Bauleitplan vorbereitet werden, sowie ob und wie diese vermieden und ausgeglichen werden können (§ 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Die Umweltprüfung ist kein selbständiges Verfahren, sondern eingebunden in das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. Sie soll das in den verschiedenen Fachgesetzen verankerte Vorsorgeprinzip zur Anwendung bringen. Der Umweltbericht bereitet nachvollziehbar auf, welche negativen und positiven Veränderungen der Schutzgüter verursacht werden und ob Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen,

bezogen auf die bewerteten Schutzgüter, erforderlich und möglich sind. Gleichzeitig soll sie die Prozesse, die zu einer Entscheidung über das Vorhaben führen, begleiten und die verfahrenszuständige Behörde (Bezirksamt Treptow-Köpenick) in die Lage versetzen, die Planung im Rahmen der Abwägung weitgehend umweltverträglich auszugestalten.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### 4.1.3.1 Fachgesetze

Die nachfolgend aufgeführten Fachgesetze sind bei der Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln)
- Berliner Wassergesetz (BWG)

#### 4.1.3.2 Fachplanungen

Das **Landschaftsprogramm** einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)<sup>8</sup> ist der strategische Planungsansatz der Landschaftsplanung für Berlin. Das LaPro stellt in Abstimmung mit dem FNP eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Es beinhaltet neben der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft eine Darstellung von Entwicklungszielen und Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für die Erholung nachhaltig zu sichern.

Das LaPro gliedert sich in vier Teilprogramme. Die Darstellungen in den jeweiligen Programmplänen zum Landschaftsbild, zum Biotop- und Artenschutz, zur Erholung und Freiraumnutzung und zum Naturhaushalt/Umweltschutz konkretisieren insoweit die örtlichen Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Landschaftsprogramm wird das Plangebiet dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung und als Vorranggebiet Klima- und Grundwasserschutz zugeordnet. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen werden u. a. festgelegt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- dezentrale Regenwasserversickerung
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes sowie örtlicher Biotopverbindungen
- Erhaltung und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen

<sup>8</sup> Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), ergänzt am 19. Februar 2004 (ABl. S. 1440), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 22. September 2004 (ABl. S. 3968)

Der **Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004, zuletzt geändert am 14. April 2005, weist das Plangebiet Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 aus. Der Groß-Berliner Damm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße klassifiziert worden. Eine Teilfläche an der Ecke Groß-Berliner Damm/ Pietschkerstraße im östlichen Randbereich ist Bestandteil einer zusammenhängenden Darstellung als Grünfläche mit Symbol „Parkanlage“.

Für den Ausbau des Groß-Berliner Damms ist im Rahmen des zugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplans die Pflanzung einer vierreihigen Baumallee entlang dieser Straße sowie das Flurstück 37/19 als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, was in Verbindung mit dem Baumbestand auf dem Flurstück 46 des Baugrundstückes für die Entwicklung von Grünstrukturen bedeutsam ist.

#### **4.1.3.3 Berücksichtigung bei der Planung**

Auch unter Berücksichtigung, dass durch das geplante Straßenbauvorhaben im Bereich des Groß-Berliner Damms (Planfeststellung nach § 20 BerlStrG)<sup>9</sup> sich einzelne Parameter für die Beurteilung der Funktionen im Naturhaushalt zukünftig verändern, werden die vorhandenen Angaben zu den einzelnen Schutzgütern weiterhin als sachgerecht erachtet und insoweit auch auf die Daten des **Umweltatlas von Berlin** (UA) zurückgegriffen. Ergänzende Erhebungen zu einzelnen Schutzgütern werden im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt (z. B. Schall-Immissions-Prognose durch ein Gutachterbüro; Biotoperfassung, Erfassung des Baumbestandes).

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang**

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes umfasst das eigentliche Vorhabensgebiet (Baugrundstück) und stellt damit das Kernstück des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dar, in dem sich die zu betrachtende und zu bewertende städtebauliche Entwicklung vollzieht. Alle im Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zu erbringenden Belange beziehen sich auf die Fläche des Vorhabensgebietes. Die Bearbeitung erfolgte überwiegend im Maßstab 1:500 bzw. ca. 1:1000.

Darüber hinaus wurden angrenzende Bereiche bei gebietsübergreifenden Schutzgütern in einem erweiterten Radius erfasst. Das betrifft vor allem Erhebungen zur Entwicklung des Straßenverkehrs und die damit verbundenen Probleme der Lufthygiene, eingeschlossen Lärm.

### **4.2.2 Derzeitiger Umweltzustand**

#### **4.2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

##### VORHABENSGEBIET (BAUSUBSTANZ UND UMFELD)

Der Kaiser´s-Markt ist zur Zeit als Frische- und Verbrauchermarkt der einzige Nahversorger für den Ortsteil Johannisthal und wird überwiegend fußläufig erreicht, da nur eine ungenügende Anzahl von Stellplätzen auf dem Mittelstreifen des Sterndamms zur Verfügung steht. Der schlechte bauliche Zustand des Verbrauchermarktes und die aufgelassene<sup>10</sup> Nutzung der Grundstücke 19/1 (ehemaliges Kindergartengebäude) und 46 (ehemaliger Parkplatz) beeinflussen das Erscheinungsbild des Wohnumfeldes negativ.

### QUALITÄT DES WOHNUMFELDES

Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung entlang des Groß-Berliner Damms, der Pietschkerstraße und des Sterndamms besteht überwiegend aus einer mehrgeschossigen,

<sup>9</sup> Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380)

<sup>10</sup> aufgelassen: i.S.v. stillgelegt, aufgegeben

teils geschlossenen, teils offenen Blockbebauung unterschiedlicher Bauepochen. Hinter der westlichen Sterndammbebauung schließt sich ein größeres Reihenhausbau an.

Die Wohnqualität im erweiterten Untersuchungsgebiet wird einerseits geprägt durch die stark frequentierten Straßen und die sich daraus ergebenden Lärm- und Schadstoffemissionen, aber zum anderen auch, und damit ausgleichend wirkend, durch den vorhandenen Baumbestand, der sich aus den Baumreihen des Mittelstreifens Sterndamm, dem Baumbestand des Johannisthaler Parks, den nördlich des Plangebietes stehenden Bäumen sowie den Bäumen des Vorhabensgebietes zusammensetzt.

Die kleine Grünanlage nördlich des vorhandenen Verbrauchermarkts ist nicht so ausgestattet, dass sie als Aufenthalts- und Erholungsbereich genutzt werden könnte.

### LUFTHYGIENE

Hinsichtlich der Lufthygiene liegen Untersuchungen und Prognosen aus dem vom Senat beschlossenen „Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010“ für das gesamte Stadtgebiet vor. Diesbezügliche das Plangebiet betreffende Aussagen sind in einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zusammengefasst worden und werden nachfolgend dargelegt<sup>11</sup>: Im Rahmen der Untersuchungen zum Luftreinhalteplan wurden für das Stadtgebiet Berlin kritische Werte insbesondere bei den Tagesgrenzwerten für Feinstaub PM10 (Einhaltung des festgelegten Wertes ab 2005) und dem Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid (Einhaltung des festgelegten Wertes ab 2010) ermittelt.

Für das Plangebiet des B-Plans 9-21 ist zur Zeit eine Überschreitung des PM10 Tagesgrenzwertes am angrenzenden Teil des Sterndammes und an den nördlich des Gebietes liegenden Teilen des Sterndammes und der Südostallee nicht auszuschließen. Der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert wird dagegen in der Umgebung des B-Plans sicher eingehalten.

Für das gesamte Stadtgebiet kann unter Berücksichtigung bislang eingeleiteter Maßnahmen und weiterer Vorkehrungen, die der Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005-2010 vorsieht, davon ausgegangen werden, dass die Belastungen mit Feinstaub in Wohngebieten weiter zurückgehen und so der als Jahresmittel definierte Grenzwert auch in Jahren mit ungünstiger Witterung eingehalten wird.

Aus dieser Trendprognose kann geschlussfolgert werden, dass der PM10-Tagesgrenzwert im Jahr 2010 auch in der Umgebung des B-Plans sicher eingehalten wird. Dabei ist auch der zusätzliche Kfz-Verkehr berücksichtigt, der nach den Planungen auf keiner Straße durch den Ausbau des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums um mehr als 5 % zunehmen wird.

Die Einhaltung des Tagesgrenzwertes wird u. a. dadurch möglich, dass vom Senat zusätzliche Maßnahmen zur Verringerung der Feinstaubbelastung in der Berliner Innenstadt beschlossen wurden. Insbesondere wird die Schaffung einer Umweltzone ab 1.1.2008 im Innenstadtbereich dazu führen, dass auch im Gebiet Treptow-Köpenick weniger Partikelemissionen auftreten werden.

Die Konzentrationen für Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid betragen im Stadtgebiet, dementsprechend auch im Plangebiet, nur noch einen Bruchteil der Grenzwerte.

Auf Grund der reliefbedingten (Urstromtal) und meteorologischen Besonderheiten (bspw. Verteilung und Häufigkeit der Windrichtung) ist der Südosten Berlins gegenüber dem übrigen Stadtgebiet in bezug auf Vorbelastung sowie Verteilung der Schadstoffe als begünstigt anzusehen.

### LÄRM

Die Berliner Verkehrslärmkarten deuten auf hohe Lärmbelastungen hin, denen insbesondere Anwohner von Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt sind. Die bestehenden Lärmbelastungen

<sup>11</sup> Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.10.2005

werden maßgeblich durch den Straßenverkehr, der über den Groß-Berliner Damm und den Sterndamm abgewickelt wird, hervorgerufen. Produzierende Gewerbebetriebe oder sonstige genehmigungsbedürftige Anlagen als Emittenten kommen im Wirkungsbereich des Plangebietes nicht vor.

Von daher wird zunächst die vorhandene Lärmsituation unter zu Grunde legen von amtlichen Erhebungen (Umweltatlas) sowie aktuellen Messungen betrachtet, bevor im Zusammenhang mit der Prüfung der planerischen Zulassung des Vorhabens – auch unter Berücksichtigung von veränderten Rahmenbedingungen – befunden werden kann.

Die Verkehrsbelegung auf dem Groß-Berliner Damm wird lt. Verkehrszählung von 2004 mit einem DTVw von ca. 7.600 Kfz/24h der Lärmbetrachtung zu Grunde gelegt.

Die Verkehrsstärke auf dem Sterndamm wird lt. Verkehrszählung von 2004 mit einem DTVw von ca. 19.200 Kfz/24h der Lärmbetrachtung zu Grunde gelegt.

Nachfolgend die auf diesen Belegungswerten beruhenden und im Umweltatlas von Berlin (UA – Karte 07.02 + 07.04) ausgewiesenen durchschnittlichen Lärmpegel:

Kfz- und Straßenverkehrslärm, gemessen an der nächst gelegenen Bebauung, 6-22 Uhr (Tag)

Sterndamm (Richtung Groß-Berliner Damm) 65-70 dB(A)

Sterndamm (Richtung Königsheideweg) 70-75 dB(A)

Groß-Berliner Damm: 65-70 dB(A)

Kfz- und Straßenverkehrslärm, gemessen an der nächst gelegenen Bebauung, 22-6 Uhr (Nacht)

Sterndamm beiderseits 60-65 dB(A)

Groß-Berliner Damm: 55-60 dB(A) bzw. < 55 dB(A)

Im Rahmen einer Schall-Immissionsprognose<sup>12</sup> (KÖTTER 2005) für das Nahversorgungszentrum (nachfolgend NVZ genannt) wurden nochmals die aktuellen Immissionswerte an schutzwürdigen Nutzungen (Wohnhäuser in Bereichen, die möglicherweise durch Lärmimmissionen der geplanten Nutzung beeinträchtigt werden) durch Messung an einem Werktag ermittelt.

Der Geräuschpegel an den Messpunkten wird danach durch die Fremdgeräusche des Straßenverkehrs mit:

**$L_{Aeq,Fremd} = 71,5 \text{ dB (A)}$**  am Sterndamm 30-36 und Sterndamm 37/ Ecke Pietschkerstraße 13 sowie mit

**$L_{Aeq,Fremd} = 62,8 \text{ dB (A)}$**  am Groß-Berliner Damm 3 bis 17 bestimmt.

#### 4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Umweltatlas Berlin<sup>13</sup> beschreibt die im Plangebiet vorkommende Vegetation wie folgt:

- - Baumbestände mit Vogelknöterich-Trittrassen (10-20%),
- - Strauchpflanzung mit Hackunkrautfluren (10-15%) sowie
- - Zier- oder Weidelgras-Trittrassen (0-15%) (Schulgelände, Kindertagesstätten).

Auf Grundlage der Biotoptypenliste<sup>14</sup> wurde die Aussage des Umweltatlases durch eigene Erhebungen zum Vegetationsbestand weiter differenziert und bewertet. Der Bestandsplan und der Plan Bedeutung der Biotopstrukturen geben Auskunft zur genauen Lage der einzelnen Biotoptypen.

#### BAUMBESTAND

<sup>12</sup> Schall-Immissionsprognose Nr. 45153-2 zum Betrieb des Nahversorgungszentrums am Sterndamm 29-33 in 12487 Berlin, OT Johannisthal. KÖTTER Beratende Ingenieure Berlin GmbH, Balzerstraße 43, 12683 Berlin. Stand 09. November 2005.

<sup>13</sup> Digitaler Umweltatlas von Berlin. Karte 05.02 Vegetation (Ausgabe 2000)

<sup>14</sup> Biotoptypenliste von Berlin in: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 1 (Landschaftsplanung/ Eingriffsregelung). 2004

Baumgruppen aus Alteichen und Linden bilden den wertvollen Baumbestand in der südlichen Hälfte des Plangebietes. Während die Baumgruppen im südöstlichen Teil des Vorhabengebietes gegenwärtig eine Raumkante als Abschluss zum Groß-Berliner Damm markieren und zukünftig nach dem Ausbau des Groß-Berliner Damms Bedeutung als eine zusammenhängende Grünstruktur mit den geplanten Baumpflanzungen des Straßenbauvorhabens erlangen, sind die Baumgruppen, die sich zwischen Kindergartengebäude und Betonfläche befinden, in Zusammenhang mit dem Baumbestand des Johannisthaler Parks von hoher Bedeutung. In besonderer Weise markant sind die beiden mehrstämmigen Eichen an der Ecke Sterndamm / Pietschkerstraße.

Die Einzelbäume vorwiegend Spitz-Ahorn und Pappeln, die unmittelbar am Verbrauchermarkt gepflanzt wurden, besitzen im Vergleich zu den zuvor beschriebenen Baumgruppen auf Grund ihrer eingegengten Lage und ihres Schädigungsgrades (geschädigt bis sehr stark geschädigt) eine abgeschwächte Bedeutung und Wertigkeit. Die Pappeln haben ein Alter erreicht, bei dem unter den gegebenen Bedingungen mit Astbruch zu rechnen ist. Die Spitz-Ahorn sind mittleren Alters, ebenso die Linden entlang des kleinen Verbindungsweges vom Verbrauchermarkt zum Groß-Berliner Damm. Den vier Straßenbäumen (Linde) der Pietschkerstraße, die auf der dem Vorhabensgebiet zugewandten Gehwegseite stehen, ist die Schadstufe 2 (stark geschädigt)<sup>15</sup> zuzuordnen.

Gemäß Baumschutzverordnung<sup>16</sup> wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt.

### STRAUCHPFLANZUNGEN

Als Einrahmung und Abgrenzung zu den Straßenbereichen wurden auf der Freifläche des Kindergartens Spiersträucher als Hecke angepflanzt. Seit der Stilllegung der Einrichtung Anfang der 90er Jahre ist die Pflege der Gehölze entfallen. Rosen, Feuerdorn, Zwergmispeln und Spiersträucher stehen auf der schmalen Böschung nördlich des Verbrauchermarktes. Hartriegel, Schneebeere, Falscher Jasmin und Spiersträucher gehören neben selbst aufgegangenem Aufwuchs bestehend aus Ahorn, Robinie und Eschen-Ahorn zur Unterpflanzung der Baumgruppen im südlichen Teil des Plangebietes. Diese Strauchschicht ist auf Grund der vorkommenden Arten (überwiegend nicht heimisch) und der Struktur (z. B. Aufwuchs mit geringer Verzweigung, durch Wurzel- und Kronendruck der Bäume teilweise sehr lückenhaft ausgebildet) nicht optimal ausgestattet und daher als geringwertig einzustufen.

### ZIER- UND PARKRASEN

#### **Fläche östlich des ehemaligen Kindergartengebäudes:**

Die Spielflächenfläche des einstigen Kindergartens wird seit der Schließung der Einrichtung nicht mehr intensiv gepflegt. Aufgelassene Zierrasen auf trockenen, ungedüngten Standorten können sich unter bestimmten Voraussetzungen zu Trockenrasen entwickeln. Die hier gegebenen Bedingungen sprechen gegen diese Entwicklung, denn die Fläche ist mit Bäumen überstanden (Kronenüberdeckung ca. 30 %) und der damit verbundene Laubeinfall führt zu einer ständigen Humusanreicherung (Trockenrasen entwickeln sich auf ungedüngten Standorten). Uneingeschränkt sonnige Bereiche nehmen etwa knapp die Hälfte der betrachteten Fläche ein. Spontaner Gehölzaufwuchs (überwiegend Pappel, Spitz-Ahorn und Robinie) nimmt zur Zeit eine Deckung von etwa 10% ein. Neben dem Aufwuchs sind rudernale Hoch-stauden (z. B. Goldrute) Bestandteil der Vegetationsdecke. Aus den genannten Gründen werden die Flächen östlich des ehemaligen Kindergartengebäudes als aufgelassene artenreiche Zier- und Parkrasen auf trockenem Standort eingestuft.

Im Vorgartenbereich der einstigen Kindereinrichtung ist die Vegetationsdecke auf Grund der anthropogenen Überprägung (straßennahe Lage, Müllablagerung), der Kleinteiligkeit und der Überdeckung der Fläche durch die Baumkronen nur eingeschränkt ausgebildet.

<sup>15</sup> Einstufung nach Schadstufenkennzeichnung nach „Empfehlung für Schadstufenbestimmung für Bäume an Straßen und in der Stadt“ (Arbeitskreis „Stadtbäume“ der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag)

<sup>16</sup> Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.03.2004 (GVBl. S. 124)

**Fläche nördlich des Verbrauchermarktes:**

Die Zierrasenflächen nördlich des Verbrauchermarktes sind artenarm und werden regelmäßig gemäht.

Die beschriebenen Biotoptypen sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt.

| Bestand im Vorhabensgebiet                                                         | Code    | Biotoptyp                                                                                                             | Beschreibung/ Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bedeutung des Biotops |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Baumgruppen im südlichen Teil des Plangebietes                                     | 0715311 | - kleine Baumgruppen, heimisch,<br>- überwiegend Altbäume<br>(Baumgruppen aus Eichen,<br>Linden, Berg-Ahorn)<br>BEGHA | - stadtbildprägender Altbau Bestand<br>(Eiche, Linde teilweise mehrstämmig) im<br>Plangebiet und darüber hinaus<br>- in Verbindung mit geplanten<br>Baumpflanzungen Groß-Berliner Damm<br>und Baumbestand Johannisthaler Park<br>- klimatische und lufthygienische Funktion                                                                                                                                                | hoch<br>III           |
|                                                                                    | 0715312 | - kleine Baumgruppen,<br>- überwiegend mittleres Alter<br>(Baumgruppen aus Linden)<br>BEGHM                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| Einzelbäume                                                                        | 0715212 | - Einzelbäume, heimisch,<br>- überwiegend mittleres Alter<br>(Spitz-Ahorn, Pappel, Eiche,<br>Linde)<br>BEAHM          | - die vorwiegend in Gebäudenähe<br>angepflanzten Bäume mittleren Alters sind<br>in ihrer Entwicklung eingeschränkt<br>- Pappeln haben ihren Vitalitätshöhepunkt<br>überschritten<br>- Linden als Straßenbäume sind stark<br>geschädigt                                                                                                                                                                                     | mittel<br>II          |
| östliche Freifläche<br>Kindergarten                                                | 05161   | artenreicher Zierrasen/<br>Parkrasen,<br>aufgelassen                                                                  | - aufgelassene Rasenfläche auf trockenem<br>Standort<br>- regelmäßige Nährstoffzufuhr durch<br>Blattfall<br>- mit spontanem Gehölzbewuchs (10-30%)<br>- Bedeutung als Baumstandort und<br>Bindeglied zum nahegelegenen<br>Johannisthaler Park                                                                                                                                                                              | gering<br>I           |
| Vorgartenbereich<br>ehem. Kindergarten                                             | 05162   | artenarmer Zierrasen/ Parkrasen,<br>aufgelassen                                                                       | - aufgelassene Rasenfläche auf trockenem<br>Standort<br>- kleinflächig<br>- regelmäßige Nährstoffzufuhr durch<br>Blattfall<br>- Überdeckung durch Baumkronen 30%<br>- Beeinträchtigungen durch straßennahe<br>Lage und Unratablagerungen                                                                                                                                                                                   |                       |
| Zierrasen/Parkrasen<br>nördlich des<br>Verbrauchermarktes                          | 05162   | artenarmer Zier- bzw. /Parkrasen                                                                                      | - Zierrasen mit mehrmaligem Schnitt pro<br>Jahr<br>- artenarm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |
| Strauchpflanzung,<br>Strauchschicht der<br>Baumgruppen,<br>freiwachsende<br>Hecken | 10272   | Anpflanzung von<br>Strauchpflanzung<br>(>1 m) PHS                                                                     | - Anpflanzungen von Ziersträuchern<br>(u. a. Hartriegel, Schneebeere, Falscher<br>Jasmin, Spierstrauch, Cotoneaster)<br>können nur eingeschränkt wertvoll (z. B.<br>als Vogelschutz- und -nährgehölz,<br>- Gehölzaufwuchs (Robinie, Spitz-<br>Ahorn, Eschen-Ahorn)<br>überwiegend im Gehölzaufbau<br>strukturlos (fehlende<br>Verzweigung, so dass eine<br>optimale Ausbildung der<br>Strauchschicht nicht gegeben<br>ist) |                       |
| Kaiser's-<br>Verbrauchermarkt                                                      | 12310   | Industrie-, Gewerbe-, Handels-<br>und Dienstleistungsflächen, in<br>Betrieb<br>OGG                                    | - die genannten Strukturen besitzen keinen<br>Biotopwert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | keinen<br>Wert<br>0   |
| Parkplatz<br>(Betonfläche)                                                         | 12643   | Parkplatz, versiegelt<br>OVPV                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| Kindergartengebäude                                                                | 12330   | Gebäude Gemeinbedarfsfläche,<br>außer Betrieb<br>OGA                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |

**VEGETATIONSEINHEITEN DES ERWEITERTEN UNTERSUCHUNGSGEBIETES**

Der Johannisthaler Park, der sich unmittelbar im erweiterten Untersuchungsgebiet anschließt, begründet zusätzlich die hohe Wertigkeit des Altbau bestandes einschließlich der zugehörigen Bodenfläche als ein übergreifendes Bindeglied zwischen Park und angrenzendem Freiraum. Zwischen den übrigen in der Tabelle genannten Vegetationseinheiten des erweiterten Untersuchungsgebietes und den Biotopstrukturen des

Plangebietes bestehen keine wesentlichen Funktionsbeziehungen, da die vorhandenen Straßenräume als Trennlinie wirken.

### TIERWELT

Bei Begehungen vor Ort wurden keine Hinweise gefunden, dass das Plangebiet als Lebensraum oder Teillebensraum für geschützte Arten zu bewerten ist. Sollten sich im weiteren Planverlauf bzw. während der Bauphase anderweitige Erkenntnisse ergeben, so werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen (z. B. das Anbringen von Nistkästen als Ersatz für Nistgelegenheiten an Gebäuden).

Als typische Vogelarten dieser städtischen Grünflächen gelten Amsel, Ringel- und Türkentaube, Kohl- und Blaumeisen, Grünfink und die Elster. Eichhörnchen, Igel und Mäuse halten sich als Vertreter der Säugetiere in diesen städtischen Räumen auf. Aufgrund der nicht ausgeübten Nutzung kann sporadisch mit dem Auftreten einzelner Vertreter durch Wanderungsbewegungen aus dem Johannisthaler Park gerechnet werden. Jedoch bilden die vorhandenen Straßenzüge im Weiteren Barrieren für eine natürliche Verbreitung. Von daher kommt den im Plangebiet vorhandenen Biotopen auch nur eine eingeschränkte Bedeutung als Tierlebensraum zu.

#### **4.2.2.3 Schutzgut Boden**

Im eigentlichen Vorhabensgebiet ist als Bodengesellschaft laut Umweltatlas Berlin<sup>17</sup> *Pararendzina* + *Lockersyrosem* + *Regosol* anzutreffen. Es handelt sich dabei um eine anthropogene Bodengesellschaft.

Aufgrund seiner Entstehung kommt dem Boden im Plangebiet in seiner Funktion als Lebensgrundlage für den Menschen sowie als Bestandteil des Naturhaushalts und seiner Archivfunktion nach dem Bundesbodenschutzgesetz insgesamt nur eine *geringe* Bedeutung zu<sup>18</sup>.

Gegenwärtig ist das Vorhabensgebiet zu 50 % versiegelt und überbaut. Die versiegelten Flächen setzen sich aus Beton- und Plattenflächen sowie Treppen- und Rampenanlagen zusammen. Auf den versiegelten und überbauten Flächen sind die Bodenfunktionen nachhaltig und so erheblich eingeschränkt, dass der anthropogene Einfluss als extrem hoch zu bewerten ist. Da es sich bei den unversiegelten Flächen bis auf eine mehr oder weniger starke Humusauflage um Aufschüttungsmaterialien handelt, ist auch auf diesen Flächen der anthropogene Einfluss hoch bis sehr hoch.

#### **4.2.2.4 Schutzgut Wasser**

##### GRUNDWASSER

Der Flurabstand des Grundwassers liegt gemäß Angaben aus dem Umweltatlas Berlin<sup>19</sup> bei 2 - 4 m. Aussagen zur Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers werden auf Grundlage des Parameters Sickergeschwindigkeit, die hauptsächlich durch den geologischen Aufbau der Deckschichten (Durchlässigkeit) und ihre Mächtigkeiten (Sickerweg, Flurabstand) bestimmt wird, geschlussfolgert. Der Umweltatlas weist für das Plangebiet eine *hohe Verschmutzungsempfindlichkeit* des Grundwassers aus<sup>20</sup>. Grund dafür sind die anstehenden Lockergesteine, die über einen Anteil an bindigen Bildungen von weniger als 20 % verfügen. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers wird somit mit *nicht geschützt* angegeben.

Das Vorhaben liegt in der Schutzzone III A im Schutzgebietsteil Johannisthal des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke.

Wasserhaushalt und Abflussbildung werden u. a. durch den bestehenden Versiegelungsgrad des Vorhabensgebietes bestimmt. Die im derzeitigen Bestand unversiegelten Flächen

<sup>17</sup> Digitaler Umweltatlas von Berlin. Karte 01.01 Bodengesellschaften (Ausgabe 1998)

<sup>18</sup> Digitaler Umweltatlas von Berlin. Karte 01.12.6 Leistungsfähigkeit der Böden zur Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion (Ausgabe 2002)

<sup>19</sup> Digitaler Umweltatlas von Berlin. Karte 02.07 Flurabstand des Grundwassers (Ausgabe 2003)

<sup>20</sup> Digitaler Umweltatlas von Berlin. Karte 02.05 Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Ausgabe 1993)

nehmen 50 % der Gesamtfläche des Plangebietes ein. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert und verdunstet in unterschiedlichen Anteilen entsprechend dem Vegetationsbestand. Flächen mit Strauchvegetationen bewirken generell eine höhere Verdunstungsrate als Flächen mit geringerer Vegetationsbedeckung.

Der Wert unversiegelter Flächen ist für den natürlichen Wasserhaushalt als sehr hoch anzusehen.

Das anfallende Wasser der versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Betonfläche Parkplatz und Zufahrt Verbrauchermarkt, Plattenfläche 60 x 60 mit geringem Fugenanteil) und überbauten Flächen wird entweder sofort über die Kanalisation abgeführt (Dachflächen, Gebäude), verdunstet (anteilig Gebäude Kindergarten und Plattenfläche) oder versickert zu geringen Teilen in den Fugen der Plattenfläche bzw. in angrenzenden niedriger liegenden unversiegelten Flächen.

Versiegelte und überbaute Flächen sind aufgrund ihres naturfernen Zustandes für den Wasserhaushalt ohne Wert bzw. negativ zu bewerten.

#### **4.2.2.5 Schutzgut Klima/ Luft**

Die stadtklimatischen Verhältnisse unterscheiden sich im starken Maße von den Klimabedingungen in der freien Landschaft. Die Ursachen liegen u. a. in dem hohen Maß an Bebauung (Veränderung der Wärmekapazität), Mangel an vegetationsbedeckten Flächen bzw. hoher Anteil versiegelter Flächen (Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses), Anreicherung der Atmosphäre mit Schadstoffen und Zuführung anthropogen erzeugter Wärme. Diese Bedingungen führen zu stadtklimatisch spezifischen Verhältnissen, die in Verbindung mit lufthygienischen Komponenten für die Bevölkerung von Städten mit nachteiligen bioklimatischen Wirkungen verbunden sind.

Die Karte *Klimafunktionen* des Umweltatlas Berlin<sup>21</sup> schätzt die klimaökologischen Funktionen im Untersuchungsgebiet wie folgt ein: Das Untersuchungsgebiet gehört zu Siedlungsräumen, die im Einwirkungsbereich von Kaltluftentstehungsgebieten liegen, in denen eine gute Durchlüftung stattfindet und in denen man von einer geringen bzw. von keiner bioklimatische Belastung ausgehen kann.

Wie bereits in Punkt 4.2.2.1 ausgeführt, kann für das Plangebiet des B-Plans 9-21 zur Zeit eine Überschreitung des PM10 Tagesgrenzwertes am angrenzenden Teil des Sterndammes und an den nördlich des Gebietes liegenden Teilen des Sterndammes und der Südostallee nicht ausgeschlossen werden. Der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert wird dagegen in der Umgebung des B-Plans sicher eingehalten<sup>22</sup>.

Unter Berücksichtigung bislang eingeleiteter Maßnahmen und weiterer Vorkehrungen, die der Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005-2010 vorsieht, wird davon ausgegangen, dass die Belastungen mit Feinstaub in Wohngebieten weiter zurückgehen und so der als Jahresmittel definierte Grenzwert im Jahre 2010 eingehalten wird.

Die Konzentrationen für Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid betragen im Stadtgebiet, dementsprechend auch im Plangebiet, nur noch einen Bruchteil der Grenzwerte.

Auf Grund der reliefbedingten (Urstromtal) und meteorologischen Besonderheiten (bspw. Verteilung und Häufigkeit der Windrichtung) ist der Südosten Berlins gegenüber dem übrigen Stadtgebiet in bezug auf Vorbelastung sowie Verteilung der Schadstoffe als begünstigt anzusehen.

#### **4.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Der optische Zustand des Plangebietes wird durch sanierungsbedürftige Bausubstanz, das betrifft Gebäude und Außenanlagen (Plattenflächen, Treppen, Mauern), sowie durch ungepflegte Gehölz- und Rasenflächen und Müllablagerungen auf diesen bestimmt. Es ist die Diskrepanz zwischen dem ehemals beabsichtigten Gestaltungsziel der Freiflächen,

<sup>21</sup> Digitaler Umweltatlas von Berlin. Karte 04.11.1. Ausgabe 2004: Klimaökologische Funktionen

<sup>22</sup> Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.10.2005

einschließlich der sich daraus ergebenden Gehölzauswahl, und der nunmehr unterlassenen Pflege, dass die Außenanlagen im Plangebiet nicht als „naturbelassen“, sondern als verwahrlost erlebt werden. Unabhängig davon ist die Bedeutsamkeit des Baumbestandes, insbesondere der Baumgruppen heimischer Altbäume, für das Ortsbild hervorzuheben. Im Zusammenhang mit den Altbäumen des Sterndammes und dem Baumbestand des Johannisthaler Parks prägen sie städtebaulich gesehen den Eingangsbereich des Ortsteiles Johannisthal.

#### 4.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabensgebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Im erweiterten Untersuchungsraum ist der Johannisthaler Park, der südlich des Vorhabensgebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Pietschkerstraße beginnt, zu benennen. Die im Plangebiet vorkommenden Sachgüter (Verbrauchermarkt) sind Gegenstand der Planung.

#### 4.2.2.8 Wechselwirkungen

Beim derzeitigen Stand der Bestandserfassung sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

### 4.2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### 4.2.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Wesentlichen bezieht sich die Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung auf die Punkte Lärm und Lufthygiene, die sich aus der zukünftigen Nutzung des NVZ im Zusammenhang mit den bestehenden und zukünftigen Emissionen des Straßenverkehrs ergeben. Das heißt, es ist mit Hilfe von Gutachten und Stellungnahmen zu ermitteln, ob erhebliche Beeinträchtigungen durch Zu- und Abfahrten der Kundenströme, Anlieferungen, Be- und Entladungen und sonstiger Vorkommnisse und Tätigkeiten unter Berücksichtigung der bereits gegebenen bzw. prognostizierten Werte zu erwarten sind.

#### Lufthygiene

Hinsichtlich lufthygienischer Aspekte geht man davon aus, dass sich für das Bebauungsplangebiet 9-21 im Zusammenhang mit den Ausbaumaßnahmen des Groß-Berliner Damms als Vorhaben des Stadtentwicklungsplans Verkehr eine Überschreitung des 24h-Grenzwertes für **Feinstaub** nicht ergeben wird (vgl. Punkt 4.2.2.1)<sup>23</sup>. Diese Prognose bezieht sich weiterhin auf eine Berücksichtigung des vom NVZ ausgehenden zusätzlichen Kfz-Verkehrs auf allen betroffenen Straßen von nicht mehr als 5%.

Hinsichtlich **NO<sub>2</sub>-Belastung** führt die Stellungnahme aus, dass der Jahresmittelwert in der Umgebung des B-Plans sicher eingehalten wird.

Im Plangebiet wirken zudem die reliefbedingten (Urstromtal) und meteorologischen Besonderheiten des südöstlichen Stadtgebietes begünstigend auf die Verteilung der Schadstoffe.

#### Lärm

Für die nachfolgende Betrachtung ist zwischen verschiedenen Szenarien zu unterscheiden.

Zunächst wird unter Zugrundelegen der Beurteilung der Bestandssituation der Frage nachgegangen, wie sich die vorhandenen Belastungen mit Umsetzung des Vorhabens (Geräuschemissionen und Verkehre auf dem Grundstück) verändern werden. Dazu werden die eigens hierfür durchgeführten Berechnungen<sup>24</sup> (KÖTTER 2005) herangezogen.

<sup>23</sup> Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.10.2005

<sup>24</sup> Schall-Immissionsprognose Nr. 45153-2 zum Betrieb des Nahversorgungszentrums am Sterndamm 29-33 in 12487 Berlin, OT Johannisthal. KÖTTER Beratende Ingenieure Berlin GmbH, Balzerstraße 43, 12683 Berlin. vom 09. November 2005

Sodann wird in einem zweiten Schritt geprüft, wie sich das Vorhaben vor dem Hintergrund, dass sich die Belastungssituation mit Inbetriebnahme der ausgebauten Straßenverbindung Groß-Berliner Damm (zugleich östliche Plangrenze) verändern wird; dabei ist einerseits auf die Wirkungen der Straße auf die mittels der Planung zugelassenen Nutzung abzustellen, als auch auf kumulierende Wirkungen auf die Umgebung soweit sie dem Vorhaben überhaupt zugerechnet werden können.

Die in der Schall-Immissionsprognose gemäß TA Lärm angestellten Berechnungen von Geräuschimmissionen erfolgen für den Maximalfall zusätzlicher Belastungen ausgehend von den Lärmquellen auf dem Grundstück. Somit werden alle Geräuschimmissionen, wie sie mit dem Betrieb der Verkaufseinrichtungen verbunden sind, erfasst. Hierzu zählen neben den haustechnischen Anlagen (Geräusche von Kühlanlagen), sämtliche Lieferverkehre und die damit verbundenen Ladetätigkeiten (Be- und Entladung) sowie solche Verkehre, wie sie durch Besucher/Nutzer der Verkaufseinrichtungen hervorgerufen werden (Parksuchverkehr, Ladetätigkeit oder dgl.).

Als besonders kritisch sind hierbei hauptsächlich die Zeiten von 22.00 – 06.00 Uhr zu bewerten, um die Nachtruhe für die Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage sicherzustellen.

Die durchgeführten Berechnungen (KÖTTER 2005) führen zu dem Ergebnis, dass gegenüber den Anwohnern keine erhöhten Geräuschbelastungen bzw. Belästigungen zu erwarten sind. Das Gutachten führt weiterhin aus, dass die Tag- und Nachtimmissionsrichtwerte bei ordnungsgemäßem Betrieb der Märkte des Nahversorgungszentrums unter Beachtung der Maßnahmen zur Lärmvorsorge<sup>25</sup> an den Wohnbauten nicht überschritten werden. Auch während der Nacht sind durch die homogenen Geräusche der Axiallüfter keine erhöhten Geräuschimmissionen zu erwarten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die tags mehr als 30 dB(A) und nachts mehr als 20 dB(A) über den zulässigen Richtwerten liegen, sind ebenfalls nicht zu erwarten, so die Ausführungen des Gutachtens.

Auch insoweit durch das Aufsuchen der Stellplätze mit einer Zunahme des Verkehrs auf dem Grundstück zu rechnen ist (vgl. hierzu auch die Verkehrsströme lt. Gutachten<sup>26</sup>) und die auf diesen Annahmen beruhenden, präzisierten Berechnungen eine geringe Erhöhung gegenüber den zunächst eingestellten Werten belegen, so kommt es auch unter besonderer Berücksichtigung dieser Fahrzeugbewegungen nicht zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte.

Vielmehr wird der Gesamtpegel an den Immissionsorten maßgeblich durch die Verkehrsgeräusche auf dem Sterndamm und Groß-Berliner Damm sowie durch die Einsatzfahrzeuge der benachbarten Feuerwehr bestimmt.

Da der Immissionsbeitrag hervorgerufen durch den Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr) außerhalb des Grundstücks nicht dem Vorhaben angelastet werden darf, da diese Geräusche nicht von den zu beurteilenden Anlagen im Sinne der TA-Lärm ausgehen, werden nachfolgend, beide Lärmquellen im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Umgebung gesondert betrachtet. Dabei ist von Bedeutung, dass für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie Straßenbahnen besondere Rechtsvorschriften bestehen (Verkehrslärmschutzverordnung<sup>27</sup> - 16. BImSchV), die ihrerseits eigene Grenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vorsehen. Die vorgenannte Vorschrift findet jedoch nur Anwendung beim Bau oder der wesentlichen Änderung einer Straße.

Vorliegend ist festzustellen, dass dem Sterndamm aufgrund der Verkehrsfunktion gegenwärtig noch die größere Bedeutung zukommt. Wie bereits zuvor dargelegt (Kap. 2.2.1)

<sup>25</sup> vgl. hierzu neben dem Gutachten (KÖTTER 2005) ebenso Kap. 2.5 des Umweltberichts

<sup>26</sup> BulwienGesa AG - Gutachterliche Stellungnahme vom 18.10.2005 zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowie VIC – Verkehrskonzept vom 19.09.2005

<sup>27</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)

sind mit den ermittelten Belegungswerten (DTVw ca. 19.200 gem. Verkehrszählung 2004) erhebliche Lärmbelastungen verbunden. Inwieweit sich diese voraussichtlich verändern werden, wird nachfolgend ausgeführt.

Die Kundenströme beim An- und Abfahren des NVZ (Nahversorgungszentrum) ergeben sich aus der Erreichbarkeit und Lage der Einzugsgebiete und können wie folgt prognostiziert werden: Aufgrund der Anbindung an die beiden vorhandenen Straßen Sterndamm und Groß-Berliner Damm erfolgt die Verteilung des Quell- und Zielverkehrs in etwa gleichgewichtig über die geplanten Hauptzufahrten. Nach der gutachterlichen Stellungnahme<sup>28</sup>, werden voraussichtlich 1367 Pkw die Stellplätze des NVZ täglich befahren, was einem stündlichen Stellplatzwechsel entspricht. Demnach wäre auf der jeweils zugehörigen Straßenanbindung mit einer Erhöhung von rd. 700 Fahrzeugen zu rechnen, was in Anbetracht des gegenwärtigen Verkehrsaufkommens (DTVw – 19.200 Kfz/24h) sowie in Anbetracht der zeitlichen Verteilung nicht dazu führt, dass der vorhandene Lärmpegel sich für den Menschen wahrnehmbar verändert.

Gleichwohl muss gegenwärtig die Situation im Bereich des Sterndamms gegenüber dem Groß-Berliner aufgrund der um rd. 5 dB(A) höheren Vorbelastung als kritischer betrachtet werden, wohingegen die Zunahme der Verkehre von und zum NVZ sich im Hinblick auf die jetzige Verkehrsbelegung im Bereich des Groß-Berliner Damms zwar anteilig stärker auswirkt, im weiteren jedoch unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Vorbelastung relativiert.

Als beachtlicher werden letztlich die mittelfristigen Veränderungen gewertet, da mit Inbetriebnahme der Ausbaustrecke Groß-Berliner Damm sich sowohl die Verkehrsströme als auch die Lärmbelastungen auf den betrachteten Straßenabschnitten verändern werden. Während im Bereich des Sterndamms zukünftig nur noch mit einem werktäglichen Verkehrsaufkommen von etwa 14.500 Kfz/24h zu rechnen ist, wird im Rahmen der Verkehrsprognose für das Jahr 2015 von einer werktäglichen Belastung von 25.000 Kfz/24 h für den Groß-Berliner Damm ausgegangen.

Somit ist letztlich wesentlich, wie sich die Belastungssituation mit Inbetriebnahme des NVZ und nach Abschluss des Straßenbauvorhabens Groß-Berliner Damm darstellen wird. Jedoch ist auch hierbei nach den jeweiligen Lärmquellen als Verursacher zu unterscheiden. Wie zuvor ausgeführt, sind die Belastungen hervorgerufen durch den Betrieb des NVZ keinesfalls geeignet, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Auch sind mit den daraus resultierenden Verkehren nach Art, Ausmaß oder Dauer keine erheblichen Nachteile verbunden. Insoweit kommt es ganz wesentlich darauf an, dass für das im Rahmen der Verkehrsprognose für das Jahr 2015 ermittelte Szenario die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Da das Zulassungsverfahren für Bau und Betrieb des Straßenzugs Groß-Berliner Damm gemäß der Zielsetzung als überörtliche Straßenverbindung sowie für die Erschließung des Entwicklungsgebietes Adlershof noch nicht abgeschlossen ist, muss sich gegenwärtig auf grundsätzliche Ausführungen beschränkt werden. Durch die Art des Zulassungsverfahrens (Planfeststellung) und die Weise der Durchführung wird materiell sichergestellt, dass die für die jeweiligen Siedlungsbereiche geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden.

Während die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens den Vorhabenträger verpflichten, gegenüber den Bürgern, als schützbedürftige Dritte, alle notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu ergreifen, ist im Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung verfolgte Nutzungsänderung zu prüfen, ob für selbige besondere Schutzbedürfnisse bestehen. Dies ist jedoch schon deshalb nicht zu erkennen, da von der Nutzungsart (Sondergebiet) sich ein solches Schutzregime nicht in gleicher Weise wie gegenüber Wohngebieten entfaltet. Zudem bestehen bedingt durch den Nutzungszweck geeignete Voraussetzungen und Möglichkeiten, die Baukörper vorsorgend den konkreten Lärmschutzbedürfnissen anzupassen und zu gestalten. Auch darf nicht verkannt werden,

<sup>28</sup> BulwienGesa AG - Gutachterliche Stellungnahme vom 18.10.2005 zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens

dass die Baulichkeiten nicht dazu vorgesehen sind, Menschen für den dauernden Aufenthalt (insbesondere während der Nacht) zu dienen, weshalb ihnen in aller Regel nur ein vermindertes Schutzbedürfnis zuerkannt wird.

Somit sind nach den vorstehenden Ausführungen keine Belange erkennbar, denen im Rahmen der Umweltprüfung ein solches Gewicht beizumessen wäre, dass Bedenken gegenüber der Einordnung eines NVZ zur Versorgung der Bevölkerung bestehen, auch wenn sich vorliegend auf die Beurteilung möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne der TA-Lärm (vgl. KÖTTER 2005) beschränkt werden muss. Denn nur diese Vorschrift dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wie sie von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgehen, deren Realisierung mit der städtebaulichen Planung verfolgt wird.

#### **4.2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Errichtung von Gebäuden und die zugehörige Erschließung mit Zufahrten und Stellplätzen führt zu folgenden anlagebedingten Verlusten:

Zierrasen/ Parkrasen gesamt 2.372 m<sup>2</sup>  
in folgenden Teilflächen:

artenreicher Zier- und Parkrasen, aufgelassen: 746 m<sup>2</sup>

Bei der betroffenen Rasenfläche handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Spielrasens des Kindergartens, die sich unmittelbar östlich an das Gebäude anschließt. Der übrige Teil der Rasenfläche (ca. 700 m<sup>2</sup>) bleibt erhalten.

Zier- und Parkrasen, aufgelassen,

anthropogen überprägt (Vorgarten ehem. Kindergarten): 538 m<sup>2</sup>

Im Vorgartenbereich der einstigen Kindereinrichtung ist die Vegetationsdecke auf Grund der anthropogenen Überprägung (straßennahe Lage, Müllablagerung), der Kleinteiligkeit und der Überdeckung der Fläche durch die Baumkronen nur eingeschränkt ausgebildet.

artenarmer Zier- und Parkrasen: 1.088 m<sup>2</sup>

Zu den hier erfassten Flächen zählen die regelmäßig gemähten Flächen, die sich nördlich und östlich des Verbrauchermarktes befinden.

Strauchpflanzungen: 1.159 m<sup>2</sup>

Es handelt sich dabei um die angepflanzten Ziersträucher (geschätztes Alter 20 – 30 Jahre) im Zugangsbereich des Verbrauchermarktes, um Heckenpflanzungen des ehemaligen Kindergartens und um die Unterpflanzungen der Baumgruppen aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern. Teilflächen der Unterpflanzungen (470 m<sup>2</sup>) sind auf Grund des Wurzel- und Kronendruckes der Bäume nur sehr lückig und strukturlos ausgebildet.

Bäume: 36 Stück

Zwei der zu fällenden, mehrstämmigen Eichen (Baum-Nr. 29, 30) bilden eine Baumgruppe, deren Wertigkeit in bezug auf ihre stadtbildprägende Funktion als hoch eingeschätzt wird. Der mehrheitliche Teil der übrigen Baumverluste (Spitz-Ahorn, Linden und Pappeln) sind Bäume mittleren Alters und auf Grund ihres Standortes (Bäume in unmittelbarer Gebäudenähe) und ihres Zustandes (durch Engstand bedingte eingeschränkte Kronen- und Wurzelentwicklung) der mittleren Wertkategorie zuzuordnen.

Neben den Baumverlusten kommt es zu anlage- und baubedingten Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs von Bäumen. Das betrifft in erster Linie die Eichengruppe im Zufahrtsbereich Pietschkerstraße.

#### **Schlussfolgerung**

Die unvermeidbaren Verluste des Vegetationsbestandes, vornehmlich die Verluste und Beeinträchtigungen des Baumbestandes sind als erheblich zu bewerten. Es sind daher Maßnahmen zu ergreifen, die unmittelbar am Eingriffsort zu einer wirkungsvollen Kompensation führen, hinsichtlich des Baumbestandes eine nachhaltige Schädigung ausschließen und somit den Erhalt des verbleibenden Baumbestandes gewährleisten.

#### 4.2.3.3 Schutzgut Boden

##### Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche: 2.924 m<sup>2</sup>

Bei der Umsetzung des Vorhabens werden 2.924 m<sup>2</sup> Fläche des bisher unversiegelten Bodenkörpers neu versiegelt bzw. überbaut. Die Neuversiegelung ergibt sich als Differenz aus der geplanten Überbauung und Versiegelung und den bisherigen überbauten und versiegelten Flächen:

$$7.773 \text{ m}^2 - 4.849 \text{ m}^2 = 2.924 \text{ m}^2$$

Es handelt sich um anthropogen überprägte Bodengesellschaften, dennoch verliert der Bodenkörper seine bisherigen Funktionen als (potentieller) Vegetationsträger, versickerungsfähige Fläche und als Ort für Bodenleben.

Für Bereiche, die nicht überbaut und versiegelt werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz von Baufahrzeugen und Baustofflagerungen.

Die Gefährdung des Bodens durch baubedingten Eintrag von Schadstoffen (z. B. Kraftstoffe, Farbe, Öle, Fette) ist nicht auszuschließen, doch die Erheblichkeit betrifft in erster Linie das Schutzgut Wasser, da das Grundwasser wegen fehlender bindiger Deckschichten als nicht geschützt gilt.

##### Schlussfolgerung

Neuversiegelungen bisher unversiegelter Bodenfläche sind ausgleichspflichtige Eingriffe.

#### 4.2.3.4 Schutzgut Wasser

Mit der anlagebedingten Neuversiegelung und Überbauung von 2.924 m<sup>2</sup> Fläche ist die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Da das Plangebiet in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Johannisthal<sup>29</sup> liegt, gelten die entsprechenden Bestimmungen, wonach Abwassereinleitung in den Untergrund, einschließlich Abwasserversickerung<sup>30</sup>, mit Ausnahme der Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone, verboten ist. Auf Grund des prognostizierten stündlichen Stellplatzwechsels ist mit einer erhöhten Verunreinigung des abfließenden Regenwassers zu rechnen, so dass eine Entwässerung von Stellplätzen und Zufahrten über die unversiegelten Flächen/ belebten Bodenkörper nicht möglich ist. Geht man von der Annahme aus, dass die nicht unmittelbar an den Eingängen liegenden Stellplätze weniger oft angefahren werden, besteht die Möglichkeit, diese Stellplätze in die anschließenden vegetationsbestandenen Bodenflächen zu entwässern. Vorbehaltlich einer wasserbehördlichen Genehmigung kommt diese Lösung für ca. 14 Stellplätze in Frage, was einer Fläche von ca. 175 m<sup>2</sup> entspricht. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem weitaus größeren Teil der Zufahrten und Stellplätze (3.707 m<sup>2</sup>) ist zu sammeln und zentral abzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen zu (ca. 3.560 m<sup>2</sup>) muss mangels versickerungsfähiger Freiflächen ebenfalls abgeführt werden. Durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf ca. 1.730 m<sup>2</sup> kann der Anteil des Abflusses reduziert werden<sup>31</sup>.

Das Grundwasser gilt im Plangebiet als nicht geschützt (es ist von einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen), so dass der mögliche baubedingte Eintrag von Schadstoffen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann.

#### 4.2.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Versiegelung und Überbauung des Bodenkörpers und der Verlust von Vegetation bewirken, dass es zu kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet kommt. Die

<sup>29</sup> Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/ Altglienicke) vom 31. August 1999 (GVBl. S 522)

<sup>30</sup> Abwasser im Sinne der Verordnung: u. a. das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser)

<sup>31</sup> Die DIN 1986 gibt für begrünte Dächer mit bis zu 5 % Gefälle und einer Aufbaudicke von weniger als 10 cm einen Abflussbeiwert von 0,5 (50% Abfluss) an.

temperaturausgleichende Wirkung von Vegetationsflächen wird eingeschränkt und die Luftfeuchtigkeit aus Mangel an Verdunstungsmöglichkeiten herabgesetzt. Ebenso fehlen in Folge der reduzierten Vegetationsbestände Möglichkeiten der Staubbindung.

Begünstigend auf die Beeinträchtigungen ist die Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich von Kaltluftentstehungsgebieten und die reliefbedingt stattfindende gute Durchlüftung.

#### **4.2.3.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Die Anordnung und Gestaltung der geplanten Gebäude berücksichtigt im Rahmen der Neuordnung des Plangebietes in erster Linie städtebauliche Belange, in dem die Baukörper auf bestehende Baufluchten ausgerichtet werden und somit die für das Gebiet typische Block- bzw. Blockrandbebauung als Gestaltungsmittel aufgegriffen wird.

Der Wegfall von Baumbestand wurde auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt, in dem Wissen, dass sich dadurch die bisherige Wirkung des Baumbestandes vermindert. Der verbleibende Baumbestand ist in der Lage, die wichtigsten Funktionen weiterhin zu erfüllen. Das ist zum einen die Wirkung als Großgrün im südöstlichen Teil des Plangebietes in Verbindung mit geplanten Baumpflanzungen des Vorhabens Groß-Berliner Damm sowie zum anderen die Funktion als Grünfläche mit Altbaumbestand im mittleren Teil des Plangebietes als Bindeglied zum gegenüberliegenden Johannisthaler Park.

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer Neugestaltung des Landschaftsbildes.

#### **4.2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Vorhabensgebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Der Johannisthaler Park außerhalb des Vorhabensgebietes und des Geltungsbereichs gelegen, bleibt von Beeinträchtigungen des Vorhabens unberührt. Die im Plangebiet vorkommenden Sachgüter sind Gegenstand der Planung.

#### **4.2.3.8 Wechselwirkungen**

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

#### **4.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne dass die vorliegende Planung, welche eine Standortsicherung für ein Nahversorgungszentrum zum Ziel hat, umgesetzt würde. Da dem Ausbau des Groß-Berliner Damms als Infrastrukturmaßnahme des Landes überörtliche Bedeutung zukommt und daher unabhängig von der stadtplanerischen Zielstellung erfolgt, ist mit Veränderungen, die mit dem Straßenbauvorhaben mittel und unmittelbar in Verbindung stehen, auf das Plangebiet zu rechnen. Dazu wäre an vorderster Stelle die Zunahme bzw. Verlagerung von Lärmimmissionen zu zählen, die gerade im Falle einer nachlaufenden Planung die Nutzungsfähigkeit der Grundflächen in Anbetracht der Lage und Zuschnitt des Grundstücks nicht unerheblich erschweren würde (passiver Lärmschutz).

Unterbleibt jegliche bauliche Sanierung/Neubau ist davon auszugehen, dass das nicht mehr genutzte Kindergartengebäude weiter verfällt. Neben der zunehmenden Ausbreitung von Ruderalvegetation und Verbuschung auf den aufgelassenen Freiflächen würde das Erscheinungsbild durch die nicht einzudämmende Ablagerung von Müll und Unrat immer stärker beeinträchtigt werden, was sich wiederum negativ auf das Wohnumfeld auswirkt.

#### **4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter der Umweltprüfung nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Die Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen beziehen sich auf folgende Punkte:

### **Schutzgut Klima/ Luft**

- Durch die Lage des Grundstücks sind günstige raumstrukturelle Voraussetzungen gegeben, zusätzliches Verkehrsaufkommen zu vermeiden (gute Erreichbarkeit mittels ÖPNV).
- Verbesserung des Lokalklimas und der Verdunstungsleistung durch begrünte Dächer (ca. 1.730 m<sup>2</sup>) und Fassaden (auf einer Länge von ca. 30 lfd. m).

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensstätten geschützter Tierarten ist bereits im Vorgriff auf die Baudurchführung sicherzustellen, dass Gebäude und Vegetationsbestände bspw. nicht als Niststätten oder Schutzgehölze dienen. Dies gilt insbesondere in solchen Fällen, in denen aufgrund des Witterungsverlaufs anzunehmen ist, dass die Fortpflanzungsperiode begonnen hat oder noch andauert, und die entsprechenden Maßnahmen im Einzelfall nicht außerhalb der Vegetationsperiode von März bis September ausgeführt werden können.
- Alle hierzu erlassenen Verbote sind einschlägig und nur im Rahmen eines gesonderten Verfahrens (Befreiung nach § 62 BNatSchG) zu überwinden. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht, wodurch sich u. U. zeitliche Verzögerungen im Bauablauf ergeben können.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des verbleibenden Baumbestandes sind während der Bauarbeiten die entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten. Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Beachtung bereits durch einschlägige Vorschriften geregelt wird.
- Großflächige Wurzelbrücken vermindern und schützen den Wurzelbereich der Eichengruppe in der Zufahrt Pietschkerstraße und bei den nördlich gelegenen Stellplätzen (Shop). In dem Bereich der Zufahrt wird eine Nutzung durch Lastverkehr über 7,5 t ausgeschlossen, ebenso das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Bepflanzung geeigneter Flächen mit Bodendeckern und Sträuchern, ergänzende Rasenssaaten.
- Säuberung, Schnitt und Ergänzung vorhandener Unterpflanzungen/Strauchpflanzungen im Bereich der Baumgruppen am Groß-Berliner Damm.
- Die Rasenflächen sind in den Bereichen der zu erhaltenden Baumgruppen östlich des Kindergartengebäudes als zusammenhängende Fläche vor anlage-, bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu bewahren.

### **Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild**

- Durch die Berücksichtigung von vorhandenen Baufluchten am Sterndamm bei der Anordnung der zu errichtenden Gebäude wird eine sich auf die Gegebenheiten beziehende Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht.

### **Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt**

- Verringerung der Verkehrs - und daraus resultierend der Immissionsbelastung durch Berücksichtigung der Erreichbarkeit mittels öffentlichem Personennahverkehr.
- Beachtung der Maßnahmen zur Lärmvorsorge gemäß Gutachten zur Schall-Immissionsprognose<sup>32</sup>

### **Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Absicherung einer Folgenutzung für schon bisher gewerblich genutzte Flächen unter Berücksichtigung von nutzerspezifischen Anforderungen,

<sup>32</sup> Schall-Immissionsprognose Nr. 45153-2 zum Betrieb des Nahversorgungszentrums am Sterndamm 29-33 in 12487 Berlin, OT Johannisthal. KÖTTER Beratende Ingenieure Berlin GmbH, Balzerstraße 43, 12683 Berlin. vom 09. November 2005

- stadtkonomisch sinnvolles Flächenrecycling,
- strukturelle Anpassung an umgebendes Wohngebiet.

#### **4.2.6 Bilanzierung der Eingriffe**

##### **4.2.6.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Nach den Rechtsvorschriften des Bundes wie der Länder sind „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.“

Für zu erwartende Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 21 BNatSchG das Verhältnis zum Baurecht folgendermaßen: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

##### **4.2.6.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch**

Der § 1 a Abs. 3 BauGB ist gewissermaßen das Bindeglied zum § 21 BNatSchG bzw. der Ausgangspunkt für die Behandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Hier wird festgelegt, dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Ergänzend hierzu ist darauf hinzuweisen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die zu beurteilenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB).

##### **4.2.6.3 Ermittlung der Kostenäquivalente für die Eingriffe im Plangebiet des B-Plans**

Das Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten<sup>33</sup> wurde für die Anwendung bei kleinräumigen, innerstädtischen Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt. Das Verfahren stellt fiktive Wiederherstellungskosten stellvertretend für die Funktionen und Werte des Arten- und Biotopschutzes als Bemessungsgrundlage in die Bewertung ein. Stellvertretend für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt wird mit einem Entsiegelungskostenansatz gearbeitet.

Um festzustellen, ob der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ausreichend ist, wird das Kostenäquivalent entsprechend für die Ausgleichsmaßnahmen berechnet. Entspricht das Kostenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen dem, was als erforderlicher Kompensationsbedarf ermittelt wurde, ist der Eingriff ausgeglichen.

Die Berechnung des Gesamtkostenäquivalents gliedert sich in die Ermittlung des Kostenäquivalents für die biotischen und abiotischen Komponenten.

##### **Biotische Komponenten des Naturhaushaltes**

Für die beeinträchtigten und zerstörten Biotope werden die Herstellungskosten ermittelt, die notwendig wären, um die Voraussetzungen zur Neuentstehung verlorener Werte und Funktionen zu schaffen.

<sup>33</sup> Verfahren zur Ermittlung der Kostenäquivalente enthalten in: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 1 (Landschaftsplanung/Eingriffsregelung). 2004

## Berechnung des Kostenäquivalents der Herstellungskosten

Folgende Biotoptypen werden anlagebedingt beseitigt:

| Biotoptypen<br>(nach Biotoptypenliste) |                                                                                       | Fläche (in m²) |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 05161                                  | artenreicher Zier- und Parkrasen, aufgelassen                                         | 746            |
| 05162                                  | artenarmer Zier- und Parkrasen, aufgelassen, anthropogen überprägt (Vorgartenbereich) | 269*           |
| 05162                                  | artenarmer Zier- und Parkrasen, regelmäßige Mahd                                      | 1.088          |
|                                        |                                                                                       | gesamt 2.103   |

\* Vorgartenfläche des ehemaligen Kindergartens (538 m²) geht wegen Defizite der Biotopausbildung nur zu 50% in die Ermittlung der Kostenäquivalente ein (vgl. Punkt 2.3.2).

|       |                                                                                                          |            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 10272 | Anpflanzung von Strauchpflanzungen > 1m                                                                  | 689        |
| 10272 | Anpflanzung von Strauchpflanzungen > 1m (eingeschränkte Ausbildung der Unterpflanzung, lückige Bestände) | 235*       |
|       |                                                                                                          | gesamt 924 |

\* Teilfläche der Unterpflanzungen (470 m²) geht wegen Defizite der Biotopausbildung nur zu 50% in die Ermittlung der Kostenäquivalente ein (vgl. Punkt 2.3.2).

Die Herstellungskosten werden wie folgt ermittelt:

| Beeinträchtigte Biotoptypen (in m²): |                  |                      |                    |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| Zier- und Parkrasen <sup>34</sup> :  |                  | 2.103                |                    |
| Kostenart                            | Menge<br>(in m²) | Kosten<br>(EUR / m²) | Gesamtkosten (EUR) |
| Herstellungskosten                   | 2.103 m²         | 6,00                 | <b>12.618,00</b>   |

|                                                               |        |       |                  |
|---------------------------------------------------------------|--------|-------|------------------|
| Beeinträchtigte Biotoptypen (in m²):                          |        |       |                  |
| Anpflanzung von Strauchpflanzungen > 1m und Unterpflanzungen: |        | 924   |                  |
| Herstellungskosten                                            | 924 m² | 15,00 | <b>13.860,00</b> |

Teilkostenäquivalent Biotope: EUR 26.478,00

Mehrwertsteuer 16 % EUR 4.236,48

**Teilkostenäquivalent Biotope brutto EUR 30.714,48**

## Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes

Für die Berechnung des Kostenäquivalents für die Beeinträchtigungen der abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes (Boden und Wasser) sind pro m² Neuversiegelung 13 € brutto anzusetzen.

Die Neuversiegelung bisher unversiegelter Fläche beträgt 2.924 m².

<sup>34</sup> Artenarmer und artenreicher Zier- und Parkrasen können gemäß Biotoptypenliste Berlin zusammengefasst betrachtet werden, da ein Biotopwert für alle Untertypen vergeben wird.

| Neuversiegelung bisher unversiegelter Fläche (in m²): |                  | 2.924                |                    |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| Kostenart                                             | Menge<br>(in m²) | Kosten<br>(EUR / m²) | Gesamtkosten (EUR) |
| Neuversiegelung                                       | 2.924            | brutto 13,00         | 38.012,00          |

**Teilkostenäquivalent Versiegelung brutto:** EUR **38.012,00**

### Gesamtkostenäquivalent

Das Gesamtkostenäquivalent ergibt sich aus der Addition der Teilkostenäquivalente. Das Kostenäquivalent stellt den für den Eingriff erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Teilkostenäquivalent Biotope brutto EUR 30.714,48

Teilkostenäquivalent Versiegelung brutto EUR 38.012,00

**Gesamtkostenäquivalent brutto** EUR **68.726,48**

### Berechnung des Kostenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Zur Feststellung des erforderlichen Umfangs an Kompensationsmaßnahmen werden die Herstellungskosten ermittelt und mit dem notwendigen Kostenäquivalent zum Ausgleich des Eingriffs verglichen.

| Ausgleichsmaßnahme                                                                        | Menge         | Kosten<br>(EUR / m² oder Stück) | Gesamtkosten (EUR) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|--------------------|
| Fassadenbegrünung                                                                         | ca. 30 lfd. m | 13,00                           | 390,00             |
| Dachbegrünung                                                                             | ca. 1.730 m²  | 28,00                           | 48.440,00          |
| Gehölzpflanzungen<br>(Bodendecker) und<br>Ergänzungspflanzungen<br>vorh. Unterpflanzungen | 652 m²        | 15,00                           | 9.780,00           |
| Rasenansaat                                                                               | 100 m²        | 6,00                            | 600,00             |
| Gesamtkosten Kompensationsmaßnahmen netto                                                 |               |                                 | 59.210,00          |
| Mehrwertsteuer 16%                                                                        |               |                                 | 9.473,60           |
| <b>Gesamtkosten Kompensationsmaßnahmen brutto</b>                                         |               |                                 | <b>68.683,60</b>   |

Das für den Eingriff ermittelte Kostenäquivalent in Höhe von brutto **68.726,48 EUR** stellt den erforderlichen Kompensationsumfang (für Biotopverluste und Neuversiegelungen - außer Bäume) dar. Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen belaufen sich auf brutto **68.683,60 EUR**.

Es verbleibt kein Defizit, d. h. die erheblichen Beeinträchtigungen, die durch den Verlust von Vegetation (Sträucher, Rasen) und Neuversiegelung entstehen, können im Plangebiet

kompensiert werden. Es ist jedoch nicht möglich, die sich aus den Baumverlusten ergebenden Beeinträchtigungen des Baumbestandes im Plangebiet auszugleichen.

#### **4.2.6.4 Fachrechtlicher Ausgleich nach Berliner Baumschutzverordnung**

Die Bilanzierung der Verluste des Gehölzbestandes und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen erfolgt gemäß der Baumschutzverordnung Berlin<sup>35</sup>, wonach für jeden geschützten Baum pro angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes ein Ersatzbaum derselben Art mittlerer Gehölzsortierung (Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm / Kiefern: Höhe 150-175 cm) in handelsüblicher Baumschulware zu pflanzen ist. Mängel und Schäden am beseitigten Baum sind bei der Ermittlung der Anzahl durch Abschlüsse zu berücksichtigen. Ist die Pflanzung von Ersatzbäumen nicht möglich, so sind die Herstellungskosten als Ausgleichsabgabe zuzüglich eines Zuschlages in voller Höhe für die Berücksichtigung der Fertigstellungspflege als Ausgleichsabgabe vom Antragsteller zu entrichten. Die Herstellungskosten für Ersatzbäume ergeben sich aus dem derzeit für die jeweilige Baumart und Qualität gültigen Katalogpreises<sup>36</sup>. Unter die Baumschutzverordnung fallen Laubbäume, Waldkiefer, Walnuss und Türkische Baumhasel mit jeweils einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über den Erdboden.

#### **Verlust Bäume: 36 Stück**

Die Anzahl der ermittelten Ersatzpflanzungen beträgt 239 Stück, die Höhe der Ausgleichsabgabe **89.508,00 EUR**<sup>37</sup>. Die Zahlung einer Ausgleichsabgabe entsteht als Rechtspflicht im Zusammenhang mit der Ausführung der nach der Baumschutzverordnung genehmigten Handlungen.

### **4.2.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **4.2.7.1 Nutzungsalternativen**

Für die Beibehaltung des Standortes im Sinne einer Nutzung als Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum ist keine Alternative außer der eines Neubaus denkbar. Bereits eine im Auftrag des Bezirks in 09/2003 durchgeführte Studie zum Zentren- und Einzelhandelskonzept<sup>38</sup> kommt zu der Einschätzung, dass das vorhandene Nahversorgungszentrum auf Grund der mangelnden Prägnanz kaum auszumachen ist, so dass die Ausbildung eines Zentrumsbereichs anzustreben ist. An der Richtigkeit dieser Aussage hat sich im Laufe der Jahre nichts geändert. Folglich ist auch Gegenstand und Ziel des B-Plan-Verfahrens, dass die Nahversorgungsfunktion an diesem traditionellen Standort dringend zu verbessern ist, damit auch zukünftig die Versorgungsfunktion überhaupt gesichert werden kann.

#### **4.2.7.2 Konzeptalternativen**

Bei der Entwicklung der Plankonzeption waren im wesentlichen zwei Vorgaben von entscheidender Bedeutung, die die Struktur der Konzeption als Nahversorgungszentrum bestimmt haben. Zum einen war es vordringliches Ziel, die erhaltenswerten und zusammenhängenden Baumgruppen im wesentlichen zu erhalten. Zum anderen hat der gegenwärtige Bestandsmieter aufgrund einer noch langjährigen Vertragsbindung mit dem Recht auf Bestandserhalt sich zwar grundsätzlich für eine Neuentwicklung entschieden, allerdings nur unter der Bedingung, dass der Bestandsbau erst dann abzureißen ist, wenn der Neubau fertiggestellt wird. Um diesen Forderungen gerecht zu werden, gibt es hinsichtlich der Neustrukturierung keine grundsätzlich anderen Alternativen als die hier vom Investor vorgestellte Variante.

<sup>35</sup> Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.03.2004 (GVBl. S. 124)

<sup>36</sup> Als Richtwert gelten im BA Treptow-Köpenick die Preise des Lorberg-Kataloges, 80. Auflage

<sup>37</sup> siehe Liste Baumrodung-Ausgleichsabgabe im Anhang

<sup>38</sup> Bezirk Treptow-Köpenick. Zentren- und Einzelhandelskonzept. Gutachten Dr. Lademann & Partner. 09/2003

#### **4.2.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Bewertung des vorherrschenden Bestandes erfolgt in Anlehnung an das *Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin*<sup>39</sup> und wird überwiegend verbalargumentativ und vorhabenbezogen vorgenommen. Digitaler Umweltatlas, die Biotoptypenliste, diverse Gutachten und Stellungnahmen bilden neben eigenen Erhebungen die Grundlage zur Bestandserfassung und -bewertung.

#### **4.2.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Durch die Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, zu überwachen. Der Bezirk Treptow-Köpenick ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Überwachung zuständig, soweit nicht übergeordnete Gesichtspunkte, wie z. B. Aspekte der Luftreinhaltung, eine Zuständigkeit von Senatsdienststellen begründen. Da im Rahmen der Umweltprüfung jedoch keine derartigen, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt wurden, bedarf es keiner gesonderten Festlegungen für ein Monitoring. Dessen ungeachtet besteht nach § 4 Abs. 3 BauGB für alle Fachbehörden die Pflicht, auch im Falle späterer Erkenntnisse, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu melden. Dies kann auch schon bei Abweichungen von der günstigen Umweltprognose, z. B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen, erfolgen.

#### **4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums in 2 Bauabschnitten geplant. Die Bestandsnutzung des vorhandenen Marktes muss während der Bauzeit des 1. BA gewährleistet bleiben. Der Abbruch erfolgt nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des 1. BA.

Durch die bisherige Nutzung ist das Gelände bereits zu 50 % versiegelt und überbaut. Der Überbauungsgrad der Planung wird 80 % betragen. Die aus Altbäumen (Eiche und Linde) bestehenden Baumgruppen im südlichen Teil des Plangebietes prägen das Landschafts- bzw. Ortsbild und verfügen daher über eine hohe Wertigkeit. Der weitgehende Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes war eine wesentliche Planungsprämisse hinsichtlich der Anordnung von Gebäuden und Stellplätzen. Dennoch sind Baumfällungen nicht vermeidbar. Davon betroffen sind überwiegend Bäume mittleren Alters in Gebäudenähe des jetzigen Verbrauchermarktes, aber auch zwei mehrstämmige Alteichen unmittelbar am Sterndamm. Neben den Baumverlusten und der Neuversiegelung bisher unversiegelter Bodenfläche sind Verluste der Bodenvegetation (Zier- und Parkrasen in unterschiedlicher Ausprägung) sowie der Strauchflächen als erhebliche und unvermeidbare Beeinträchtigungen mit geeigneten Maßnahmen wieder herzustellen bzw. zu kompensieren. Im Sinne dieser Kompensation sind Dach- und Fassadenbegrünungen bei den geplanten Gebäuden sowie Strauch- und Bodendeckerpflanzungen vorgesehen. Diese Maßnahmen können die Beeinträchtigungen, die durch den Verlust von Strauchpflanzungen und Rasen sowie durch Neuversiegelung entstehen, ohne verbleibendes Defizit im Vorhabensgebiet ausgleichen. Verluste des Baumbestandes können nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Hier wird die Entrichtung einer Ausgleichsabgabe fällig. Ein besonderer Schutz gilt dem zu erhaltenden Baumbestand. Hier werden Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs mit Hilfe von großflächigen Wurzelbrücken vermieden bzw. erheblich vermindert.

Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen durch Betriebslärm ist eine gutachterliche Untersuchung zur Schall-Immissionsprognose durchgeführt worden. Im Ergebnis sind keine erhöhten Geräuschbelastungen bzw. Belästigungen zu erwarten.

<sup>39</sup> Verfahren zur Ermittlung der Kostenäquivalente enthalten in: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 1 (Landschaftsplanung/Eingriffsregelung). 2004

Nach den Trendprognosen des Luftreinhalteplans ist damit zu rechnen, dass der PM10-Tagesgrenzwert (Feinstaub-Tagesgrenzwert) im Jahr 2010 in der Umgebung des B-Plans, unter Berücksichtigung des von der Nutzung und Betreibung des Vorhabens ausgehenden zusätzlichen Kfz-Verkehrs, sicher eingehalten wird.

## **5. Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen**

### **5.1 Abwägung der Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsplan 9-21 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (Innenentwicklung, Nutzung und Entwicklung von vorhandenen Standorten, kosten- und ressourcenschonende Nutzung vorhandener Infrastruktur)
- Belange der Gestaltung des Ortsbildes (qualitätvolle Entwicklung eines Nahversorgungszentrums, Entwicklung und Aufwertung eines vorhandenen, untergenutzten Bereichs im Sinne der Arrondierung des Ortsteiles)
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Erhalt und Sicherung von Grünflächen).

### **5.2 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP / LaPro Berlin**

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) ist das Plangebiet überwiegend Bestandteil der Darstellung Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5). Als Wohnbauflächen W2 werden im Flächennutzungsplan große Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit wie auch Großsiedlungen der 70er und 80er Jahre dargestellt. Diese unterschiedlichen Strukturen prägen das Umfeld. In Anbetracht der Darstellungsschärfe des FNP Berlin - Flächen unter 3 ha werden in der Regel nicht separat dargestellt - findet sich die tatsächliche Bestandsnutzung des Plangebietes (überwiegend Einzelhandel, Grünfläche) nicht entsprechend wieder, stellt jedoch auch keinen Widerspruch zur Grundkonzeption des FNP dar, da es sich um das Wohnen ergänzende Nutzungen handelt.

Die Entwicklung von Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO in der Bauleitplanung (RL FNP, Pkt.6.5.) ist jedoch grundsätzlich nur aus den mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ dargestellten Zentrenbereichen oder aus gemischten Bauflächen M1 möglich. Für Ortsteilzentren besteht unter Wahrung bestimmter Kriterien die Möglichkeit der Entwicklung von großflächigem Einzelhandel (in der Regel kleiner 3 ha) aus anderen Baugebieten. Das Plangebiet selbst ist jedoch einem Nahversorgungszentrum zugeordnet und gehört damit einer Zentrenkategorie an, die im FNP Berlin bzw. auch im StEP Zentren I und II zwar beschrieben aber nicht dargestellt wird.

Um die angestrebte Entwicklung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO kleiner 3 ha zu ermöglichen, bedarf es daher einer Einzelfallprüfung. Hier ist zu klären, ob ausnahmsweise das Entwicklungsgebot gewahrt bleibt. Wesentliche Kriterien sind dabei die Zentrenverträglichkeit des Sortiments, die Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen sowohl auf die Umgebung als auch die Zentrenstruktur (Entwicklungsgrundsatz 8, RL FNP, Pkt. 5.2.1) und eine günstige Verkehrserschließung.

Das Plangebiet soll unter Beachtung seiner bisherigen Nutzung – vorrangig nahversorgender Einzelhandel - qualifiziert und ergänzt werden. Durch die angestrebte Entwicklung dieser Teilfläche wird die grundsätzliche Ausrichtung der umgebenden Wohngebiete und damit der im FNP Berlin dargestellten Wohnbaufläche W2 nicht in Frage gestellt. Der Umfang bleibt auf den vorgeprägten Teilbereich beschränkt und die Nutzungsintensität orientiert sich ursächlich auf die für die Nahversorgung vorgegebenen Größenordnungen und Angebote (Sortimente). Der Standort ist verkehrsgünstig sowohl für den MIV (Kreuzungsbereich) als auch den ÖPNV (Straßenbahn, Nähe S-Bahnhof) gelegen sowie fußläufig aus dem

Wohngebiet gut erreichbar. Im Rahmen des Planverfahrens werden die Auswirkungen in bezug auf den Immissionsschutz entsprechend abgeklärt.

Die geplante Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Plangebiet steht in Übereinstimmung mit den Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, u. a. in Fortführung des StEP Zentren 2020. Ziel ist die Stärkung der Nahversorgung durch Qualifizierung bestehender Standorte in den bezirklichen Zentrumsbereichen.

Damit ist für diesen Einzelfall das Entwicklungsgebot aus dem FNP Berlin aufgrund der Beachtung aller wesentlichen Kriterien gewahrt als auch in Übereinstimmung mit den nachfolgenden Planungsebenen gegeben.

### **5.3 Beteiligung der Bürger und Behörden**

#### **5.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.06.2004 bis 21.06.2004 von Montag bis Mittwoch 8.00 Uhr - 16.00 Uhr, Donnerstag 8.00 Uhr - 18.00 Uhr und Freitag 8.00 Uhr - 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung statt.

Ausgestellt wurden ein Plan mit Darstellung des städtebaulichen Konzeptes in zwei Varianten und die Erläuterung der Erforderlichkeit der Planaufstellung und der Planungsziele.

Die Ausstellung wurde von 13 Bürgern besucht. 4 Bürger äußerten sich schriftlich zum Bebauungsplan 9-21. Die Äußerungen beziehen neben der Forderung nach einer ansprechenden Architektur vor allem auf den Erhalt des Baumbestandes und der Grünflächen.

Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:

Die Planung wird mit den im Aufstellungsbeschluss formulierten Intentionen unter Berücksichtigung der geäußerten Anregungen und Hinweise weitergeführt.

#### **5.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach §§ 2 Abs. 4, 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, mit Schreiben vom 13.09.2005 und 23.09.2005 angeschrieben bzw. zu einer Besprechung am 21.09.2005 eingeladen. Dabei wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange ausgewählt, von denen Beiträge zu Umweltaspekten und bedeutende Hinweise zum Plangebiet erwartet wurden, die die Grundsatzentscheidungen zum Planinhalt beeinflussen könnten.

Anhand der eingegangenen Stellungnahmen wurden Untersuchungsrahmen und Untersuchungstiefe für die Umweltprüfung festgelegt.

Folgende planungsrelevante Stellungnahmen wurden schriftlich abgegeben:

##### Bezirksamt Treptow-Köpenick, Tiefbauamt

Die Straßenplanung Groß-Berliner Damm ist zu berücksichtigen. Daraus ergeben sich eingeschränkte Anbindungsmöglichkeiten des Plangebietes. Anpassungen sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bis 2005 noch möglich.

##### Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur

Der Fachbereich Grundstücksverwaltung stimmt der Entwidmung der Grünanlage auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses zu.

Der Fachbereich Umweltschutz stellt fest, dass Belange des Boden- und Grundwasserschutzes nicht berührt werden.

Der Fachbereich Naturschutz plädiert für den Erhalt von insgesamt ortsbildprägenden 9 Alt-Eichen. Die Bauflächen sollten zum Erhalt des geschützten Baumbestandes im nördlichen Bereich ausgewiesen werden.

Die im Bebauungsplan dargestellten geplanten Bauflächen wurden in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Naturschutz unter Berücksichtigung der Gehölzbestände entwickelt.

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E

Naturschutzrechtliche Bedenken aufgrund der Verbote des § 42 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Im Hinblick auf Gebäudebrüter (Vögel und Fledermäuse) einerseits und Baumhöhlen und Nistgelege andererseits werden insbesondere hinsichtlich des Vollzugs der Planung (Baudurchführung) Anforderungen auf Grund der Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG formuliert, die sich aus dem Abbruch vorhandener Baulichkeiten und der Beseitigung von Grünbeständen ergeben. Diese Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die detaillierte Umsetzung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Bei einer erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten für Vögel oder Fledermäuse ist ein Befreiungsantrag an die zuständige Behörde zu stellen.

#### Weitere Abstimmungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung:

Über die Einholung der genannten schriftlichen Stellungnahmen hinaus wurde zu einem gemeinsamen Besprechungstermin am 21.09.2005 im Rahmen der Vorbereitung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeladen. Dieser Termin diente vor allem der Abstimmung der verkehrsplanerischen und naturschutzfachlichen Belange. Mit der schriftlichen Einladung erhielten die Teilnehmer das Konzept für das Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum sowie den Übersichtsplan für die geplante verkehrliche Erschließung. Teilnehmer waren der Investor GKV, Gutachter für Verkehr und Landschaftsplanung im Auftrag des Investors, Sen Stadt VII, Tiefbauamt, Amt für Umwelt und Natur und das Stadtplanungsamt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau Groß-Berliner Damm wurden thematisiert. Die Geltungsbereichsgrenzen beider Planverfahren sind anzupassen. Dazu wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-21 so geändert, dass es zu keinen Überschneidungen mit dem Planfeststellungsverfahren kommt (BA-Beschluss 521/06 vom 14.02.2006). Weiterhin wurde sowohl die Lage der Zu- und Abfahrt vom Groß-Berliner Damm zum Plangebiet festgelegt als auch die Anordnung der Zu- und Abfahrten vom Sterndamm und der Pietschkerstraße abgestimmt.

Die sich aus der verkehrstechnischen Erschließung des Grundstücks mit dem überörtlichen Straßenbauvorhaben ergebenden Wechselwirkungen sind im Hinblick auf nachteilige Wirkungen auf die Umgebung (Luftschadstoffe und Lärmbelastungen) innerhalb der Umweltprüfung zu bearbeiten.

Hinsichtlich des Erhalts von Baumstandorten wurde festgelegt, dass im Bereich der Alt-Eichen als Gehölzgruppe Wurzelbrücken vorzusehen sind und diese so bemessen werden, dass keine Anlieferung mit Fahrzeugen über 7,5 t über die Zufahrt Pietschkerstraße erfolgt und im Weiteren auch keine Versorgungsleitungen in dem zu schützenden Bereich verlegt werden.

Zur konkreten Abstimmung des zu erhaltenden Baumbestandes wurden außerdem Gesprächs- und Ortstermine mit dem Fachbereich Naturschutz durchgeführt. Im Ergebnis dieser Beratungen wurden die Flächen mit Bindungen für den Erhalt der Bepflanzungen festgelegt.

### **5.3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für das Bebauungsplanverfahren 9-21 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2005 durchgeführt.

Es wurden alle bis zum 26.01.2006 eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Es wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 17 Stellen liegen Stellungnahmen schriftlich vor. Von 3 Stellen liegt keine Stellungnahme vor.

Berliner Feuerwehr mit Schreiben vom 05.01.2006

*Belange der Feuerwehr werden nicht berührt*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Kenntnisnahme

GASAG -BP TR- mit Schreiben vom 03.01.2006

*Im Bereich des Bebauungsplangebietes 9-21 befinden sich Nieder- und Hochdruckgasleitungen, die in ihrer Funktions- und Versorgungsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die einzuhaltenden Sicherheitsabstände zu Gebäuden betragen bei Niederdruckleitungen 1,0 m und bei Hochdruckleitungen 4,0 m. Eine Überbauung ist grundsätzlich verboten. Die Lage der Gasrohrnetzanlagen ergeben sich aus der der Stellungnahme beigefügten Bestandsplankopie.*

*Im Falle einer Veräußerung von Flächen an Dritte, in denen sich Gasleitungen befinden, sind diese für die GASAG durch Eintragung einer Dienstbarkeit in der Abt. II zu sichern.*

*Vorbehaltlich der Beachtung der o.g. Hinweise gibt es keine Einwände gegen den B-Plan-Entwurf.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
In Abstimmung mit der GASAG können die im nördlichen Plangebiet querende Leitung DN 200 sowie die bereits außer Betrieb gesetzten Hausanschlüsse (ehemalige Bibliothek, ehemalige Kindertagesstätte) durch den Investor entfernt werden.

BSR Berliner Stadtreinigungsbetriebe mit Schreiben vom 27.12.2005

*Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nicht berührt.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Kenntnisnahme

Berliner Verkehrsbetriebe mit Schreiben vom 23.01.2006

*Es bestehen keine Bedenken, öffentliche Belange der BVG werden nicht berührt.*

*Es wird auf den Omnibuslinienverkehr und elektrotechnische Anlagen der Straßenbahn hingewiesen. Sollten Maßnahmen erforderlich sein, die den Omnibusverkehr beeinträchtigen könnten, ist 10 Tage vor Beginn ein Ortstermin anzuberaumen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 09.01.2006

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen (gem. Anlagen).*

*Im Jahr 2006 wird die im Norden liegende Trinkwasserleitung DN 200 ausgebaut.*

*Unter Berücksichtigung der Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben kann die im nördlichen Plangebiet querende Trinkwasserleitung DN 200 GG durch den Investor entfernt werden. Die Maßnahmen dafür werden durch den Investor gemäß städtebaulichem Vertrag vom 19. Dezember 2005 durchgeführt.

VATTENFALL EUROPE (Wärme) mit Schreiben vom 04.01.2006

*Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der Wärme Berlin*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Kenntnisnahme

VATTENFALL EUROPE (Immobilien) mit Schreiben vom 10.01.2006

*Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den B-Plan-Entwurf:*

*Im Plangebiet befinden sich Kabelanlagen sowie eine Übergabestation (Pläne als Anlage). Für die geplante Bebauung sind nur geringe Kabelumlegungsarbeiten notwendig.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kabelumlegungsarbeiten sind durch den Investor zu veranlassen.

Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreiber-gesellschaft mit Schreiben vom 18.01.2006

*Im Plangebiet befindet sich eine Fernwärmeleitung der BTB, die zum Fernwärmenetz gehört und der Versorgung des Kaiser's-Marktes und des Wohngebietes westlich des Sterndamms dient. Es wird um Verfahrensbeteiligung gebeten. Detaillierte Unterlagen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Umlegung der Fernwärmeleitung wird durch den Investor durchgeführt. Im städtebaulichen Vertrag vom 19. Dezember 2005 hat sich der Investor verpflichtet, alle Kosten für Umbaumaßnahmen, sofern diese durch sein Bauvorhaben verursacht werden, selbständig zu berücksichtigen und zu tragen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 mit Schreiben vom 13.01.2006

*Der B-Plan-Entwurf steht im Einklang mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben.*

a) Mit Bezug auf das ca. 0,5 km entfernt liegende städtische Zentrum Schöneweide kann grundsätzlich eine Beeinträchtigung von dem im B-Plan-Entwurf vorgesehenen Einkaufszentrum mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 3.000 m<sup>2</sup> ohne Sortimentsbeschränkung ausgehen. Da keine näheren Angaben zum geplanten Sortiment und den zu erwartenden Auswirkungen auf städtische Zentren vorliegen, kann eine Übereinstimmung mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro (Begrenzung der Verkaufsfläche auf ein Maß, das die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet) nicht festgestellt werden.

b) Es kann auch nicht überprüft werden, ob der B-Plan-Entwurf im Einklang mit dem Grundsatz 1.0.7 LEP eV steht, demzufolge die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen ist, da das hier geplante NVZ für den Ortsteil Johannisthal entgegen dem bezirklichen Zentrenkonzept nicht im Siedlungsschwerpunkt (am Sterndamm zwischen Staudenweg und Heubergerweg) lokalisiert sein soll.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu a) Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird so gefasst, dass die zulässigen Einzelhandelsbetriebe nach Art und Größe genau definiert werden.

zu b) Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (BA Beschluss 319/04, 20.07.2004) wurde dem Ortsteil Johannisthal eine Bedeutung als Nahversorgungszentrum im bezirklichen Zentrengefüge zuerkannt. Grundlage dieser Beurteilung war die im Auftrag des Bezirks durchgeführte Einzelhandelsuntersuchung durch das Büro Dr. Lademann und Partner im Jahr 2003 - eine Analyse der Einzelhandelsstruktur im Bezirk sowie der Funktionalität der Zentrenbereiche. Bestandteil dieser Untersuchung war die Beschreibung der Angebotsstruktur der einzelnen Zentrenbereiche, so auch die Beschreibung des Nahversorgungszentrums Johannisthal (Gutachten Pkt. 4.1.4.4, S. 36). Diese Beschreibung und Abgrenzung diente als Grundlage der Bewertung sowohl der bisherigen Funktionserfüllung als auch der Flächenausstattung. Die räumlich sehr differenzierte Abgrenzung ist jedoch nicht Bestandteil des durch das BA beschlossenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Der Siedlungsschwerpunkt ist deshalb nicht ausschließlich im Bereich zwischen Staudenweg und Heubergerweg zu lokalisieren. Hier ist mindestens der vorhandene Bestand an relevanten Einzelhandelsangeboten bei der Zuordnung zu berücksichtigen – so der bestehende Verbrauchermarkt (ca. 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der die Nahversorgungsfunktion für den Teilbereich zwischen Grünauer Straße bis mindestens Königsheideweg, also den sog. Siedlungsschwerpunkt, übernimmt (fußläufige Erreichbarkeit: Kreismethode: Radius 500 m, 10 Gehminuten). Erst im weiteren Umfeld (südlich Albineaplatz) sind weitere Nahversorgungsangebote vorhanden, vorrangig Discounter, die jedoch räumlich keinen Bezug zum Schwerpunkt des kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes des Ortsteils aufweisen.

Es wurde im Gutachten und auch in Folge im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept festgestellt, dass der Ortsteil keinen ausgeprägten Zentrumsbereich besitzt. Ziel ist es daher, unter Beachtung einer funktionsgerechten Ausrichtung auf die Nahversorgung, eine Aufwertung und Ausbildung eines Zentrumsbereichs durch konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen. Die Versorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfes (Nahversorgung) soll dabei vorrangig durch Erweiterung und Arrondierung bestehender Nahversorgungsstandorte erfolgen. Hier ist insbesondere auf eine Qualifizierung der Standorte abzustellen, um die Vollversorgung zu sichern, da auch im Ortsteil Johannisthal bei der Nahversorgung keine räumlichen Versorgungslücken wohl aber Angebotslücken festzustellen sind (überwiegend Discounter im weiteren Umfeld vorhanden).

Im Hinblick auf die verfügbaren (Flächen)potentiale zur Umsetzung der o.g. Zielstellungen im bestehenden, linearen Zentrumsbereich ist lediglich für den Standort des bisherigen Verbrauchermarktes Sterndamm/Groß-Berliner Damm eine Eignung zu erkennen. Der Standort bietet sowohl im Hinblick auf die notwendige Flächenvornutzung, -größe und -verfügbarkeit als auch in bezug auf die unmittelbare Nähe zum kleinteiligen straßenbegleitenden Einzelhandelsbesatz die Voraussetzung für die angestrebte funktionsgerechte Ergänzung des Zentrums Johannisthal. Mit der städtebaulichen und funktionalen Aufwertung des Kreuzungsbereichs wird zudem auch optisch der bestehende Zentrumsbereich lokalisierbar bzw. erstmals erlebbar.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin mit Schreiben vom 14.12.2005

*Es sind keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Kenntnisnahme.

Industrie- und Handelskammer mit Schreiben vom 12.01.2006

*Es werden keine Einwände erhoben, da es sich um einen Standort mit nachweislichem Nahversorgungsbedarf handelt und vorhandene Einzelhandelsflächen ersetzt werden. Positiv wird angemerkt, dass die Verkaufsfläche auf 3000 m<sup>2</sup> begrenzt wird.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Kenntnisnahme.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit mit Schreiben vom 02.01.2006

*Es sind keine Einwände vorhanden.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 09.01.2006

*Bezüglich der haushaltswirtschaftlichen Aspekte sowie der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte gibt es keine Bedenken.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen III E-25 mit Schreiben vom 09.01.2006

*Gegen die geplanten Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes gibt es keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:  
Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 15 mit Schreiben vom 10.01.2006

*Der FNP Berlin stellt für den größten Teil des Plangebietes Wohnbaufläche W2 dar. Die Entwicklungsfähigkeit der im Plan vorgesehenen Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist nicht, wie in der Begründung auf S. 37 dargestellt grundsätzlich gegeben, sondern nur ausnahmsweise und bedarf der Prüfung im Einzelfall (RL-FNP, Pkt. 6.5). Die wesentlichen Voraussetzungen für das Vorliegen eines begründeten Einzelfalls sind jedoch gegeben (Zentrenverträglichkeit aufgrund der Funktion als Nahversorgungszentrum, Begrenzung des Verkaufsflächenumsfanges, keine negativen strukturellen Auswirkungen, günstige verkehrliche Erschließung). Die textliche Festsetzung Nr. 1 sollte dahingehend ergänzt werden, dass nur auf Nahversorgung orientierte Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.*

*Im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit der vorgesehenen Baugebietsfestsetzung aus der Gründarstellung des FNP für einen kleinen Flächenanteil im Südosten des Plangebietes kann von einer untergeordneten Grenzkorrektur ausgegangen werden, zumal durch vorgesehene Pflanzbindungen und ergänzende textliche Festsetzungen der grüne Charakter dieser Fläche überwiegend gesichert wird.*

*Im Hinblick auf die Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen wird nichts vorgetragen.*

*Darüber hinaus wird empfohlen, den B-Plan-Geltungsbereich bis zum Kreuzungsbereich Ecke Sterndamm/ Groß-Berliner Damm in nördlicher Richtung zu erweitern, um die Grünfläche lt. Darstellung im Planfeststellungsverfahren Ausbau Groß-Berliner Damm von Sterndamm bis Segelfliegerdamm zu sichern.*

*Redaktionell ist anzumerken, dass in der Begründung unter Pkt. III.2, 2. Absatz am Ende des 2. Satzes noch das Wort „geschlossen“ einzufügen ist.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird so gefasst, dass die zulässigen Einzelhandelsbetriebe nach Art und Größe genau definiert werden.

Dem Vorschlag, den Geltungsbereich des Bebauungsplans in nördlicher Richtung auszudehnen, wird nicht gefolgt. Hier grenzen die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und des Planfeststellungsverfahrens direkt aneinander. Eine doppelte Überplanung der Fläche ist auszuschließen. Die Grünfläche Ecke Sterndamm/ Groß-Berliner Damm wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens gesichert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E 122 mit Schreiben vom 11.01.2006

Gegen den Plan bestehen aus landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Ebenso stehen dem B-Plan naturschutzrechtliche Bedenken aufgrund der Verbote des § 42 BNatSchG nicht entgegen.

a) Es wird die Anregung gegeben, die Begrünung und Gliederung der großflächigen Stellplatzanlage mit Bäumen mittels textlicher Festsetzung zu sichern.

b) Es bestehen Zweifel an der Planbegründung, dass keine Hinweise gefunden wurden, dass das Plangebiet als Lebensraum oder Teillebensraum für geschützte Arten zu bewerten ist. In der Begründung sind die unter Pkt. 4.2.5 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen um die vegetationsbezogenen artenschutzrechtlichen Anforderungen zu ergänzen.

Gebäudebezogene Maßnahmen: Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen sind die vom Abbruch betroffenen Gebäude auf das Vorkommen von geschützten Lebensstätten durch fachkundige Personen zu überprüfen. Bei Bestätigung des vermuteten Sachverhalts ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG zu beantragen.

Vegetationsbezogene Maßnahmen: Sollten Beseitigungsmaßnahmen bauablaufbedingt nicht außerhalb der Fortpflanzungsperiode durchgeführt werden können, so ist zu gewährleisten, dass mit Jungvögeln oder Eiern belegte Niststätten oder solche Vegetationsbestände, die halbflügigen Jungvögeln als überlebensnotwendiges Schutzgehölz dienen, nicht beseitigt werden. Ältere Bäume sind im Hinblick auf Baumhöhlen (dauerhaft geschützte Lebensstätten i. S. der Verbote des § 42 BNatSchG z. B. höhlennutzender Vögel oder Fledermäuse). Auch hier ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG zu stellen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

zu a) Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen wurde vorliegend aufgrund der für erforderlich zu erachtenden Anzahl von Stellplätzen abgesehen. Die Möglichkeit einer anderen Aufteilung und somit Gliederung der Flächen ist wegen des zu erhaltenden Baumbestandes nicht gegeben. Insoweit wurde hier auch dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot Vorrang gegeben.

zu b) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 31 mit Schreiben vom 04.01.2006

Für den Groß-Berliner Damm läuft gegenwärtig ein Planfeststellungsverfahren nach § 20 BerlStrG. Die Grenze dieses Planfeststellungsverfahrens sowie deren Auswirkungen sind im Bebauungsplan zu beachten. Sich innerhalb des Verfahrens ergebende Änderungen sind im Bebauungsplan zu übernehmen. Der Sterndamm ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes, gewünschte Grundstückszufahrten sind mit der Senatsverwaltung abzustimmen. Aufgrund der Lage zwischen zwei Hauptnetzstraßen (Sterndamm mit Straßenbahn und Groß-Berliner Damm) und einer Nebennetzstraße (Pietschkerstraße) und deren Nähe zum S-Bahnhof Schöneweide handelt es sich um eine verkehrlich und fußläufig hervorragend erschlossene Fläche. Entsprechend dem laufenden Planfeststellungsverfahren zum Groß-Berliner Damm ist die durch den Bebauungsplan neu zu ordnende Fläche vom Groß-Berliner Damm aus über eine eingeschränkte Anbindung (rechts Ein- und Ausbiegen) erschließbar. Gleiches gilt für die Anbindung Sterndamm, wobei die jeweiligen Abstände zum Knotenpunkt Groß-Berliner Damm/ Sterndamm im Rahmen des Erschließungsplans mit Sen Stadt VII B abzustimmen sind. Am Knoten Pietschkerstraße/ Sterndamm ist eine Mittelstreifenüberfahrt vorhanden, hier wäre eine volle Anbindung möglich. Die Pietschkerstraße ist am Knoten mit dem Groß-Berliner Damm entsprechend der Planfeststellungsunterlage nur eingeschränkt angebunden. Die im Begründungsteil angegebenen DTV (durchschnittlicher Tages-Verkehr) -Werte sind werktägliche DTV und mit DTVw zu bezeichnen. Diese sind auch immer gerundete Angaben, die mit ca. (nicht „=“) angegeben werden sollten. Auch sind die Angaben „>“ auf Seite 12 der Begründung hinter den Straßen Groß-Berliner Damm und Sterndamm unverständlich. Die in der Begründung (Seite 19) zugrunde gelegten Zählungen von 1998 sind veraltet und sind zu aktualisieren (mind. 2004).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan übernommen. Die Planfeststellungsunterlagen werden bezüglich der Abgrenzung am Groß-Berliner Damm an den Bebauungsplan 9-21 angepasst.

Es werden im Weiteren die aktuellen Zählungen verwendet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D 251 mit Schreiben vom 02.01.2006

*Das Planvorhaben befindet sich in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Johannisthal und bedarf zu seiner Umsetzung der wasserbehördlichen Genehmigung; von daher werden nach Maßgabe wasserrechtlicher Vorschriften unterschiedliche Anforderungen benannt. Das anfallende Niederschlagswasser ist weitestgehend vor Ort zu versickern. Bei einem Versiegelungsgrad von 80 % widerspricht die vorliegende Planung den Anforderungen des § 8 (1) Nr. 12 der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal, wenn nicht Niederschlagswasser der Dachflächen vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung gelangen kann. Dafür müssen ausreichend große Versickerungsflächen freigehalten werden. Des Weiteren ist (belastetes) Niederschlagswasser, wie z. B. von (gewerblich genutzten) Parkflächen, unschädlich zu beseitigen, was im Falle einer Ableitung über die öffentliche Regenwasserkanalisation eine Vorbehandlung (ca. 80 %ige Schmutzfrachtreduzierung) erfordert. Be- und Entladezonen sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.*

*Eine dauerhafte Verminderung der Geländeoberfläche und damit eine Reduzierung des Grundwasserflurabstandes ist nicht zulässig. Auch sollten die auf dem Mittelstreifen des Sterndamms befindlichen Parkplätze wasserundurchlässig befestigt werden.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Es ist unabweisbar, dass aufgrund der Besonderheiten des Sondergebietes in bezug auf die Grundstücksausnutzung (ebenerdige Anordnung der Verkaufsflächen, großer Stellplatzbedarf) ein hoher Grad der Flächeninanspruchnahme begründet wird, und demzufolge Niederschläge nicht ungehindert versickern können. Dabei sind im Hinblick auf eine unschädliche Beseitigung der anfallenden Niederschlagsmengen sowohl qualitative als auch quantitative Parameter, bestimmt durch die Beschaffenheit der einzelnen Flächen und dem Grad der Verschmutzung zu beachten. Diese Faktoren lassen sich jedoch für den Einzelfall nach Art und Umfang nur in Kenntnis des konkreten Planungsfalls bemessen und sind aufgrund dessen auch nicht im Rahmen der Bauleitplanung abschließend regelbar.

Es ist jedoch aufgrund vielfältiger Abstimmungen im Rahmen der bisherigen Planung grundsätzlich sichergestellt, dass den fachgesetzlichen Anforderungen im Einzelfall entsprochen werden kann und sei es durch notwendige Modifikation des Bauvorhabens, ohne dass die städtebaulichen Parameter der vorliegenden Planung berührt werden.

Hinweise auf Erfordernisse zum trinkwasserschutzzonengerechten Ausbau von Stellplätzen (Mittelstreifen Sterndamm) wurden an den Träger der Straßenbaulast weitergeleitet, da sie nicht an den Regelungen der Bauleitplanung teilnehmen (fehlendes städtebauliches Erfordernis).

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte eine Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, die das Planungsziel in der vorgesehenen Weise weiterverfolgt.

#### **5.3.4 Öffentliche Auslegung**

Für das Bebauungsplanverfahren 9-21 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Februar 2006 bis einschließlich 27. März 2006 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde neben der Veröffentlichung in der Tagespresse im Amtsblatt für Berlin, Nr. 6 vom 17.02.2006 auf Seite 640 bekannt gemacht. Darüber hinaus

wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.02.2006 über die öffentliche Auslegung informiert.

Innerhalb der o. g. Frist hatten die Bürger und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich anhand der ausliegenden Unterlagen sowie von mündlichen Erläuterungen über die Planung zu informieren.

Folgende Unterlagen haben ausgelegen:

- Bebauungsplanentwurf mit der Begründung
- Grundstücksverzeichnis
- Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB
- Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen am Groß-Berliner Damm<sup>40</sup>
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Nahversorgungszentrum Sterndamm 29-33<sup>41</sup>
- Schallimmissionsprognose zum Betrieb des Nahversorgungszentrums am Sterndamm 29-33<sup>42</sup>.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde von insgesamt 33 Personen und 2 TÖB wahrgenommen.

Es gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein.

#### Bürger 1, Schreiben vom 25.02.2006

*konnte aus gesundheitlichen Gründen die öffentliche Auslegung nicht persönlich besuchen, wünscht sich für den Ortsteil eine angemessene architektonische Lösung, Berücksichtigung der vorhandenen Ladenflächen bei der Bemessung der Verkaufsflächen, möglichst weitgehende Erhaltung des Baumbestandes, Erweiterung des Johannisthaler Parks um das ehemalige Kindergartengelände.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Dem Bürger wurde telefonisch Auskunft gegeben über die Inhalte der Planung, die sich im Wesentlichen mit seinen Vorstellungen decken. Eine Erweiterung des Johannisthaler Parks wurde aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt, zumal dazu kein Erfordernis auf Grund der guten Versorgung der Bevölkerung mit Freiflächen im Einzugsbereich besteht.

#### Bürger 2, Schreiben vom 13.03.2006

*Dass es sich vorliegend offensichtlich um einen Schreibfehler bei der Bezeichnung der Zweckbestimmung (Planungsabsicht) im 1. Absatz des Anschreibens handelt („Naherholungszentrum“ statt „Nahversorgungszentrum“), ist den weiteren Ausführungen der BLN zu entnehmen, da alle Einlassungen sich auf das spezifische Vorhaben als Gegenstand der öffentlichen Auslegung beziehen.*

*Die BLN lehnt das geplante Vorhaben ab und begründet dies damit, dass*

- *es nicht mit den Entwicklungszielen des LaPro im Einklang stehe, da mit einem Überbauungsgrad von 80 % sich letztlich die naturhaushaltswirksame Fläche absolut verringere und mittels der Neuversiegelung von 2.924 m<sup>2</sup> zugleich auch klimatisch wirksame Freiräume reduziert werden;*
- *die Sicherung der Luftgüte unter Beachtung der Immissionsgrenzwerte für Schwebstaub und Partikel (PM<sub>10</sub>) gem. der 22. BImSchV, insbesondere im Falle einer Überschreitung der Tageswerte, aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens nicht gewährleistet sei;*
- *durch die Beseitigung von Vegetation, darunter wertvollem Baumbestand, der Biotopverbund örtlich eingeschränkt werde und*
- *die Methodik zur Berechnung des Kompensationsumfangs anhand fiktiver Wiederherstellungskosten am Erfordernis eines fachlichen Ausgleichs vorbeigehe.*

<sup>40</sup> Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen am Groß-Berliner Damm, BulwienGesa AG vom 18.10.2005

<sup>41</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zum Nahversorgungszentrum Sterndamm 29-33, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft vom November 2005

<sup>42</sup> Schallimmissionsprognose zum Betrieb des Nahversorgungszentrums am Sterndamm 29-33, Kötter Beratende Ingenieure Berlin vom 05. August 2005 und Nachtrag vom 09. November 2005

*Die BLN berücksichtigt bei ihrer fachlichen Haltung die erfolgte Festsetzung der beiden Bestandsflächen sowie zur Begrünung einzelner Dachflächen. Dessen ungeachtet werden auch für weitergehende Kompensationsmaßnahmen – darunter Ausgleichszahlungen für zu fällende Bäume – konkrete Regelungen im B-Plan gefordert.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Es trifft nicht zu, dass das geplante Vorhaben nicht im Einklang mit den Entwicklungszielen des LaPro steht, da in Siedlungsgebieten - auch im Falle einer Nutzungsänderung - sich die Anforderungen und jeweiligen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an der neuen (geplanten) Nutzung zu orientieren haben (Grundsatz). Im Rahmen dieser bauplanerischen Entscheidung ist die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen.

Daher dürfen auch nicht einzelne Aspekte herausgegriffen und rein mathematisch miteinander verglichen werden, um den jeweiligen Zielerreichungsgrad zu ermessen. Dies lässt sich beispielhaft am Parameter der Bodenversiegelung aufzeigen. Nach Auffassung der BLN lässt sich eine Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Fläche nur durch Entsiegelungsmaßnahmen erreichen, so dass im Falle einer höheren Überbauung zwangsläufig gegen das Entwicklungsziel verstoßen würde. Dass dem aber nicht so ist, wird deutlich, wenn man bedenkt, dass es sich nur um einen Aspekt eines Maßnahmebündels handelt und zudem auch Dach-, Hof- und Wandbegrünung als Maßnahmen einer Entsiegelung von Grundflächen zur Erhöhung von naturhaushaltswirksamen Flächen gleichgestellt sind. Anderenfalls würde die programmatische Umsetzung einen sukzessiven Rückbau gebauter Strukturen einer Gemeinde bedeuten, nur um naturhaushaltswirksame Grundflächen hinzugewinnen zu können.

Im Rahmen der Zulassungsentscheidung für den Neubau des Groß-Berliner Damms wurde der Nachweis erbracht, dass die gesetzlichen Grenzwerte nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Lärm und Luftschadstoffe) eingehalten werden. Hierbei wurden bereits höhere Verkehrs- und Belastungswerte in die Berechnungen eingestellt, wie sie frühestens im Jahr 2010 durch die prognostizierte Verkehrsbelastung zu erwarten sind. Dahinter bleiben die durch das Nahversorgungszentrum zu erwartenden, zusätzlichen Verkehre weit zurück, wie auch im Umweltbericht in Kap. 2.2.5 + 2.3.1 dargelegt wurde.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die erforderlich werdende Beseitigung einzelner Baumstandorte für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums der Biotopverbund (örtlich bzw. funktional) nachhaltig beeinträchtigt wird. Dies berücksichtigt sowohl kleinräumige Beziehungen, wie zum nahe gelegenen Johannisthaler Park als auch großräumige Funktionsbeziehungen, da bereits vorhandene Verkehrswege und Siedlungsstrukturen eine stärkere Segregation bedingen.

Bei der von den anerkannten Naturschutzverbänden angegriffenen Methodik handelt es sich um ein von der Senatsverwaltung als Oberste Naturschutzbehörde zur Anwendung empfohlenes Verfahren<sup>43</sup>.

Das Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten wurde vor allem für die Anwendung bei kleinräumigen, innerstädtischen Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt... Das Verfahren stellt fiktive Wiederherstellungskosten stellvertretend für die Funktionen und Werte des Arten- und Biotopschutzes als Bemessungsgrundlage in die Bewertung ein. Stellvertretend für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt wird mit einem Entsiegelungskostenansatz gearbeitet. (Sen Stadt 2004, S. 6; Hervor. d. V.)

Die Kritik an der Methodik seitens der BLN ist grundsätzlicher Natur und wird sich nicht zu eigen gemacht. Es wird vielmehr darauf verwiesen, dass es kein einheitliches Verfahren zur Ermittlung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft gibt und der Bezirk von daher auch frei war, das ihm am besten geeignet erscheinende Verfahren auszuwählen.

Einer Festsetzung von weiteren Kompensationsmaßnahmen im B-Plan, wie von der BLN gefordert, bedarf es vorliegend auch nicht. Denn im Gegensatz zu abstrakten

<sup>43</sup> Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin i.A. Sen Stadt (Hrsg.) 2004

Regelungen, wie bspw. zu Art und Umfang einer Begrünung von Dachflächen, besteht ein gleichartiges Erfordernis nicht bei einem konkreten Bezug zu Grundflächen, wenn sich bereits aus der Nutzungsbeschränkung qualitative Anforderungen ableiten lassen. Hierfür müssen im Hinblick auf eine Konkretisierung und Durchführung einzelner spezifischer Maßnahmen zweckmäßigerweise auch noch Spielräume im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorhanden sein.

Es ist im weiteren auch kein Erfordernis ersichtlich, vom Angebot der BLN, eine „Vorschlagsliste zu Kompensationsmaßnahmen“ zu übermitteln, Gebrauch zu machen, da durch bestehende Rechtsvorschriften (BaumSchVO) sicher gestellt ist, dass der als Ausgleichszahlung ermittelte Betrag zweckgebunden Verwendung findet. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die landesrechtlichen Regelungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14 NatSchGBln) aufgrund des Gesetzesvorrangs beim sog. Baurechtskompromiss (vgl. § 21 BNatSchG) keine Anwendung finden können.

#### 5.4 Abwägung der umweltrelevanten Belange

Die Entwicklung des Baugebietes erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Erkenntnisse aus der Umweltprüfung und trägt - soweit in Anbetracht des Nutzungsmaßes (GRZ 0,8) möglich - insbesondere dem Erhalt ortsbildprägender Baumstandorte (Gehölzgruppen) Rechnung. Insoweit mit der Umsetzung der Planung nachhaltige Veränderungen auf die Funktionen des Naturhaushalts verbunden sind, werden diese insbesondere durch die Begrünung der Dachflächen (rd. 1.700 m<sup>2</sup>) in sachgerechter Weise kompensiert. Dem gegenüber konnten für die ökologischen Verluste, wie sie durch die notwendige Beseitigung von geschützten Bäumen erfolgen, im Rahmen der Planaufstellung keine geeigneten Maßnahmen benannt werden. Dies obliegt im weiteren der Naturschutzbehörde, die die notwendigen Mittel (Ausgleichszahlung) zweckgebunden zugewiesen bekommt.

#### 5.5 Begründung einzelner Festsetzungen

##### 5.5.1 Art der Nutzung

###### SONDERGEBIET

**Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Es sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> zulässig. Davon sind Einzelhandelsbetriebe der Branche Lebensmittel bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und davon wiederum höchstens bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter zulässig. Weiterhin sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig.**

*(Textliche Festsetzung Nr. 1, Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 und § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO)*

Das Sondergebiet trägt die Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum. Ziel ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, deren Betriebsformen und Größenordnungen sich an einer funktionsgerechten Ausrichtung auf die Nahversorgung orientieren. Entsprechend dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ist eine Versorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfes mittels Erweiterung und Arrondierung des bestehenden Nahversorgungsstandortes Ziel der Entwicklung. Hierbei wird insbesondere auf eine Qualifizierung des Standortes abgestellt um eine umfassende Versorgung der Bevölkerung zu sichern, da im Ortsteil Johannisthal bei der Nahversorgung keine räumlichen Versorgungslücken wohl aber Angebotslücken hinsichtlich der Sortimentsvielfalt festzustellen sind. Der Standort übernimmt zwar bisher die Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsschwerpunkt, den fußläufig erreichbaren Teilbereich zwischen Grünauer Straße bis mindestens Königsheideweg, erfüllt aber im Hinblick auf die vorhandene Größe (ca. 1 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und die damit vergleichbar eingeschränkte Sortimentsvielfalt die qualitativen Anforderungen nur bedingt. Zur Schließung der Angebotslücken und der

langfristigen Sicherung einer markt- und tragfähigen Nahversorgungsqualität wird daher ein Standortverbund unterschiedlicher Betriebsformen vorgesehen. Die Betriebsformen der Nahversorgung unterscheiden sich durch Sortiment, Preisgestaltung, Verkaufsform und Größe. Im Hinblick auf die bestehenden Angebotslücken hat die Qualifizierung des bereits vorhandenen Verbrauchermarktes (sog. Lebensmittelvollsortimenter<sup>44</sup>) oberste Priorität. Als Magnetbetrieb übernimmt dieser leistungsfähige, aber maßstäbliche Lebensmittelbetrieb hinsichtlich der angebotenen Sortimentsvielfalt eine stabilisierende Rolle für das Ortsteilzentrum, da die Nahversorgungsqualität sinkt, wenn es den Verbrauchern nicht mehr möglich ist, ihren täglichen Bedarf ohne das Zurücklegen größerer Distanzen mit entsprechendem Zeit- und Kostenaufwand zu decken. Entsprechend der aktuellen Nutzerpräferenzen ist daher zudem eine Ergänzung um einen Lebensmitteldiscounter und um kleinteilige Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen- und Sortimentsgruppen sinnvoll, um der Nachfrage einer entsprechenden Preis- und Sortimentsvielfalt gerecht zu werden.

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist der Anstieg der durchschnittlichen Betriebsgrößen und eine damit verbundene abnehmende Anzahl von Betrieben und Standorten. Die Versorgungsfunktion wird damit von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen. So liegt die mindestoptimale Verkaufsfläche für Lebensmittelvollsortimenter<sup>45</sup> aktuell bei rd. 1.500 bis 2.000 m<sup>2</sup>, bei Discountern häufig ebenfalls bei etwa 1.000 m<sup>2</sup>. Dieser Entwicklung wird mit einer entsprechend rahmengebenden Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen und ihrer Differenzierung insbesondere für die Betriebsform Lebensmitteldiscounter (max. 1.000 m<sup>2</sup>) Rechnung getragen, um eine Tragfähigkeit des Standortes entsprechend abzusichern.

Wegen der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, der Planung als Gesamtanlage mit gemeinsamer Stellplatzanlage und der Summierung der Verkaufsflächen ist das Erfordernis für eine Festsetzung als Sondergebiet gegeben. Die vorgesehene Nutzung lässt sich in keinem anderen der in § 2 ff BauNVO definierten Gebietstypen erreichen, da sich die Zweckbestimmung wesentlich von den allgemeinen Zweckbestimmungen anderer Gebietsarten unterscheidet.

Im Sondergebiet SO sind über die oben beschriebene Hauptnutzung weitere gewerbliche Nutzungen i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO zulässig, jedoch nur bis einer Obergrenze von 9.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (durch Maßfestlegung im Plan geregelt). Diese weiteren zulässigen Nutzungen sollen die Ausbildung eines Nahversorgungszentrums unterstützen. Weitere Einzelhandelsnutzungen bleiben in Hinblick auf die Zentrenverträglichkeit generell ausgeschlossen.

Bei den Hauptnutzungen des Sondergebietes SO handelt es sich um Nutzungen, die typischerweise in großflächigen, eher flachen Gebäudekörpern untergebracht sind. Aus städtebaulicher Sicht wird jedoch eine gewisse raumbildende Relevanz der Gebäudekörper angestrebt, d. h. auch eine zumindest umgebungstypische Höhenentwicklung. Die Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen eröffnet insbesondere die Option, auf die Gebäude des geplanten Lebensmitteleinzelhandels andere Nutzungen, z. B. Büroetagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen aufzusatteln. Dadurch können städtebauliche Akzente gesetzt und die raumbildende Wirkung der Gebäude erhöht werden.

## 5.5.2 Maß der Nutzung

### GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO)*

Festgesetzt wird für das Sondergebiet die Grundflächenzahl von 0,8. Diese ergibt sich aus der Summe der bebaubaren Flächen und der Stellplatzanlage und entspricht damit dem

<sup>44</sup> Angebotsschwerpunkt ist periodische Bedarfsdeckung, breites Lebensmittelsortiment, hoher Frischeanteil und ergänzende Randsortimente, Begriffsdefinition gesa, Stand 11/99

<sup>45</sup> Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, ca. 7.500 - 11.500 Artikel - „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ im Spannungsfeld des § 11 (3) BauNVO, Arbeitspapier des BMVBW (30.04.2002)

oberen Grenzwert gem. § 17 BauNVO für ein sonstiges Sondergebiet. Eine Überschreitung der GFZ für Nebenanlagen ist nicht möglich. Die intensive bauliche Ausnutzung entspricht der beabsichtigten zentralen Funktion des Bereichs mit hoher Konzentration an Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und ermöglicht damit auch die weitgehende stadträumliche Fassung des Sterndamms.

#### GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 Abs. 1 und 20 BauNVO)*

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Durch Festsetzungen von minimalen und maximalen Gebäudehöhen wird die zulässige Baumasse hinreichend bestimmt. Bei Auslastung der geplanten maximalen Nutzungsmaße kann eine GFZ von 1,4 erreicht werden. Diese Ausweisung entspricht den Darstellungen des FNP (GFZ bis 1,5).

#### HÖHE BAULICHER ANLAGEN

**Im Sondergebiet SO darf die Traufhöhe baulicher Anlagen eine Höhe von 46,5 m über NHN nicht überschreiten. Abweichend davon darf die Traufhöhe der baulichen Anlagen an den Baulinien in einer Tiefe von mindestens 10,0 m eine Höhe von 46,5 m über NHN nicht unterschreiten und 50,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.**

*(Textliche Festsetzung Nr. 2, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)*

Die Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung orientiert sich am städtebaulichen Charakter der Umgebung. Hier findet sich im Bestand eine relativ homogene Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung, die ein relativ geschlossenes Stadtbild bewirkt. Im Plangebiet findet die hier typische straßenbegleitende Blockrandbebauung derzeit keine Fortsetzung. Zur Aufwertung dieses Bereich ist es vorrangiges Planungsziel, den Straßenraum im Bereich des Blockrandes zu markieren und zu fassen. Zur Gewährleistung dieses Ziels soll in einer Mindestdtiefe von 10,0 m eine zwingend Gebäudehöhe festgesetzt werden. Die geplante Festsetzung einer Mindestdtiefe soll der Errichtung befürchteter behelfsmäßiger Scheinbauwerke entgegenwirken.

Um jedoch eine mögliche höhere Bebauung zu begrenzen, die der Bedeutung des Standortes im Eingangsbereich des Ortsteils Johannisthal vom S-Bahnhof Schöneweide her zwar gerecht wird, aber auch den durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Rahmen nicht sprengen soll, wird darüber hinaus eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Damit das städtebauliche Gewicht im Plangebiet entsprechend der Bedeutung für den Ortsteil am Sterndamm liegt, wird für die übrigen Bauflächen eine maximale Bauhöhe festgesetzt, die der Mindestdhöhe am Sterndamm entspricht.

Die festgesetzte maximale Bauhöhe innerhalb der Baugrenzen beträgt ca. 11,5 m. Die festgesetzten Höhen an den Baulinien am Sterndamm entsprechen einer Bauhöhe von ca. 11,5 m bis ca. 15,0 m.

#### **5.5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bzw. teilweise Baulinien geregelt wird.

Der Bebauungsplan setzt am Sterndamm Baulinien und Baugrenzen fest. Städtebauliches Ziel ist die räumliche Fassung des Sterndamms mit der Fortsetzung der Bauflucht der vorhandenen Bebauung südlich des Plangebietes. Zur Fassung der räumlichen Situation an dieser Straße ist die Festsetzung von Baulinien geboten. Neben dem Ziel einer einheitlichen Bauflucht sind die Nutzungsinteressen der Eigentümer der Grundstücke und damit die Umsetzbarkeit der Festsetzungen in die Abwägung einzustellen. Um den Interessen der Eigentümer entgegenzukommen, werden die Baulinien durch Baugrenzen, die ebenfalls in

der Bauflucht liegen, unterbrochen. Durch die Unterbrechung der Baulinien bleibt die Verhältnismäßigkeit der Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten für das Sondergebiet gewahrt. Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten sowie Bebauungsmöglichkeiten werden ermöglicht.

#### 5.5.4 Erschließung / Stellplätze

Das Plangebiet ist ringsum durch öffentliche Straßen erschlossen - im Nordosten vom Groß-Berliner Damm, der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens umgebaut wird, im Süden von der Pietschkerstraße und im Westen vom Sterndamm.

Die Zufahrten zu der geplanten Stellplatzanlage, die dem gesamten Sondergebiet dient, gehen von diesen Straßen ab, wobei die Zufahrt von der Pietschkerstraße eine untergeordnete Rolle spielen wird. Der Bereich für die Ein- und Ausfahrt vom Groß-Berliner Damm wurde in Abstimmung mit dem Planfeststellungsverfahren zum Ausbau Groß-Berliner Damm festgelegt.

Ebenso ist das geplante Sondergebiet für Radfahrer und Fußgänger über die genannten Straßen gut erreichbar.

#### GLIEDERUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

##### **Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

*(Textliche Festsetzung Nr. 6, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die in der Planunterlage erkennbare Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### 5.5.5 Grünflächen und Anpflanzungen

##### FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN

**Auf der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzfläche erhalten bleibt.**

*(Textliche Festsetzung Nr. 3, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b+a BauGB)*

Die planerische Festlegung zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände (sog. Erhaltungspflicht) erfolgt aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes. Aufgrund dessen das aus städtebaulichen Gründen die Bauflucht entlang des Sterndamms aufgenommen wird, erfolgt die Einordnung untergeordneter baulicher Anlagen in der Tiefe des Grundstücks, ohne dass diese im Einzelfall geeignet wären städtebauliche Akzente an der rückwärtigen Grundstücksgrenze (zugleich Straßenbegrenzung des Groß-Berliner Damms nach dem Ausbau) zu setzen. Aufgrund des sehr ungünstigen Zuschnitts des Baugrundstücks/Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Wertigkeit einzelner Biotoptypen wurden daher die in Rede stehenden Flächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgeschieden und aufgrund der Ausprägung des Gehölzbestandes als raumbildend zum Erhalt festgesetzt.

Letztlich stellt diese Bindung eine Inhaltsbestimmung des Eigentums dar, die den Eigentümer zum dauerhaften Erhalt der Gehölzfläche verpflichtet, jedoch ohne weitergehende Beschränkung im Hinblick auf Art und Umfang der Bodennutzung, da die Grundflächen dieser Teile des Baugrundstücks (Fläche A) bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes vollständig in die Berechnung des Baugrundstücks eingehen.

**Die Fläche B ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Flucht- und Rettungswege sowie Hauseingänge.**

*(Textliche Festsetzung Nr. 4, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)*

Die Festlegung der Fläche B als von Bebauung freizuhalten Pflanzfläche trägt zunächst dem Gebot der Eingriffsminimierung im Hinblick auf die Veränderung landschaftsprägender Großgehölze (Baumgruppe bestehend aus mehrstämmigen Alt-Eichen) Rechnung.

In Ergänzung hierzu wurden die in Rede stehenden Grundflächen auch deshalb von einer Bebaubarkeit ausgeschieden, da hierdurch eine zweckmäßige Abgrenzung und Zonierung von Bauflächen erreicht wird und somit der Johannisthaler Park funktional und gestalterisch eine Fortsetzung innerhalb des Plangebietes erfährt.

Um diese raumbildende Ausprägung unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Elemente (gestufter Gehölzaufbau) dauerhaft zu sichern, erfolgt eine Bindung zum Anpflanzen der im Plan näher gekennzeichneten Flächen. Die textliche Festsetzung schließt notwendige Flucht- und Rettungswege sowie Hauseingänge aus. Die Freistellung von Flucht- und Rettungswegen ist hierbei dem Charakter der Fläche nicht abträglich, und trägt dem Umstand Rechnung, dass unter Umständen die Einordnung untergeordneter baulicher Anlagen für die Nutzungsfähigkeit des Objektes unabdingbar ist. Entsprechend des vorhandenen Projektbezugs ist bekannt, dass kleinteilige Flächen für Flucht- und Rettungswege sowie einen Hauseingang innerhalb dieser Fläche eingeordnet werden müssen. Die Dimensionierung dieser Flächen wird sich auf ein Mindestmaß beschränken, die der Ausweisung als Fläche zum Anpflanzen nicht entgegensteht.

Letztlich stellt diese Bindung eine Inhaltsbestimmung des Eigentums dar, die den Eigentümer zu Pflanzungen und der gärtnerischen Gestaltung der Fläche verpflichtet, jedoch ohne weitergehende Beschränkungen im Hinblick auf Art und Umfang der Bodennutzung, da die Grundflächen dieser Teile des Baugrundstücks (Fläche B) bei Ermittlung des Nutzungsmaßes vollständig in die Berechnung des Baugrundstücks eingehen.

**Im Sondergebiet SO sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 1.700 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen.**

*(Textliche Festsetzung Nr. 5, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 3 NatSchGBIn)*

Die Festsetzung ist erforderlich, da mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ – 0,8) eine Neuversiegelung von knapp 3.000 m<sup>2</sup> verbunden ist. Um diese nachhaltige Beeinträchtigung der Funktionen des Naturhaushalts in sachgerechter Weise zu kompensieren, wurde unter zu Grunde legen von Kostenäquivalenten ein Kompensationsumfang von rd. 1.700 m<sup>2</sup> Dachbegrünung ermittelt. Die mit der Herstellung begrünter Dachflächen verbundenen positiven Wirkungen sind schutzgutübergreifend und dienen der Verbesserung des Lokalklimas sowie der Verdunstungsleistung und führen zugleich zu verminderten Abflussbeiwerten bei Niederschlägen von diesen Flächen.

Eine naturnahe Gestaltung von Dachflächen ist gleichfalls geeignet, städtebaulich eine höhere Akzeptanz zu schaffen, da bei Ausbildung von Flachdächern ihre Draufsicht als monoton empfunden wird. Vorliegend kommt diesem Aspekt in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2, welche eine gestufte Abwicklung der Gebäudehöhen zulässt, ein besonderes Gewicht zu. Da der Anteil der zu begrünenden Flächen weniger als die Hälfte (rd. 42 v. H.) der gesamten Dachflächen ausmacht, ist es den Bauherren freigestellt, die dafür geeigneten Flächen unter Berücksichtigung von sonstigen Erfordernissen selbst zu bestimmen, so dass es weitergehender Ausnahmeregelungen, wie bspw. für technische Aufbauten, nicht bedarf.

### **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine innerstädtische, gut erschlossene Fläche langfristig für die dringend benötigte Erweiterung des Nahversorgungsangebotes für den Ortsteil Johannisthal planungsrechtlich gesichert. Die Auswirkungen des geplanten Ausbaus des Groß-Berliner Damms im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens auf das Plangebiet sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Gebiet erfährt durch die Neustrukturierung eine Aufwertung hinsichtlich des Ortsbildes.

Die geplanten Festsetzungen tragen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da bereits vorhandene Bauflächen im städtischen Gefüge im Rahmen der Innenentwicklung gesichert und ergänzt werden.

Im weiteren konnten durch Erhaltungsvorschriften und Schutzmaßnahmen maßgebliche Teile des ortsbildprägenden Baumbestandes gesichert und weitergehend nachteilige Wirkungen auf die Funktionen des Naturhaushalts gemindert und kompensiert werden, so dass im Rahmen der Umweltprüfung keine nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt wurden, die eines Monitoring bedürfen.

#### **2. Auswirkungen auf Haushalt und Finanzplanung**

Aus der Umsetzung der Planungsziele entstehen keine Kosten für die öffentliche Hand, da die Entwicklung ausschließlich auf privaten Flächen stattfindet. Die für den Ausbau des Groß-Berliner Damms (Planfeststellungsverfahren) benötigten Flächen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor g.k.v. Projektentwicklungs- und Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG und dem Land Berlin wurde am 19.12.2005 abgeschlossen. Darin werden Vereinbarungen zu Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Grünmaßnahmen, Grundstücksübertragungen, Baulasten und Dienstbarkeiten geschlossen. Darüber hinaus wird eine Bauverpflichtung für den Investor gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Weiterhin ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

### **IV VERFAHREN**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt I D) wurden mit Schreiben vom 01.09. 2003 über die Planungsabsicht informiert. Gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, wurden keine Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bestandteil der FNP-Änderung "Spreeufer Schöne Weide" ist. Der Senatsbeschluss vom 03.06.2003 zur Änderung des FNP für diesen Teilbereich wurde am 28.11.2003 im Amtsblatt bekannt gemacht. Eine Einzelhandelskonzentration ist im Bereich Sterndamm/ Groß-Berliner Damm nicht mehr dargestellt. Unabhängig davon sind die geplanten Nutzungen u. a. zur örtlichen Versorgung entwickelbar.

Den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin in seiner Sitzung am 04. November 2003 (Beschluss-Nr. 238/03) gefasst. Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 14.11.2003, Seite 4748.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.06.2004 bis 21.06.2004 statt. Die Auswertung wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 521/06 am 14.02.2006 abgeschlossen.

Für die Grundstücke Sterndamm 29/35 wurde mit Schreiben vom 20.11.2003 (Posteingang 25.11.2003) von der HVL Unternehmensgruppe ein Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Discountmarktes auf den Grundstücken Sterndamm 29/35 gestellt. Der

Vorbescheidsantrag wurde mit Bescheid Nr. 1163/03 vom 20.02.2003 des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes gemäß § 15 Abs.1 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Am 13.04.2004 wurde die Veränderungssperre 9-21/14 gemäß § 14 BauGB für die Grundstücke Sterndamm 29/35 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-21 mit BA-Beschluss Nr. 294/04 vom Bezirksamt beschlossen. Am 29.04.2004 erfolgte der BVV-Beschluss zur Festsetzung der Veränderungssperre 9-21/14. Die Veränderungssperre 9-21/14 wurde am 14.07.2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, S. 278 veröffentlicht.

Im Zeitraum bis November 2005 wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden (s. dazu Pkt. 5.3.2). Die Auswertung wurde durch das Bezirksamt mit der Vorlage Nr. 521/06 am 14.02.2006 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 09.12.2005 durchgeführt. Es wurden alle bis zum 26.01.2005 eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Von den insgesamt 20 beteiligten Trägern öffentlicher Belange liegen von 17 Stellen schriftliche Stellungnahmen vor. Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 521/06 am 14.02.2006.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-21 wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 521/06 am 14.02.2006 geändert.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für das Bebauungsplanverfahren 9-21 wurde in der Zeit vom 27. Februar 2006 bis einschließlich 27. März 2006 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 17.02.06 im Amtsblatt, Seite 640 ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.02.2006 über die öffentliche Auslegung informiert. Ausgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung, das Grundstücksverzeichnis, der Umweltbericht, die gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen am Groß-Berliner Damm, die verkehrstechnische Untersuchung zum Nahversorgungszentrum Sterndamm 29-33 sowie die Schallimmissionsprognose zum Betrieb des Nahversorgungszentrums am Sterndamm 29-33. Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde von insgesamt 33 Personen und 2 TÖB wahrgenommen. Es gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, den Entwurf des Bebauungsplans 9-21, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung an die BVV sowie nach Beschlussfassung durch die BVV die Anzeige des Bebauungsplans bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 25.04.2006 mit Beschluss-Nr. 552/06 beschlossen. Die BVV hat am 18.05.2006 unter der Beschluss-Nr. 911/50/06 die Festsetzung des Bebauungsplans 9-21 beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-21 wurde am 08.05.2007 (BA-Vorlage Nr. 50/07) durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 63. Jahrgang, Nr. 16 S. 233 am 20.06.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 9-21 ist seit dem 21.06.2007 rechtskräftig.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde im Verfahren über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

## V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818, 1824)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i. d. F. d. B. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – **NatSchGBIn**) i. d. F. vom 28. Oktober 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. 194).

Bezirksverwaltungsgesetz (**BezVG**) i. d. F. vom 14. Dezember 2005 (GVBl. 2006, S. 2)

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin  
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Berlin, September 2007

.....  
Hölmer  
Bezirksstadtrat

.....  
Löbel  
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

## ANHANG

### Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Es sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> zulässig. Davon sind Einzelhandelsbetriebe der Branche Lebensmittel bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und davon wiederum höchstens bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter zulässig. Weiterhin sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig.
2. Im Sondergebiet SO darf die Traufhöhe baulicher Anlagen eine Höhe von 46,5 m über NHN nicht überschreiten. Abweichend davon darf die Traufhöhe der baulichen Anlagen an den Baulinien in einer Tiefe von mindestens 10,0 m eine Höhe von 46,5 m über NHN nicht unterschreiten und 50,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
3. Auf der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzfläche erhalten bleibt.
4. Die Fläche B ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Flucht- und Rettungswege sowie Hauseingänge.
5. Im Sondergebiet SO sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 1.700 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.