

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-28 VE

Baumarkt Friedrichshagener Straße

zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sowie weiterer Fachmärkte und ergänzender Nutzungen für das Grundstück Friedrichshagener Straße 24 – 28

im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Köpenick

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Dezember 2008

INHALT

I. PLANUNGSGEGENSTAND	8
1. Anlass und Erforderlichkeit	8
2. Plangebiet	9
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	9
2.2 Bestand und Erschließung	9
2.2.1 Historische Entwicklung des Standortes	9
2.2.2 Städtebauliche Struktur des Umfeldes	10
2.2.3 Verkehrserschließung	10
2.2.4 Ver- und Entsorgung	11
2.2.5 Altlasten	11
2.2.6 Eigentumsverhältnisse	12
2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	13
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007	13
2.3.2 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV)	13
2.3.3 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)	14
2.3.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbe	15
2.3.5 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin	15
2.3.6 Stadtentwicklungsplan Zentren	15
2.3.7 AV Einzelhandel	16
2.3.8 Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick	17
2.3.9 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm	18
2.3.10 Geplantes Landschaftsschutzgebiet	18
2.3.11 Stadtentwicklungsplan Verkehr - StEP Verkehr	18
II. PLANINHALT	19
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	19
2. Intention des Plans / Planungsziele	19
2.1 Generelle Zielvorstellungen	19
2.2 Städtebauliches Konzept	20
3. Wesentlicher Planinhalt	21
3.1 Art der baulichen Nutzung	21
3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	22
3.3 Private Grünfläche	23

3.4 Öffentliche Verkehrsflächen / Grundstückerschließung	23
3.5 Sonstige Planinhalte	24
3.6 Entwässerungskonzept	24
4. Umweltbericht	25
4.1 Einleitung.....	25
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	25
4.1.1.1 Intention des Plans.....	25
4.1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort.....	25
4.1.1.3 Art des geplanten Vorhabens - Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	26
4.1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	26
4.1.2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	27
4.1.2.1 Fachgesetze	27
4.1.2.2 Fachpläne	28
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	29
4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik.....	29
4.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	30
4.2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung).....	30
4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	32
4.2.2.3 Schutzgut Boden.....	35
4.2.2.3.1 Altlasten	36
4.2.2.4 Schutzgut Wasser	38
4.2.2.5 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)	40
4.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	42
4.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	42
4.2.2.8 Wechselwirkungen	43
4.3 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	43
4.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)	43
4.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt	45
4.3.3 Schutzgut Boden	46
4.3.4 Schutzgut Wasser	47
4.3.5 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe).....	48
4.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild.....	49

4.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	49
4.3.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	50
4.3.9	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	50
4.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	51
4.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	51
4.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	52
4.6.1	Schutzgut Mensch	52
4.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	52
4.6.3	Schutzgut Klima / Luft.....	53
4.6.4	Schutzgut Landschaft	53
4.6.5	Schutzgut Boden	53
4.6.6	Schutzgut Wasser	54
4.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	54
4.7	Gesamtübersicht Eingriff / Kompensation	55
4.8	Zusätzliche Angaben.....	55
4.8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	55
4.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	56
4.8.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	57
4.9	Zusammenfassung.....	57
5.	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	58
5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	58
5.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	58
5.1.2	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	61
5.1.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	72
5.1.4	Öffentliche Auslegung	82
5.2	Abwägung der umweltrelevanten Belange.....	82
5.3	Begründung der Planfestsetzungen.....	121
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	121
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	124
5.3.3	Private Grünfläche naturnaher, gewässerbegleitender Ufergrünzug.....	127

5.3.4	Belange von Natur und Landschaft.....	127
5.3.4.1	Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	127
5.3.4.2	Grünfestsetzungen.....	128
5.3.5	Verkehrliche Erschließung, Stellplatzkonzept	130
5.3.6	Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	131
5.3.6.1	Flächen mit Geh- und Fahrrechten.....	131
5.3.6.2	Altlasten	132
5.3.6.3	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	132
5.3.7	Entwässerung.....	132
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	132
1.	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation.....	132
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	133
3.	Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur.....	133
4.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	135
5.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur und Immissionsbelastung.....	137
5.1	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	138
5.2	Auswirkungen auf Immissionsbelastung	138
6.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	139
IV.	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	140
V.	VERFAHREN	141
1.	Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	141
2.	Information der Senatsverwaltung gemäß § 5 AGBauGB	141
3.	Aufstellungsbeschluss	142
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	142
5.	Frühzeitige Behördenbeteiligung	142
6.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	142
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	142
8.	Festsetzungsbeschluss	143
9.	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	143
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	144

ANHANG	1
1. Textfestsetzungen	1
2. Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28VE	3
3. Zum Bebauungsplan erarbeitete Gutachten	4

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Grundstück Friedrichshagener Straße 24-28 befindet sich in der Dammvorstadt am Rande der historischen Köpenicker Altstadt und wurde ehemals industriell genutzt. Das Gelände liegt seit mehreren Jahre brach und ist z. T. mit Altlasten belastet. Die ehemals vorhandene Bebauung wurde bis auf eine leer stehende Industriehalle im Südosten des Grundstücks oberflächlich beraumt.

Das bauliche Umfeld ist sehr heterogen. Es weist sowohl gewerbliche Nutzungen als auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen aus. Östlich der Bellevuestraße / Salvador Allende-Straße herrschen Wohnnutzungen vor. Das Gelände ist für die Allgemeinheit unzugänglich und nicht in sein städtisches Umfeld integriert. Aufgrund der exponierten Lage im Kreuzungsbereich Friedrichshagener Straße/Salvador-Allende-Straße und Bellevuestraße/Fürstenwalder Damm gilt es den bisherigen Zustand des erheblichen städtebaulichen Missstands zu beseitigen.

Mit dem Schreiben des Bezirksamtes, Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung, vom 15.10.2001 wurde die beabsichtigte Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 9-8 zur Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung für ein nicht zentrenrelevantes Sortiment eines Bau- und Heimwerkermarktes der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mitgeteilt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgte damals jedoch nicht, da kein Investor vorhanden war.

Am 15.02.2007 hat die Hellweg Die Profi-Baumärkte GmbH & Co. KG, Sitz in der Borussiastraße 112 in 44149 Dortmund als Vorhabenträger nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB an das Bezirksamt Treptow-Köpenick gestellt. Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Hellweg Bau- und Gartenmarktes mit ca. 10.755,40 m² Geschossfläche auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24-28. Hiervon sollen ca. 6.849 m² auf den eigentlichen Baumarkt entfallen, ca. 2.020 m² auf das Gartencenter, ca. 756 m² Kalthalle, ca. 375 m² überdachtes Freilager, ca. 1.800 m² offenes Freilager und überdachte Warenannahme von ca. 385 m². Der Vorhabenträger beabsichtigt außerdem den Bau- und Gartenmarkt um einen Zoofachmarkt/Tierklinik zu erweitern und die Ansiedlung eines Fachmarktes für Autobedarf und von 2 Möbelfachmärkten.

Grundstückseigentümer ist die TLG Immobilien GmbH, die mit der Firma Hellweg Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG einen Generalübernehmer- und Generalmietvertrag bis zum 31.07.2025 mit Option bis max. 2039 für das gesamte Plangebiet abgeschlossen hat. Das geplante Vorhaben soll durch Firma Hellweg als Generalübernehmer in eigener Verantwortung errichtet werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da die geplanten Vorhaben (Stand September 2008), insbesondere die großflächigen Fachmärkte einschließlich der sortimentsbezogenen Dienstleistungs- und Serviceflächen mit insgesamt 16.250 m² Bruttogeschossfläche (davon 12.450 m² zulässige Bruttogeschossfläche für den Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik und für die weite-

ren geplanten Fachmärkte zulässige 3.800 m² Bruttogeschossfläche), nach Art der baulichen Nutzung nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE werden die Grundlagen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen. Es ist geplant, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die Grundlage für die Errichtung von großflächigen Fachmärkten im Sinne eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO ermöglicht, wobei die Maßgaben des StEP Zentren 2020 durch geeignete Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,9 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Friedrichshagener Straße im Süden und die Salvador-Allende-Straße im Osten. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Graben (Alte Erpe) an, der eine Verbindung zum Neuenhagener Mühlenfließ östlich der Salvador-Allende-Straße hat. Westlich des Grundstücks Friedrichshagener Straße 24-28 befinden sich ein Gewerbebetrieb und zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Nachfolgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE: Gemarkung 515 Köpenick, in der Flur 463 die Flurstücke Nummer 9, 11, 19, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 88, 281, 282, 326, 332, 373, 375, 378 und 380 sowie die Flurstücke Nummer 195, 251, 253 und 255 der Flur 464.

Zur Begradigung des Geltungsbereichs wurde das 2 m² große Flurstück 34 der Flur 463 in den Geltungsbereich einbezogen.

2.2 Bestand und Erschließung

2.2.1 Historische Entwicklung des Standortes

Nach den vorliegenden Informationen beginnt die industrielle Nutzung des Grundstücks etwa im Jahre 1950. Das Kabelwerk südlich der Friedrichshagener Straße dehnte sich nach Norden aus und übernahm zu dieser Zeit die Fläche bis zum Graben Alte Erpe. Zur Nutzung des Plangebietes vor 1950 liegen keine Informationen vor. Der Standort der Kabelwerke Köpenick an der Friedrichshagener Straße lässt sich bis in das Jahr 1916 zurückverfolgen. In diesem Jahr begann der Bau eines Werkes der Firma Carl Julius Vogel zur Erweiterung der seit 1858 traditionellen Produktion von Telegraphendraht. Von 1946 bis April 1952 standen die Kabelwerke unter Befehlsgewalt der SAG. Vom Mai 1952 bis 1990 erfolgte die Produktion unter dem Namen VEB Kabelwerke Köpenick, seit 1990 unter der Firmenbezeichnung Kabelwerke Köpenick GmbH. Der Bereich nördlich der Friedrichshagener Str. (Nr. 24 – 28) diente als Trommeltränkplatz und Gummikabelschrottplatz. Außerdem war ein so genannter „Lacksee“ vorhanden.

Das Gelände und das zum Beginn der Planung noch vorhandenen zweigeschossige Gebäude (Industriehalle) sind ungenutzt und dem Verfall preisgegeben. Die Freiflächen sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung teilweise versiegelt. Die unbefestigten Freiflächen verwildern nach und nach. Der bisherige Zustand des Areals stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

2.2.2 Städtebauliche Struktur des Umfeldes

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich sehr heterogen dar. Unmittelbar nördlich des Bellevuegrabens (Alte Erpe) befinden sich eine Tankstelle und eine Lagerhalle sowie ein viergeschossiger Gewerbebau. Die Versiegelung reicht bis fast an den Graben heran. Die Grundstücke werden seit langem ausschließlich gewerblich genutzt.

In nordwestlicher Richtung bis zum Bellevuepark säumen Kleingärten den Graben. Östlich der Salvador-Allende-Straße und Bellevuestraße ist eine kleinteilige Wohnbebauung vorhanden, die im südöstlichen Bereich tiefer als das Straßenniveau liegt. Die Gebäude sind ein- oder zweigeschossig und verfügen über unterschiedliche Dachformen.

Südlich der Friedrichshagener Straße, befinden sich großflächige Industriegebäude des ehemaligen Kabelwerks, die z. Zt. nicht genutzt werden. Es handelt sich um eine am Anfang 20. Jahrhunderts entstandene, ein- bis fünfgeschossige Industriearchitektur, z. T. mit Backsteinfassaden und Satteldächern. Die Gebäude Friedrichshagener Straße 11-12 stehen als Einzeldenkmale unter Denkmalschutz.

Das unmittelbar westlich angrenzende Grundstück wird gewerblich genutzt und ist mit einer großflächigen Industriehalle sowie dazugehörigen Nebenanlagen neu bebaut und ebenfalls fast vollständig versiegelt. Weiter westlich wurden die gewerblichen Brachflächen mit großflächigen Handelseinrichtungen bebaut.

2.2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt an den öffentlichen Verkehrsstraßen der Bellevuestraße, Salvador-Allende-Straße und Friedrichshagener Straße. Diese Straßenzüge sind Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes Berlin. Die gegenwärtige Grundstückszufahrt befindet sich an der Friedrichshagener Straße.

In den anliegenden Straßen verkehren die Buslinien X69 und 269 und die Straßenbahnlinie 60. Somit ist eine gute und auf Grund der einzelnen Fahrzeitenfrequentierungen auch ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nicht mehr in Betrieb befindliche Bahnflächen der ehemaligen Anschlussbahn Kabelwerk Köpenick GmbH (KWK) zw. dem Gbf Köpenick (DB) und der Friedrichshagener Straße. Für diese Flächen liegt gemäß § 23 AEG eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken vor- Freistellungsbescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII E vom 10.04.2008.

Gemäß des Freistellungsbescheides gehen die im Eigentum der TLG befindlichen Anschlussbahnflächen in die Planungshoheit des Bezirkes über und können mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE überplant werden.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutz, Regen- und Trinkwasser, Gashoch- und –Niederdruckleitungen, Elektroenergie- und Telefonkabel) der einzelnen Unternehmen sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen vorhanden.

Die Medienerschließung zur umweltgerechten Ver- und Entsorgung des Grundstücks wird völlig neu hergestellt. Während die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas sowie die Entsorgung des Schmutzwassers (Übergabeschacht im Bereich der Grundstückszufahrt Friedrichshagener Straße) aus bzw. in die angrenzenden Netze und Anlagen möglich ist, ist die Entsorgung des Niederschlagswassers aufgrund der ungünstigen Untergrundbeschaffenheit und damit der ungünstigen Versickerungsverhältnisse am Standort sowie der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanäle nicht ohne weiteres möglich.

Das Regenwasser der Dachflächen der einzelnen Gebäude und der Hof- und Stellplatzflächen soll in 2 separaten Kanalnetzen gesammelt und direkt in den nördlichen Graben (Alte Erpe) bzw. in das öffentliche Kanalnetz (indirekte Einleitung in das Neuenhagener Mühlenfließ) unter Beachtung der möglichen Einleitmengen und den gesetzlichen Vorschriften eingeleitet werden.

Die Anträge auf direkte und indirekte Einleitung wurden von der zuständigen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Wasserbehörde) – II D 2 – mit Schreiben vom 10. Juli 2008 genehmigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis und Genehmigung wurde unter Beachtung von Nebenbestimmungen allgemeinen und besonderen Auflagen erteilt, die in den Durchführungsvertrag aufgenommen sind.

Im Umweltbericht werden die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

2.2.5 Altlasten

Die nachfolgende zusammenfassende Darstellung basiert auf der für das Plangebiet erfolgten Altlastenuntersuchung¹.

Der vorliegende Bericht enthält die Untersuchungsergebnisse der Altlastenerkundung auf der Grundlage der Erkundungsanordnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für drei Altlastenverdachtsbereiche auf dem Nordgelände des ehemaligen Kabelwerks Köpenick und zusätzlich eine Abschätzung des kontaminationsbedingten Mehraufwandes bei Bodenaushubarbeiten für eine geplante Baumaßnahme (Baumarkt) auf dem gesamten Nordgelände.

¹ Quadriga Ingenieurbüro für interdisziplinäre Kommunikation GmbH – Umwelttechnische Beratung, Konzeptentwicklung und Projektmanagement: Bericht zur Erkundungsmaßnahme auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24 – 28 in 12555 Berlin, ehemals Kabelwerk Köpenick, Nordgelände – Darstellung der Altlastensituation und des kontaminationsbedingten Mehraufwands bei Bodenaushub, Berlin, 23.04.2007 (Entwurf)

Für die Altlastenerkundung erfolgten 2006 umfangreiche Untersuchungen im Boden und Grundwasser in den drei ausgewiesenen Altlastenverdachtsbereichen: Gummikabelschrottplatz, Trommeltränkplatz, Lacksee.

Die Abschätzung des Mehraufwandes bei Bodenaushubarbeiten auf dem Gesamtgelände basiert auf den Ergebnissen der vgl. Altlastenerkundung 2006 und zusätzlich auf Untersuchungsergebnissen des Baugrundgutachtens der Fa. GuD Geotechnik und Dynamik GmbH aus dem Jahr 2007. Während der Baugrunduntersuchung sind oberflächennahe Proben auf die Parameter laut LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) untersucht worden, um eine Einstufung des Bodens nach Abfallrecht vorzunehmen. Im Ergebnis aller Untersuchungen wurde auf Basis der Daten herausgearbeitet, dass es zwar kontaminierte Bodenbereiche gibt, die das Schutzgut Boden negativ beeinflussen, sich jedoch im Grundwasser kaum Einflüsse der Bodenkontaminationen nachweisen lassen. Der Mensch als prioritäres Schutzgut wird durch die Kontaminationen im Boden nicht negativ beeinflusst. Daher können keine Gefahren für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser postuliert werden.

Sanierungsmaßnahmen nur aufgrund der Altlasten werden nicht für notwendig gehalten. Im Zuge der anstehenden Bauarbeiten wird jedoch mit kontaminierten Böden umzugehen sein, daher sind Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Gesamtsituation des Grundstücks bezüglich der Altlasten weiter verbessert sein, da eine Versiegelung großer Flächen (Parkplätze, Gebäude des Baumarktes) den Pfad der Schadstoffe aus dem Boden in das Grundwasser durch die aktuell noch stattfindende Versickerung unterbricht.

Niederschlagswässer werden nach der Baumaßnahme abgeleitet und können nicht mehr aus den im Untergrund vorhandenen kontaminierten Böden Schadstoffe herauslösen und zum Grundwasser befördern. Somit dürfte sich aufgrund der künftigen Versiegelung des Geländes die Grundwasserqualität weiter verbessern.

Im Ergebnis der Auswertung der Grundwasserproben² wird in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat III C – Boden und Altlastensanierung, Bodenschutz – der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Geltungsbereich des Plangebietes, mit Ausnahme des Flurstücks 34 der Flur 463, das dem Land Berlin gehört, befinden sich im Eigentum der TLG Liegenschaftsgesellschaft mbH. Der Vorhabenträger, Hellweg Die Profi-Baumärkte GmbH & Co.KG, hat mit der TLG einen Generalübernehmer- und Generalmietvertrag bis zum 31.07.2025 mit Optionen bis 2037 für das Grundstück abgeschlossen.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Der § 16 Abs. 6 Satz 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007)³ dient der überörtlichen Steuerung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die danach nur in zentralen Orten zulässig sind und nach Art und Umfang der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes und seinem Verflechtungsbereich entsprechen müssen. Die Metropole Berlin ist im Rahmen der im gemeinsamen Planungsraum Brandenburg - Berlin angestrebten zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum eingestuft. Damit erfüllt jeder Standort das Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot und gilt als integriert. Einer Beurteilung unterliegt die funktionale Einbindung innerhalb Berlins. Hierbei ist ein enger räumlicher Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen maßgeblich.

Nach § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro sind Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat im Rahmen der bezirklichen Mitteilung der Planungsabsicht nach § 5 AGBauGB – mit Schreiben GL 8.2 vom 13.06.07 – darauf verwiesen, dass der Standort im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2020 (vgl. I.2.3.5) als Fachmarkttagglomeration mit im Einzelfall zu prüfenden Entwicklungsmöglichkeiten genannt ist. Bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente kann eine Beeinträchtigung städtischer Zentren und damit eine Gefährdung der geplanten Zentrenstruktur vermieden werden, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-28 VE im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro steht.

Die Prüfung, ob den Vorgaben des LEPro entsprochen wird, erfolgt unter Pkt. I.2.3.3 an Hand der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007 (ABl. S. 2957).

2.3.2 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV)

Im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin LEP eV vom 2. März 1998 (GVBl. S. 38) wird das Plangebiet als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Graben der Alten Erpe wird als überörtlich bedeutsame Grünverbindung ausgewiesen, die sich in Ost-West-Richtung vom Neuenhagener Mühlenfließ bis zum Bellevuepark ausdehnt.

Im LEP eV sind die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung konkretisiert, die in den nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden müssen, bzw. an die sich die weiteren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anpassen müssen. Als Planungszeitraum

² GuD Geotechnik und Dynamik GmbH: Kurzbericht zum Grundwassermonitoring auf dem Gelände Savador-Allende-Str. / Friedrichshagener Str. 24-37 in Berlin-Köpenick, Berlin, 24.04.2008

gilt bis zur erneuten umfassenden Überprüfung der Zeithorizont 2010. In Siedlungsbereichen sind vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Ziel 1.0.1). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-28 VE dient der Neunutzung einer innerstädtischen Brachfläche und steht somit grundsätzlich im Einklang mit diesem raumordnerischen Ziel.

2.3.3 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Die Änderung des FNP in Teilbereichen, die vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 25. September 2008 beschlossen und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin am 10.10.2008 (S.2330) rechtskräftig geworden ist, betrifft das B-Plangebiet selbst nicht. Die Änderung bezieht sich auf die südlich der Friedrichshagener Straße gelegene Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde und der Schaffung von Entwicklungsperspektiven der Wasserlage dienen soll. Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE gibt es nicht, da insbesondere hinsichtlich der Schallschutzbewertung, die geplante Umwidmung der Fläche im FNP bereits berücksichtigt wurde.

Der Straßenzug Salvador-Allende-Straße / Bellevuestraße sowie der Fürstenwalder Damm sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt, die Friedrichshagener Straße nicht.

Der Graben der Alten Erpe ist als lineare Wasserfläche dargestellt, die beidseitig uferbegleitend von Grünzügen (in symbolischer Breite) mit übergeordneter Bedeutung flankiert wird.

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen beabsichtigten Festsetzungen auf Grundlage der AV-FNP⁴ beurteilt.

Nach Entwicklungsgrundsatz 8 der AV-FNP sind aus gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln. In besonders begründeten Einzelfällen können jedoch auch u. a. Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen – auch größer als 3 ha – entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur, nicht zu erwarten sind.

Unter Pkt. 5.2.1 AV-FNP wird weiter ausgeführt, dass negative stadtstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind, wenn sich die beabsichtigten Standorte aus dem StEP Zentren 2020 oder aus einer anderen beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergeben

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

⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673)

und mit den Ausführungsvorschriften zum großflächigen Einzelhandel in der jeweils geltenden Fassung übereinstimmen.

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der im StEP Zentren 2020 (vgl. I.2.3.6) dargestellten Fachmarktagglomeration (FMA) „Friedrichshagener Straße“ (Bestand / im Bau). Im Umfeld befinden sich das Hauptzentrum „Bahnhofsstraße (Köpenick)“ nördlich und das Ortsteilzentrum „Alt-Köpenick“ südlich des Plangebietes. Der Entwicklungskorridor bis zum Jahre 2020 (Tabelle A 1 des StEP Zentren 2020) ist dabei für den Standort Friedrichshagener Straße im Einzelfall zu prüfen, wobei Umfang und Sortimentsstruktur zentrenverträglich zu entwickeln sind.

Das geplante Vorhaben sieht vorrangig die Ansiedlung nichtzentrenrelevanter Fachmärkte vor wie „Bau- und Gartenmarkt“ sowie Möbelfachmärkte und Fachmarkt für Autoteile. Der geplante Zoofachmarkt ist aufgrund seiner begrenzten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente deutlich untergeordnet, die zentrenrelevanten Sortimente werden auf unter 10 % der Gesamtgeschossfläche begrenzt. Daher ist das Vorhaben insgesamt aufgrund der Vereinbarkeit mit den im StEP Zentren 2020 definierten landesplanerischen Ziele für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels als „besonders begründeter Einzelfall“ aus dem Flächennutzungsplan entwicklungsfähig. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind im Hinblick auf Umfang (Verkaufsfläche) und Sortimentsstruktur nicht zu erwarten.

Aus den Darstellungen für den in den nördlichen Teil des Plangebietes reichenden Teil des Grabens der Alten Erpe wird auf der lokalen, konkretisierenden Ebene der Bebauungsplanung eine private naturnahe Grünfläche entwickelt. Dem landesplanerischen Ziel, entlang des Grabens eine übergeordnete Grünwegeverbindung zu schaffen, wird durch die Festsetzung eines durchgängigen Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit Rechnung getragen.

2.3.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Gewerbe (Senatsbeschluss vom 14. September 1999) ist der Bereich nördlich und südlich der Friedrichshagener Straße noch als Fläche des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich sowie als gewerbliche Baufläche des FNP dargestellt. Empfohlen wurde eine Flächenprofilierung für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes.

2.3.5 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin

Das "Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" (EpB), das der Senat von Berlin am 07.09.1999 beschlossen hatte, wurde mit Datum vom 05.02.2004 aktualisiert. In der aktuellen Flächenkulisse ist der Bereich des Plangebietes nicht mehr Bestandteil des Entwicklungskonzepts

2.3.6 Stadtentwicklungsplan Zentren

Nach dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel - Teil II (StEP Zentren 2020) vom 22. März 2005 ist das Plangebiet Bestandteil des als Standort für Fachmarktagglomerationen (FMA) vorgesehenen Bereiches der nördlichen Friedrichshagener Straße. Als Fachmarktagglomerationen werden Standorte mit mindestens zwei, regelmäßig jedoch mehreren Fachmärkten bezeichnet. Somit ist neben dem bereits bestehenden Bau- und Gartenmarkt an der Friedrichshagener Straße eine in Bezug auf Umfang und Sortimentsstruktur zentrenverträgliche Entwicklung von weiteren großflächigen Einzelhandelsunternehmen (Fachmärkte) zu prüfen. Dabei ist die Orientierung auf eine Größenbeschränkung für Bau- und Gartenmärkte von max. 15 000 m² BGF (Leitlinien, Pkt. 19, S.20) zu berücksichtigen (vgl. I.2.3.3).

Die Standorte von Fachmärkten, die als städtebaulich geeignet angesehen werden, und die jeweiligen Zielkorridore für ihre mögliche Entwicklung sind in der Tabelle A 1 des StEP Zentren 2020 enthalten. Danach weist der Standort Friedrichshagener Straße (Stand 2003) im Bestand eine Verkaufsfläche von 13.500 m² auf. Der Entwicklungskorridor bis zum Jahre 2020 ist im Einzelfall zu prüfen, wobei Umfang und Sortimentsstruktur zentrenverträglich zu entwickeln sind.

Diese Vorgaben werden durch die Planung erfüllt. Die angestrebte Flächengröße orientiert sich an der Vorgabe des StEP Zentren 2020 und eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins wird durch die Beschränkung der zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimente auf unter 10 % der Verkaufsfläche bzw. auf max. 1200 m² Geschossfläche -entgegengewirkt (vgl. Pkt. 1.2.3.7).

2.3.7 AV Einzelhandel

Die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 29. September 2007 enthalten in der Anlagen VII für den Bezirk Treptow-Köpenick u.a. den Standort der Fachmarktagglomeration Friedrichshagener Straße. Bezüglich des Entwicklungskorridors bis 2020 wird auf die Einzelfallprüfung nach den Festlegungen im StEP Zentren 2020 verwiesen. Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich zu entwickeln (vgl. I.2.3.6).

Laut Pkt. 2.2.4 der AV Einzelhandel⁵ handelt es sich bei Fachmarktagglomerationen nicht um Zentren. Vielmehr handelt es sich um Standorte mit zwei oder mehr großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die hinsichtlich Art und Umfang ihres Warenangebots keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren haben dürfen. Bei der Beurteilung der Zentrenschädlichkeit kommt dem Umfang der dort angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente wesentliche Bedeutung zu. Die Konzentration von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment an geeigneten Standorten ist aus städtebaulichen Gründen der Ansiedlung einzelner Betriebe in Streulagen vorzuziehen

Die AV Einzelhandel werten nach Maßgabe des Flächennutzungsplans die Flächen ohne das Symbol „Einzelhandelskonzentration“ bzw. außerhalb der Innenstadt (außerhalb des S-Bahnringes) als „nicht integrierte Standorte“. Für diese Standorte ist nach Pkt. 3.5.5 Ziff. 2 AV Einzelhandel eine Gefährdung

⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007 (ABl. S. 2957)

der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins in der Regel nicht zu befürchten, wenn bei einem Vorhaben

- nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (gemäß Liste AV Einzelhandel, Anhang I., Pkt. 1.3) angeboten werden,
- für das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente (gemäß Liste AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2) 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche, nicht überschritten werden.

Diese Vorgaben werden durch die Planung erfüllt. Das Hauptsortiment des Baukörpers A Bau- und Gartenmarkt ist überwiegend nicht-zentrenrelevant. Es umfasst gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 die folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimente⁶: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden, Sanitärkeramik, Wohnmöbel, Eisen, Metall- und Kunststoffwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten und Bodenbeläge, Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde Büromöbel und Brennstoffe sowie Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote und Zubehör. Das zentrenrelevante Sortiment „Zoologischer Bedarf und lebenden Tiere“ wird gemäß Textfestsetzung Nr. 1.2 im Baukörper A auf 600 m² Geschossfläche begrenzt.

In den Baukörpern B, C und D sind gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 2 und 3 ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 im Baukörper A auf 600 m² begrenzt. Zusammen mit dem unter Nr. 1.2. fixierten Sortiment „Zoologischer Bedarf und lebenden Tiere“ ist der zulässige Anteil der zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimente von 1.200 m² Geschossfläche (GF) für das gesamte Plangebiet damit ausgeschöpft. Dieser Wert entspricht der Schwelle zu Großflächigkeit nach der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO. Das Bundesverwaltungsgericht hat außerdem den entsprechenden Schwellenwert für die Verkaufsfläche (VK) auf 800 m² festgelegt (BVerwG 4 C 14.04 v. 24.11.05). Bei einem angenommenen Verhältnis zwischen GF und VK von drei zu zwei wird also die Bedingung, die VK für zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 800 m² zu begrenzen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE erfüllt. Da außerdem der Anteil der GF für zentrenrelevante Sortimente (bei einer insgesamt zulässigen GF von 16.250 m²) unter 10 % liegt, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht zu einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins führt. Gründe für eine Abweichung von der Regelvermutung der AV Einzelhandel bestehen nicht.

2.3.8 Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick

⁶ Gemäß Anhang I der AV Einzelhandel, „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“

Im Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick – Handlungsrahmen für die bezirkliche Entwicklung – (BA-Beschluss 319/04 vom 20.07.2004) ist der Bereich der nördlichen Friedrichshagener Straße als Standort für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel im Sinne einer Fachmarkttagglomeration und damit der Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente ausgewiesen worden. Die Zentrenverträglichkeit, insbesondere zum Hauptzentrum Bahnhofstraße und den umliegenden Ortsteilzentren, ist mittels Überprüfung der Größenordnung (Verkaufsfläche) als auch der Begrenzung der zentrenrelevanten Nebensortimente herzustellen. Der bereits vorhandene Fachmarkt ist in Bezug auf Sortimentsausrichtung zu beachten (vgl. I.2.3.3).

Grundsätzlich sollen Fachmarkt-Neuansiedlungen auf die vorhandenen Agglomerationskerne (wie die FMA Friedrichshagener Straße) konzentriert werden, um diese zu stärken. Ziel ist eine unterschiedliche Positionierung (durch nicht-zentrenrelevante Sortimente) gegenüber den Zentren im Bezirk.

2.3.9 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm

Die Darstellungen des Landschaftsschutzprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt aktualisiert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) sind im Umweltbericht aufgeführt (vgl. II.4.1.2.2).

Die Vorgaben des LaPro werden in der Planung durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- ☐ extensive Dachbegrünung auf 7500 m² Dachfläche
- ☐ Sicherung eines gewässerbegleitenden Grünzuges mit öffentlichem Wegerecht innerhalb der privaten Grünfläche
- ☐ Schaffung klimatisch entlastenden Freiräume durch Baumneupflanzung bzw. Erhalt.

2.3.10 Geplantes Landschaftsschutzgebiet

Auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist beabsichtigt, Flächen entlang des Grabens Alte Erpe als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz zu stellen. Vorabstimmungen zwischen Senatsverwaltung, Bezirksamt und Investor zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes haben stattgefunden. Abstimmungen mit dem Eigentümer bzw. ein förmliches Beteiligungsverfahren sind noch nicht erfolgt.

2.3.11 Stadtentwicklungsplan Verkehr - StEP Verkehr

Das Plangebiet bindet unmittelbar an die Friedrichshagener-, Bellevue- und S-Allende-Straße an. Diese Straßenzüge sind gemäß den Darstellungen im Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Senatsbeschluss vom Juli 2003, im Bestand und in der Planung als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen aufgenommen.

Die Friedrichshagener- und Salvador-Allende-Straße sind übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II, die Bellevuestraße ist eine örtliche Straßenverbindung der Stufe III.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Ausweisung einer Fachmarktagglomeration im Bereich der Friedrichshagener Straße (StEP Zentren 2020) wurde eine Chance eröffnet, die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und das vorhandene Angebot an nichtzentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen zu ergänzen. Einzelhandelsstudien weisen die grundsätzliche Tragfähigkeit der geplanten Fachmarktnutzungen an diesem Standort nach. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurde ein Planungserfordernis festgestellt (vgl. I.1.). Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nach grundsätzlich positiver Bewertung des Vorhabens im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht mit dem Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 20.08.2007 stattgegeben.

Seit der Antragstellung wurde das Vorhaben vom Vorhabenträger mehrfach hinsichtlich funktioneller, wirtschaftlicher und vermarktungstechnischer Belange und Rahmenbedingungen sowie den Vorstellungen der zukünftigen Nutzer konkretisiert und optimiert. So beabsichtigt der Vorhabenträger den Bau- und Gartenmarkt und den Zoofachmarkt nicht mehr in getrennten Baukörpern, sondern insgesamt im Baukörper A unter Ausnutzung der Reservefläche unterzubringen. Die Begrenzung der Flächen für zentrenrelevante Sortimente bleibt unverändert.

Der Fachmarkt für Autobedarf soll zur Bellevuestraße und die geplanten Möbelmärkte im rückwärtigen Bereich angeordnet werden. Zur Einhaltung der maximal zulässigen Geschossfläche von 16.250 m² für den gesamten Standort wurden die Baukörper der Möbelmärkte reduziert. Durch diese klare funktionelle Zuordnung sollen gegenseitige Störungen vermieden bzw. minimiert werden. Der Anlieferverkehr kann besser organisiert werden. Negative Auswirkungen hinsichtlich der Erschließung und auf die Einhaltung Richtwerte zur Einhaltung des Immissionsschutzes werden nicht erwartet.

2. Intention des Plans / Planungsziele

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-28 VE soll nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von Berlin sowie der weiteren übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. I.2.3) die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Planverfahren dient der Einordnung der Entwicklungsvorstellungen des Bezirkes Treptow-Köpenick und des Vorhabenträgers in ein städtebauliches Konzept für die verträgliche Neunutzung ei-

ner innerstädtischen Gewerbebrache und zur Überwindung des bestehenden städtebaulichen Missstandes. Durch die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, die im StEP Zentren 2020 ausgewiesene Fachmarktagglomeration konkret weiter auszuformen und die Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes sowie weiterer Fachmärkte mit hauptsächlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu ermöglichen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Planung vorhabenkonkret erfolgt.

Das städtebauliche Konzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE sieht vor, den Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik (Baukörper A) als dominierenden Baukörper mit einer Grundfläche von rd. 12.450 m² im südlichen und zentralen Bereich des Plangebietes anzuordnen. Das Gebäude ist der Länge nach in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet und von der Salvador-Allende-Straße um etwa 47 m zurücksetzt; der Haupteingang ist zu dieser Straße ausgerichtet.

Mit Ausnahme der geplanten privaten Grünfläche im Norden des Plangebietes finden sich Grün- bzw. Freiflächen ausschließlich in Form schmaler Streifen entlang der Grundstücksgrenzen. Ein Großteil der Dachfläche des Bau- und Gartenmarktes/Zoofachmarkt/Tierklinik wird extensiv begrünt.

Die weiteren geplanten Fachmärkte (Baukörper B, C, D) werden als in ihren Dimensionen dem Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik deutlich untergeordnete Einzelbaukörper im nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsteil angeordnet. Die Mehrzahl der Kundenstellplätze wird östlich vom Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik angeordnet. Den Fachmärkten sind Stellplätze im zentralen Bereich zwischen den Baukörpern zugeordnet, um eine optimale Erreichbarkeit für die Kunden zu gewährleisten, die nur einzelne Fachmärkte aufsuchen wollen bzw. um für Selbstabholer kurze Wege zu gewährleisten. Insgesamt sind bis zu 458 Stellplätze geplant, wobei diese durch Bäume (je 6 Stellplätze ein Baum) gegliedert werden.

Die verkehrliche Erschließung wird gemäß der Vorzugsvariante aus dem Verkehrsgutachten, Juni 2008 über folgende Zufahrten gesichert - Hauptzufahrt Friedrichshagener Straße, nachrangige Zufahrten über die Bellevuestraße, der Salvador-Allende-Straße. Die beiden Zufahrten Bellevue- und Salvador-Allende-Straße dienen vorrangig dem Kundenverkehr und der Anlieferung durch kleinere Lieferfahrzeuge (bis 7,5 t) und sind nur nach dem Prinzip rechts rein / rechts raus nutzbar.

Die Zufahrt an der Friedrichshagener Straße dient neben dem Kundenverkehr vor allem der Anlieferung des Bau- und Gartenmarktes/Zoofachmarkt/Tierklinik durch größere LKW's. Die Belieferung erfolgt an der rückwärtigen, der Westseite des Gebäudekomplexes. Da die Lastfahrzeuge in diesem Bereich wenden können, erfolgt auch ihre Ausfahrt ausschließlich an der Friedrichshagener Straße. Ein- und Ausfahrt sind hier jeweils in beiden Fahrtrichtungen möglich.

Aufgrund der baulichen Abschirmung des Hauptanlieferungsbereichs durch den Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik entstehen hier keine zusätzlichen Belastungen für die östlich benachbarte Wohnbebauung.

Für die Fußgänger ist eine Zuwegung im Bereich der Einmündung Salvador-Allende-/Friedrichshagener Straße vorgesehen.

Die Grünflächen im Norden des Plangebietes entlang des Grabens (Alte Erpe) soll entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Grünverbindung und Fläche für den Artenschutz naturnah entwickelt werden. Es wird eine öffentliche Durchwegung für Radfahrer und Fußgänger von der Bellevuestraße in Richtung Bellevuepark durch entsprechende textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Gleichzeitig sollen auf dieser Fläche Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben selbst und dauerhafte Pflegemaßnahmen realisiert werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird die Art der Nutzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB vorhabenkonkret für die einzelnen Vorhaben differenziert festgesetzt. Das sind das Vorhaben A ein „Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik“, das Vorhaben B ein „Fachmarkt für Autobedarf“, das Vorhaben C und D jeweils ein „Möbelfachmarkt“. Durch textliche Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen und möglichen Sortimente näher bestimmt. Da die zulässigen Nutzungen im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen und dazugehörige sortimentsbezogene Beratungs-, Service und Dienstleistungen entsprechen, kann die Art der Nutzung des Vorhabengebietes mit einem sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verglichen werden.

Der Anteil der möglichen zentrenrelevanten Sortimente wird durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt. Für den Baukörper A werden für „zoologischen Bedarf und lebende Tiere“ als zentrenrelevantes Hauptsortiment 600 m² Geschossfläche (GF) und für ergänzende zentrenrelevante Randsortimente ebenfalls 600 m² GF festgesetzt. Im Hinblick auf die notwendige Begrenzung der Geschossfläche für zentrenrelevante Sortimente auf insgesamt höchstens 1.200 m² für das gesamte Vorhabensgebiet ist damit der verfügbare Rahmen ausgeschöpft. Für die Weiteren geplanten Fachmärkte (Baukörper B, C und D) sind damit keine zentrenrelevanten Anteile bzw. Randsortimente mehr verfügbar. Diese Regelung ist erforderlich, um die Zentrenverträglichkeit der geplanten Nutzungen zu gewährleisten.

Nach Pkt. 3.5.5 Ziff. 2 der AV Einzelhandel ist bei nicht integrierten Standorten (gemäß FNP) eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins in der Regel nicht zu befürchten, wenn bei einem Vorhaben

- nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (gemäß Liste AV Einzelhandel, Anhang I., Pkt. I.3) angeboten werden,
- für das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente (gemäß Liste AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2) 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche, nicht überschritten werden.

Diese Voraussetzungen werden durch die Planung erfüllt. Die überwiegende Ausrichtung des Hauptsortiments ist nicht zentrenrelevant. Das Angebot zentrenrelevanter Sortimente ist untergeordnet und für das Plangebiet insgesamt auf 1200 m² Geschossfläche beschränkt worden, so dass von einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² für zentrenrelevante Nutzungen für das Plangebiet insgesamt auszugehen ist. (vgl. I.2.3.3).

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Für die einzelnen Baukörper A bis D werden durch Baugrenzen, die sich an den geplanten Baukörpern orientieren, aber einen gewissen Spielraum für eine architektonische Gestaltung ermöglichen (erweiterte Baukörperausweisung), die überbaubaren Flächen festgesetzt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 für das gesamte Vorhabengebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung der Oberkanten der Vorhaben wird die maximale Bauhöhe der einzelnen Baukörper bestimmt.

Zusätzlich werden für die einzelnen Baukörper A bis D die zulässige Geschossfläche der Baukörper festgesetzt. Für den „Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik“ wird die höchstzulässige Geschossfläche (GF) von 12.450 m² festgesetzt. Die Geschossfläche für den Fachmarkt für Autbedarf beträgt 1.750 m² sowie 1.000 m² und 1.050 m² für die beiden geplanten „Möbelfachmärkte“.

In den einzelnen geplanten Baukörpern A bis D sollen folgende Verkaufsflächen (Stand September 2008) realisiert werden:

- Im Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik (Baukörper A) sind innerhalb des Gebäudes bei einer zulässigen GF von 12.450 m² für den Verkauf 10.550 m² zugänglich. Hinzu kommen maximal 1.610 m² offenes Freilager, so dass insgesamt 12.160 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen.
- Im geplanten Fachmarkt für Autbedarf (Baukörper B) sind von den 1.750 m² Geschossfläche 1.010 m² Verkaufsfläche und
- im Möbelfachmarkt (Baukörper C) sind von den zulässigen 1.000 m² Geschossfläche etwa 730 m² Verkaufsfläche und
- im Möbelfachmarkt (Baukörper D) sind von den 1.050 m² GF ca. 780 m² Verkaufsfläche.

Damit verfügt der Standort bei 16.250 m² möglicher Geschossfläche über 13.070 m² Verkaufsfläche innerhalb der Baukörper und 14.680 m² insgesamt.

Während die Oberkante des Bau- und Gartenmarktes/Zoofachmarktes/Tierklinik auf 52,0 m über NHN festgesetzt wurde, reicht für die Höhe der Fachmärkte eine Festsetzung von 49,0 m über NHN aus. Bei einer Geländehöhe von ca. 36,5 m bedeutet dies eine Gesamthöhe (einschließlich technischer Aufbauten) von ca. 15,5 m für den Bau- und Gartenmarkt und 12,5 m für die anderen Fachmärkte.

Da für die Funktion der Fachmärkte eine ausreichende Anzahl von Kundenparkplätzen notwendig ist, sollen im gesamten Vorhabengebiet max. 458 Stellplätze zulässig sein. Um diese realisieren zu kön-

nen, ist eine Versiegelung bis 95 v. H. des Grundstücks erforderlich (GRZ 0,5 Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten bis 0,95)

Der hohe Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet wird ökologisch und funktional durch die Festsetzung einer ca. 6.500 m² großen privaten Grünfläche (vgl. II.3.3 und 3.5), die naturnah zu gestalten ist, und durch eine Dachbegrünung von 7.500 m² auf dem Bau- und Gartenmarkt ausgeglichen.

3.3 Private Grünfläche

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 6.500 m² entlang des Grabens Alten Erpe als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher, gewässerbegleitender Ufergrünzug“ sowie eine in diese Fläche integrierte Wegefläche festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus den Darstellungen des FNP und des LaPro entwickelt, welche für den Bereich des Grabens eine lineare Grünfläche (in symbolischer Breite) darstellen.

3.4 Öffentliche Verkehrsflächen / Grundstückerschließung

Das Grundstück ist durch die angrenzenden Hauptnetzstraßen erschlossen. Diese sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und werden deshalb nur in der Planunterlage dargestellt.

Auf der Grundlage von Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung vom 10. Juni 2008, M+ O Berlin, wurden verschiedene Varianten der Gestaltung der Grundstückszufahrten betrachtet. Nach Abwägung der öffentlichen Belange, insbesondere der Sicherung des übergeordneten Verkehrsflusses auf den angrenzenden Hauptnetzstraßen und den privaten Interessen des Vorhabenträgers, wurde der im Vorentwurf geplante Ausbau der Kreuzung Fürstenwalder Damm zu einem vierarmigen, lichtsignalgesteuerten Knoten verworfen.

Für die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks wird gemäß der o. g. Verkehrsuntersuchung die Variante 1A aufgenommen.

Die Hauptzufahrt zum Bau- und Gartenmarkt, die in alle Richtungen uneingeschränkt nutzbar ist, wird nunmehr in der Friedrichshagener Straße mit einer Links- und einer Rechtsabbiegespur sowie einer Lichtsignalanlage errichtet.

Die Führung der Fuß- und Radwege im öffentlichen Straßenraum innerhalb der Friedrichshagener Straße muss entsprechend angepasst werden. Die vorhandene Bushaltestelle wird verlegt.

Die zusätzlichen Zufahrten an der Bellevue- und der Salvador-Allende-Straße werden vorrangig für den Kundenverkehr gestaltet und erlauben nur Rechtsein- und Rechtsausfahrten. Durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen wird gesichert, dass diese Zufahrten vom schweren LKW-Anlieferverkehr mit Fahrzeugen über 7,5 t nicht nutzen werden können.

Die Sicherung der Erschließung erfolgt im Durchführungsvertrag.

3.5 Sonstige Planinhalte

Aufgrund der industriellen Vornutzung des Standortes sind die Böden des Vorhabengebiets durch Altlasten kontaminiert. Auch wenn keine akute Gefahr für die Umwelt besteht, sind bei der Aufnahme des Bodens z. B. im Rahmen der Tiefbauarbeiten entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Auch musste noch immer eine Grundwasserbelastung festgestellt werden, so dass in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung das gesamte Plangebiet in der Planzeichnung entsprechend umgrenzt wurde.

Die private Grünfläche wurde aufgrund ihres ökologischen Wertes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt. Innerhalb dieser Fläche ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und es ist eine Bepflanzung mit 10 Bäumen und 80 Sträuchern vorgesehen, die den Standortbedingungen angepasst sind (vgl. 3.2 und 3.3).

Der geplante Geh- und Radweg innerhalb der privaten Grünfläche wird durch die Festsetzung der Fläche E – Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Realisierung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3.6 Entwässerungskonzept

Aufgrund der ungünstigen Untergrundbeschaffenheit und damit der ungünstigen Versickerungsverhältnisse am Standort sowie der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanäle, wird das nachfolgend beschriebene Entwässerungssystem zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung errichtet:

Das Regenwasser der Dachflächen der einzelnen Gebäude soll in einem separaten Kanalnetz gesammelt und direkt in den nördlichen Graben (Alte Erpe) eingeleitet werden. Aufgrund der begrenzten Einleitmenge (50 l/s) werden auf dem Grundstück zur Regenrückhaltung ein Stauraumkanal sowie eine extensive Dachbegrünung von 7.500 m² auf dem Bau- und Gartenmarkt vorgesehen. Der Stauraum wird insgesamt ca. 190 m³ ausmachen. Die Einleitung wird mittels eines Abflussbegrenzers auf die max. 50 l/s gedrosselt, die Qualität des einzuleitenden Wassers wird gemäß der gesetzlichen Anforderungen sichergestellt.

Niederschläge, die auf den Hof- und Parkflächen anfallen, sollen in das angrenzende Regenwasserkanalnetz der Berliner Wasserbetriebe eingeleitet werden. Da aufgrund der begrenzten Kapazität nur eine Einleitmenge von 2 x 20 l/s an zwei Einleitpunkten (Bereich der Bellevuestraße und im Einmündungsbereich Salvador-Allende/Friedrichshagener Straße), also insgesamt 40 l/s, eingeleitet werden kann, erfolgt die Rückhaltung ebenfalls durch Stauraumkanäle auf dem Grundstück und die Einleitung mittels Abflussdrosselung. Für das Niederschlagswasser der Stellplatz- und Hoffläche wird ein Stauraum von ca. 340 m³ geschaffen. Um die gesetzlich geforderte Wasserqualität zu erreichen, werden mehrere unterirdische Sedimentationsanlagen hergestellt.

Die Anträge auf direkte und indirekte Einleitung wurden von der zuständigen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Wasserbehörde) – II D 2 – mit Schreiben vom 10. Juli

2008 genehmigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis und Genehmigung wurde unter Beachtung von Nebenbestimmungen allgemeinen und besonderen Auflagen erteilt, die in den Durchführungsvertrag aufgenommen wurden.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Am 20. Juli 2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau) in Kraft getreten. Kernstück der Baurechtsnovelle ist die Umsetzung der europäischen Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht. Das novellierte Baugesetzbuch schreibt vor, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Da der nördliche Teil des Plangebietes am Rande eines geplanten Landschaftsschutzgebietes liegt, fanden zur Abgrenzung des Schutzgebietes frühzeitig Abstimmungsgespräche mit der für die Schutzgebietsausweisung zuständigen Senatsverwaltung und dem Bezirksamt statt.

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

4.1.1.1 Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Standortes gesichert und die städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, die im StEP 2020 enthaltene Fachmarkttagglomeration weiter auszuformen und die Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes/Zoofachmarktes/Tierklinik sowie weiterer nicht zentrenrelevanter Handelseinrichtungen zu ermöglichen (siehe auch Kap. II.2.1).

4.1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,9 ha. Es wird begrenzt durch die Friedrichshagener Straße im Süden und die Salvador-Allende-Straße und die Bellevuestraße im Osten. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Graben (Alte Erpe), der eine Verbindung zum Neuenhagener Mühlenfließ westlich der Salvador-Allende-Straße hat. Westlich des Grundstücks Friedrichshagener Straße 24-28 und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein großflächige Gewerbe- bzw. Industriebetriebe.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich östlich von Salvador-Allende-Straße und Bellevuestraße.

4.1.1.3 Art des geplanten Vorhabens - Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet wird die Art der Nutzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB vorhabenbezogen für die einzelnen Vorhaben differenziert und direkt festgesetzt und durch textliche Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen näher bestimmt.

Baukörper A „Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik“, Baukörper B „Fachmarkt für Autobe-
darf“ und Baukörper C und D jeweils „Möbelfachmarkt“.

Für das Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung begrenzt.

Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen einschließlich der unmittelbar darauf bezogenen Bera-
tungs- Service- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimen-
te wird durch die textlichen Festsetzungen näher bestimmt. Weitere textliche Festsetzungen betreffen
die Überschreitung der GRZ durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,95, die Bepflanzung der Stell-
plätze mit Bäumen sowie die Anlage einer extensiven Dachbegrünung für den geplanten Baukörper A.

Die an die Alte Erpe grenzende Fläche im Norden des Plangebietes wird als private Grünfläche mit
der Zweckbestimmung „Naturnaher gewässerbegleitender Ufergrünzug“ festgesetzt. Innerhalb dieser
Fläche ist die Anlage eines Geh- und Radweges geplant, der von der Bellevuestraße entlang der Al-
ten Erpe bis zum Bellevuepark führen soll. Außerdem werden auf der Fläche Ausgleichs- und Ersatz-
maßnahmen festgesetzt.

4.1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Auf dem Grundstück mit einer Fläche von 48.890 m² sollen ein Bau- und Garten-
markt/Zoofachmarkt/Tierklinik sowie drei weitere Fachmärkte errichtet werden. Im Bebauungsplan
sind folgende Flächen festgesetzt:

Vorhabengebiet: 42.380 m²

Naturnahe private Grünfläche: 6.510 m²

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächen (GF) und von Bau-
grenzen zur Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen für die geplanten 4 Fachmärkte wird
das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch die Festsetzung einer Oberkante von 52 m über
NHN für den Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik und von 49 m über NHN für die Fach-
märkte begrenzt. Die maximale Höhenentwicklung der Baukörper liegt damit ca. 13 -15 m über dem
anstehenden Gelände.

Einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten werden nach den Festsetzungen des vor-
habenbezogenen Bebauungsplans insgesamt 40.261 m² überbaut bzw. versiegelt. Auf dem Gelände
können maximal 458 Stellplätze errichtet werden. Der Versiegelungsgrad im Baugebiet beträgt nach
Realisierung des Vorhabens 95 Prozent, für das gesamte Plangebiet liegt der Versiegelungsgrad bei

80 Prozent. Die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet, einschließlich der naturnahen privaten Grünfläche an der Alten Erpe haben einen Umfang von 8.629 m².

4.1.2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

4.1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch(BauGB)

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z. B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die zu berücksichtigenden Umweltbelange.

Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 1 BNatSchG sind ökologisch wertvolle Bereiche zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Entsprechend § 18 und §19 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen in zeitlichem Zusammenhang zum Eingriff (unter Beachtung bestehender Baurechte) auszugleichen oder zu ersetzen.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumschVO)

Der gesetzliche Schutz gilt im Plangebiet für Laubbäume jeweils ab 80 cm Stammumfang; bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang von 50 cm.

Für den Verlust geschützter Bäume ist gemäß § 6 BaumschVO eine Ausgleichsabgabe zu zahlen, wenn auf dem Grundstück keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (ökologischer Ausgleich).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Richtwerte für zumutbare Belastungen durch Verkehrslärm enthalten die Verkehrslärmschutzverordnung (16 BImSchV) und DIN 18005. Für städtebauliche Planungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1 anzuwenden. Die Verkehrslärmschutzverordnung gilt für die Neuanlage oder wesentliche Änderungen an Verkehrswegen und ist für das Vorhaben anzuwenden.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Menschen durch die Bodenbeschaffenheit und zur Beeinträchtigung des Bodens selbst bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

4.1.2.2 FachpläneFlächennutzungsplan Berlin (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin ist das Plangebiet Friedrichshagener Straße 24- 28 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Gemäß der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) vom 08.09.2006 (Ab. S. 3673 ff) „.... können in besonders begründeten Einzelfällen ... Flächen für Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen – auch größer als 3 ha – entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.“ Weiter wird ausgeführt, dass negative stadtstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind, wenn sich die beabsichtigten Standorte aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP 2020) oder aus einer anderen beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergeben und mit den Ausführungsvorschriften zum großflächigen Einzelhandel in der jeweils geltenden Fassung übereinstimmen.

Da der Bereich der nördlichen Friedrichshagener Straße im StEP 2020 als Standort für Fachmarkttagglomerationen ausgewiesen ist, kann von der Anwendung der Einzelfallentscheidung ausgegangen werden, so dass eine Änderung des FNP nicht erforderlich wird.

Entlang der Alten Erpe ist im FNP ein übergeordneter Ufergrünzug ausgewiesen.

Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm Berlin

Im Landschaftsschutzprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt aktualisiert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) wird das Plangebiet als Fläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Für diese Fläche werden u.a. folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen
- Sanierung von Altanlagen
- Reduzierung der Umweltbelastungen durch Berücksichtigung des Immissionsschutzes, z. B. Emissionsminderung durch technische Maßnahmen
- Dach- und Wandbegrünung

- Erhalt von Freiflächen in Niederungsbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen.

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für den Klimaschutz.

Es unterliegt als Siedlungsfläche keinen Nutzungseinschränkungen im Sinne des Landschafts- und Natur- bzw. Grundwasserschutzes.

Das angrenzende Erpetal ist im gesamtstädtischen Ausgleichskonzept als Einzelfläche mit Suchpotential bezeichnet. Sofern für das Plangebiet ein Ausgleichserfordernis besteht, könnten entsprechende Maßnahmen in diesem Bereich umgesetzt werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Eingriffsraum / Plangebiet

Der direkte Einfluss- und Wirkungsbereich der geplanten Nutzungen erstreckt sich im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst. Untersuchungsrelevant im Plangebiet sind insbesondere die vorhandene Bodenversiegelung, die Biotopausstattung sowie die Nutzungen Freizeit und Erholung.

Wirkraum des Planungsfalls und Untersuchungsmethodik

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Für die Schutzgüter Tier und Pflanzen sowie Wasser wird das Untersuchungsgebiet auf die im Norden (Alte Erpe) und Westen angrenzenden Flächen erweitert.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung wird bei der Untersuchung das Plangebiet sowie die östlich angrenzende Wohnbebauung betrachtet, um Lärmbelästigungen der Anwohner durch das Vorhaben (Baumaßnahme, Betrieb des Baumarktes, Stellplatzanlage, Straßenverkehr) beurteilen zu können. Dieser erweiterte Untersuchungsraum wird auch für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Klima/Luft angewandt, um entsprechende Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzende Wohnnutzung einschätzen zu können.

Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden und Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abschließend abzuhandeln. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes erfolgt nach dem „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“. Im „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquiva-

lenten“ erfolgt die Ermittlung des Kompensationsumfangs der biotischen Komponenten des Naturhaushalts über die Ermittlung der Wiederherstellungskosten von beeinträchtigten oder zerstörten Biotopen innerhalb der Bauflächen. Der Ausgleich der abiotischen Beeinträchtigungen wird über einen Versiegelungs-/ Entsiegelungszuschlag stellvertretend für alle abiotischen Schutzgüter ermittelt.

Der planungsrechtliche Bestand dient dabei als Ausgangspunkt für die Ermittlung *ausgleichspflichtiger* Eingriffe.

4.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im Folgenden wird die inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsumfangs für die einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Es werden für jedes Schutzgut die bereits vorliegenden Informationen und die vorgesehenen Untersuchungen zu den Schutzgütern zusammengestellt. Die Ausführungen zur Bewertung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet basieren auf eigenen Erhebungen sowie den Darstellungen des Berliner Umweltatlases.

4.2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

Untersuchungsgegenstand

- Erholung
- Lärmimmissionen
- Wohnen

Bestandsmerkmale

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 entlang der Alten Erpe verlaufende Grünfläche weist, bedingt durch ihre Lage und Unzugänglichkeit, keine Erholungsfunktion auf. Insgesamt ist das Plangebiet derzeit ohne Nutzung und nicht zugänglich.

Die aktuelle verkehrliche Situation im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. In der Verkehrsmengenkarte des Umweltatlases (a07.01, Ausgabe 2001) wird die Friedrichshagener Straße dem Bereich von 10001-15000 Kfz/24h zugeordnet. Die Salvador-Allende-Straße liegt im Bereich zwischen 30001 und 40000 Kfz/24h und die einmündende Fürstenwalder Damm im Bereich zwischen 20001 und 30000 Kfz/24h. Die Lärmbelastung ist laut Umweltatlas aufgrund von Messdaten zwar als mäßig einzustufen, jedoch ist der Verkehr von den Straßen deutlich hörbar, wenn man sich innerhalb des Gebietes befindet.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen in angrenzenden Wohn- und Erholungsgebieten wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Dipl.-Ing. Imelmann, Schalltechnischer Bericht Nr. 399.3 Hellweg-Baumarkt). Dabei wurde folgende Bestandsituation beschrieben:

- Immissionsorte am Westrand der Grundstücke zwischen der Salvador-Allende-Straße und dem Neuenhagener Mühlenfließ (Erpe).

In diesem Gebiet befinden sich private Gärten einer ehemaligen Kleingartenanlage und einzelne Wohnhäuser, südlich davon auch Vereinsheime. Eine Vorbelastung durch Geräuscheinwirkungen fremder gewerblicher Anlagen im Geltungsbereich der TA Lärm liegt nicht vor. Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Salvador-Allende-Straße und dem Fürstenwalder Damm ist hoch.

- Immissionsorte am Westrand der Grundstücke zwischen der Bellevuestraße und dem Neuenhagener Mühlenfließ (Erpe).

In diesem Bereich liegen einzelne Wohnhäuser. An den Immissionsorten BE 3 bis BE 5 besteht keine Vorbelastung durch Geräuscheinwirkungen fremder gewerblicher Anlagen im Geltungsbereich der TA Lärm. An den Immissionsorten BE 7 und BE 8 (nördlich der Brücke über das Neuenhagener Mühlenfließ) kann eine Vorbelastung durch Betriebe und Anlagen im Umfeld des Brandenburgplatzes nicht ausgeschlossen werden. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ist hoch.

- Immissionsort an der südlichen Grenze des Grundstücks Seelenbinderstraße 110A.

Aufgrund des benachbarten Lebensmittel- und Getränkemarkts ist mit einer Vorbelastung durch Geräuscheinwirkungen fremder gewerblicher Anlagen zu rechnen. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ist wegen der Abschirmung durch vorliegende Gebäude eher gering.

- Immissionsort gegenüber der Hauptzufahrt in der Friedrichshagener Straße.

Das ausgedehnte Grundstück des ehemaligen Kabelwerks erstreckt sich im Süden bis zur Spree. Bisher wurde die derzeitige Brachfläche für mögliche Industrieansiedlungen vorgehalten, nunmehr soll es als hochwertige Wohnbaufläche entwickelt werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes steht kurz vor dem Abschluss.

Entlang der öffentlichen Straßen wurden folgende Lärmemissionen gemessen:

	M (tags)	p (tags)	Emissionspegel (tags)
1 Fürstenwalder Damm	2.201 Kfz/h	6,0 %	67,8 dB(A)
2 Salvador-Allende-Straße südlich Friedrichshagener Straße	1.574 Kfz/h	6,0 %	66,3 dB(A)
3 Friedrichshagener Straße	935 Kfz/h	4,3 %	63,3 dB(A)
4 Bellevuestraße	767 Kfz/h	4,3 %	62,5 dB(A)

Die Zahlen für den Verkehr auf den öffentlichen Straßen sind der Senatsprognose für das Jahr 2015 entnommen. Die Angaben gelten für Werktag und den Beurteilungszeitraum tags.

Empfindlichkeit

Da direkt angrenzend an das Plangebiet keine Wohnbebauung vorhanden ist, besteht grundsätzlich nur eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Mensch. Die nächsten Wohnhäuser lie-

gen östlich der Salvador-Allende-Straße in einigem Abstand von der Straße zurückgesetzt. Aufgrund der stark belasteten Straße besteht für die Wohnnutzung eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber zunehmender Belastung durch Verkehrslärm.

Für die Grünfläche entlang der Alten Erpe im Norden des Plangebietes besteht aufgrund fehlender Erholungsnutzungen ebenfalls nur eine geringe Empfindlichkeit.

4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Untersuchungsgegenstand

- Schutzgebiete, streng geschützte Arten
- Biotopstruktur (Kartierung und Bewertung der Biotoptypen)
- Bewertung der Fauna durch Rückschlüsse aus dem Biotopbestand
- Biologische Vielfalt
- geschützter Baumbestand nach BaumSchVO

Bestandsmerkmale

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Für die Alte Erpe im Norden des Plangebietes ist die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet geplant. In unmittelbarer Gewässernähe befinden sich nach § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes geschützte Feuchtbiotop (Flutrasen). Mit dem Vorkommen des Bibers wird in diesem Teil des Grabens gerechnet. Konkrete Nachweise liegen hierzu allerdings noch nicht vor.

Das übrige Plangebiet hat keine nach § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes unmittelbar geschützten Biotop aufzuweisen. Bei der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Biotoptypenkartierung konnten keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass Fledermäuse die Gebäude als Sommerquartier nutzen.

Es kommen im Plangebiet nach erster Einschätzung ausschließlich vom Menschen geprägte Biotop vor, die floristisch und faunistisch verarmt sind und daher nur einen eingeschränkten Wert aufweisen. Es überwiegen jüngere Pflanzengesellschaften, die sich vor allem aus Hochstauden und Gräsern sowie auch nach der BaumSchVO Bln nicht geschützten Bäumen zusammensetzen. Die biologische Vielfalt des Gebietes ist als mittel zu bewerten.

Tabelle: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotoptyp	Fläche m ²	Gefährdung/Schutz nach Biotoptkartierung Bln. und BlnNatSchG
Graben, naturfern, teilweise beschattet	1.796	nicht gefährdet / geschützt
Ruderales Hoch- und Staudenfluren	36.899	nicht gefährdet / geschützt
Flutrasen	665	geschützt
Flächiger Gehölzbestand am Graben	1.700	nicht gefährdet / geschützt
Versiegelte /bebaute Flächen	5.980	nicht gefährdet / geschützt
Ruderales Hoch- und Staudenfluren auf ehem. Industriegleis	1.850	nicht gefährdet / geschützt

Bäume

Der im Gebiet vorhandene geschützte Baumbestand wird entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung bewertet. Es ist eine Vielfalt geschützte Bäume vorhanden, vor allem Robinien, Eschen-Ahorne, Spitz-Ahorne, Pappeln und Weiden, die sich auf der Industriebrache entwickeln konnten, sowie an den Grundstücksrändern den Straßenraum prägende stattliche Eichen und Ulmen. Der Baumbestand wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme erfasst und bewertet. Erhaltenswerte Bäume an den Grundstücksgrenzen wurden bei der Planung berücksichtigt. Insgesamt befinden sich innerhalb der geplanten Bauflächen 191 Bäume, von denen 183 nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Eine Tabelle mit dem gesamten Baumbestand ist Gutachten zur Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten

Fauna:

Auf der Grundlage der zwei Gebietsbegehungen im September und Oktober 2007 werden im Folgenden die potenziellen Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Plangebiet hinsichtlich ihrer möglichen Betroffenheit durch das geplante Vorhaben beurteilt.

An größeren Tieren konnten bei den Begehungen zwei Rehe, sowie ein Fuchs beobachtet werden, die das Grundstück zumindest zeitweise besiedeln.

Der Senatsverwaltung sind Sichtungen des Bibers in der Alten Erpe bekannt, der den Graben zur Ausbreitung im Stadtgebiet nutzt. Fraßspuren konnten im Bereich des Plangebietes nicht festgestellt werden; belegt ist, dass es sich um das Durchzugsgebiet des Bibers handelt. Um potentielle Beeinträchtigung durch Spaziergänger und Hunde zu vermeiden, besteht die Forderung, den Grabenbereich zur geplanten Wegeverbindung hin, einzuzäunen.

Geeignete Winterquartiere sowie Sommerquartiere für Fledermäuse sind auf dem Gelände nicht vorhanden, ebenso ergaben sich keine Anhaltspunkte, die auf ein Zauneidechsenvorkommen auf dem Gelände schließen lassen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen offenen ruderalen Gras- und Staudenfluren hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für Tagschmetterlinge und blütenbestäubende Insekten.

Das Plangebiet wird aus vogelkundlicher Sicht den "Industriegebieten und Bahnanlagen" zugeordnet. Diese Lebensräume für Brutvögel sind in Berlin häufig und beheimaten nach Information des Umweltatlas Berlin nur wenige oder gar keine rückläufigen oder seltenen Arten (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Karte 05.05, Ausgabe 1995).

Von größerer Bedeutung, vor allem für heckenbrütende Vogelarten, ist der teilweise dichte Gehölzsaum entlang der Alten Erpe.

Im Planungsraum können potenziell rund 34 europäische Vogelarten brüten, von denen trotz der fortgeschrittenen Jahreszeit immerhin noch 12 Arten (*Ringeltaube*, *Heckenbraunelle*, *Rotkehlchen*, *Amsel*, *Singdrossel*, *Wintergoldhähnchen*, *Kohlmeise*, *Eichelhäher*, *Rabenkrähe*, *Haus- und Feldsperling*, *Buchfink*, *Grünfink*) im Gebiet real nachgewiesen werden konnten. Das Vorkommen typischer Gebäudebrüter wie u.a. von Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Blau-, Kohlmeise und Star ist möglich. Aufgrund dieser gering entwickelten Strukturevielfalt wird die Fläche mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für die Vogel-Lebensräume eingestuft. Es wurden im Rahmen von Abrissmaßnahmen keine Gebäudebrüter festgestellt. Deshalb ist eine artenschutzrechtliche Befreiung nicht zu beantragen.

Betroffenheit

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern und oft Gebäude sowie baumbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als wenig störungsanfällig einzustufen sind. Für die betroffenen Arten kann ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden. Ihr vorhabensspezifische Betroffenheit ist als gering bis allenfalls mittel einzustufen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Erfordernisse

Damit die Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG für die zu beurteilende Planung nicht eintreten, sind daher grundsätzlich alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der geschützten Vogelarten führen könnten, zwangsläufig außerhalb der Vogelbrutzeit (im Zeitraum zwischen August bis März) durchzuführen.

Diese zeitliche Beschränkung gilt ausdrücklich nur für die notwendigen Rodungs- oder Fällmaßnahmen.

Andere Baumaßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten kommt, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der vorkommenden und in ihrer Gesamtheit vergleichsweise häufigen Vogelarten zu einer Beeinträchtigung des derzeit günstigen Erhaltungszustandes führen werden.

Empfindlichkeit

Da in dem Teil des Plangebietes für den eine Bauflächenausweisung vorgesehen ist, keine wertvollen oder sogar geschützten Biotope vorkommen und derzeit keine wertgebenden artenschutzrechtlichen Aspekte bekannt sind, ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gering. Die vorhandenen Biotoptypen sind im Berliner Raum häufig. Die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume auf dem Grundstück weisen eine mittlere Wertigkeit auf.

Die wertvollen und empfindlichen Bereiche südlich der Alten Erpe werden innerhalb der geplanten privaten Grünfläche als Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert. In diesem Zusammenhang wird auch der potentielle Lebensraum des Bibers gesichert.

4.2.2.3 Schutzgut Boden

Untersuchungsgegenstand

- Versiegelungsgrad des Bodens
- Naturnähe des Bodens
- Naturräumliche Eigenart
- Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Altlasten und Bodenverunreinigungen

Bestandsmerkmale

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im eiszeitlich geprägten Warschau-Berliner- Urstromtal. Die Ablagerungen des Urstromtals bestehen überwiegend aus mittel- bis grobsandigen weichselkaltzeitlichen Sanden. Die generell im Berliner Stadtgebiet vorhandenen anthropogenen Aufschüttungen werden auf dem Grundstück mit Mächtigkeiten zwischen 2,0 und 4,8 m angetroffen.

Der Boden im UG ist durch starke Überformung durch die vorangegangene gewerbliche bzw. industrielle Nutzung geprägt und derzeit aufgrund der Nutzungsauffassung nur zu etwa 13 Prozent durch Gebäude, betonierte Zufahrten und Lagerflächen voll versiegelt. Weitere Flächen sind durch Schotteraufschüttungen und ehem. Flächenbefestigungen zum Teil versiegelt, Bau- bzw. Trümmerschutt ist im gesamten südliche Teil des Plangebietes zu finden.

Die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich haben einen künstlichen Bodenaufbau, es sind anthropogene Bodengesellschaften. Laut Umweltatlas handelt es sich um Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina, Industrie, auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche (Bodentyp-Nr. 57). Die Naturnähe der Böden ist laut Karte 01.11.3 des Umweltatlas sehr gering.

Im Rahmen der durchgeführten Aufschlussarbeiten im UG wurden oberflächennah bräunlich schluffige oder mittelsandige Feinsande mit unterschiedlich großen Anteilen an Fremdmaterialien, überwiegend Ziegel- und Aschereste angetroffen.

Die im UG vorkommenden Bodengesellschaften sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Karte 01.12.05 des Umweltatlas schätzt die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering ein.

4.2.2.3.1 Altlasten

Für die Altlastenerkundung erfolgten im Jahre 2006 umfangreiche Untersuchungen im Boden und Grundwasser in den drei ausgewiesenen Altlastenverdachtsbereichen, die im Altlastengutachten nicht flächenscharf abgegrenzt werden konnten:

- Gummikabelschrottplatz an der östlichen Grundstücksgrenze, nördlich der vorhandenen Halle
- Trommeltränkplatz, westlich neben der an die Halle angrenzenden Betonfläche
- Lacksee, im Südwesten des Grundstücks zwischen Friedrichshagener Straße und der Halle

Die wesentlichen Ergebnisse der Altlastenerkundung (Quadriga Ingenieurbüro für interdisziplinäre Kommunikation GmbH, Bericht zur Erkundungsmaßnahme auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24 – 28 in 12555 Berlin, ehemals Kabelwerk Köpenick, Nordgelände, Darstellung der Altlastensituation und des kontaminationsbedingten Mehraufwands bei Bodenaushub, April 2007) werden im Folgenden zusammengefasst. Aufgrund der im Boden vorgefundenen Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Blei und Kupfer und der nicht eindeutigen Abgrenzungsmöglichkeit wird der gesamte Geltungsbereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete sind“, gekennzeichnet.

Altlastenverdachtsbereich Gummikabelschrottplatz

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (sofern für die Schadstoffe vorhanden) wurden nur in zwei Fällen für die Schadstoffe Blei und Benzoapyren überschritten. Die Beurteilungswerte der Berliner Liste für eine mögliche Grundwassergefährdung werden durch MKW, PAK, Blei und Kupfer großflächig überschritten. Diese Schadstoffe werden jedoch außer PAK im Grundwasser kaum oder nicht angetroffen. In einem Fall wird der Beurteilungswert durch BTEX überschritten, im abstromigen Brunnen GWM 1 wurden BTEX nachgewiesen, im weiteren Abstrom aber nicht. Für EOX, Fluor, Nitroaromaten und Thallium gibt es keine Prüfwerte der BBodSchV bzw. Beurteilungswerte der Berliner Liste. Aufgrund der ermittelten Belastungscharakteristik dieser Parameter ist eine Einzelfallbewertung jedoch nicht erforderlich.

Altlastenverdachtsbereich Trommeltränkplatz

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (sofern für die Schadstoffe vorhanden) wurden nur für den Schadstoff Blei überschritten (in 5 Proben). Die Beurteilungswerte Boden der Berliner Liste für eine mögliche Grundwassergefährdung werden durch MKW, PAK, Alkylphenole, PCB, Blei, Cadmium, Quecksilber, Kupfer und Zink überschritten. PAK und geringe Gehalte an Blei und Zink wurden im Grundwasser gemessen. Im abstromigen Brunnen GWM 2 sowie GWM 3 wurden keine Alkylphenole, kein PCB, kein Cadmium und kein Quecksilber nachgewiesen. Für EOX, Fluor, Nitroaromaten und Thallium gibt es keine Prüfwerte der BBodSchV bzw. Beurteilungswerte der Berliner Liste. Aufgrund der ermittelten Belastungscharakteristik dieser Parameter ist eine Einzelfallbewertung jedoch nicht erforderlich.

Altlastenverdachtsbereich „Lacksee“

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (sofern für die Schadstoffe vorhanden) wurden in keinem Fall überschritten. Die Beurteilungswerte Boden der Berliner Liste für eine mögliche Grundwassergefährdung werden in einem Fall durch Blei überschritten. Im abstromigen Brunnen GWM 3 wurden sehr geringe Gehalte an Blei im Grundwasser gemessen. Für EOX, Fluor, Nitroaromaten und Thallium gibt es keine Prüfwerte der BBodSchV bzw. Beurteilungswerte der Berliner Liste. Aufgrund der ermittelten Belastungscharakteristik dieser Parameter ist eine Einzelfallbewertung jedoch nicht erforderlich.

Bewertung

Im Ergebnis der Boden- und Grundwasseruntersuchungen und der hierbei ermittelten Bodenverunreinigungen in Verbindung mit einer schutzgutbezogenen Gefahrenbetrachtung wurden Teilbereiche des Standortes den Altlastenverdachtsklassen 2a (31.300 m²) bzw. 2b (15.600 m²) zugeordnet.

Während der Baugrunduntersuchung sind oberflächennahe Proben auf die Parameter lt. LAGA untersucht worden, um eine Einstufung des Bodens nach Abfallrecht vorzunehmen. Im Ergebnis aller Untersuchungen wurde auf Basis der Daten, wie im u. g. Gutachten beschrieben, herausgearbeitet, dass es kontaminierte Bodenbereiche gibt.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Abfall- und Produktionsrückstände. Dazu gehören Öl (MKW) und Kabel (Kupfer, Blei, PAK). Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung, sofern sie für die Schadstoffe vorhanden waren, wurden auf dem Gummikabelschrottplatz und dem Trommeltränkplatz nur in einzelnen Proben überschritten. Die Bodenproben im Lacksee ergaben keine größeren Schadstoffbelastungen. Die Wasserproben zeigen, dass die Kontaminationen nicht bis in das Grundwasser vordringen. Die Grundwasserbelastung liegt größtenteils im Bereich des Geringfügigen oder überschreiten diesen wenig. Das bedeutet, dass die Schadstoffe größtenteils im Boden fest gebunden sind. Der Mensch als prioritäres Schutzgut wird durch die Kontaminationen im Boden nicht negativ beeinflusst. Auf Grund der vorhergesehenen Nutzung als Baumarkt mit Parkfläche ist nicht mit einer oralen Bodenaufnahme zu rechnen, die zu gesundheitlichen Schäden führen könnte. Aus diesem Grund können keine Gefahren für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser postuliert werden.

Sanierungsmaßnahmen nur aufgrund der Altlasten werden nicht für notwendig gehalten. Im Zuge der anstehenden Bauarbeiten wird jedoch mit kontaminierten Böden umzugehen sein, daher sind entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen unbedingt erforderlich. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Gesamtsituation des Grundstücks bezüglich der Altlasten weiter verbessert, da eine Versiegelung großer Flächen (Parkplätze, Gebäude des Baumarktes) den Pfad der Schadstoffe aus dem Boden in das Grundwasser durch die aktuell noch stattfindende Versickerung unterbricht.

Niederschlagswasser werden nach der Baumaßnahme abgeleitet und können nicht mehr aus den im Untergrund vorhandenen kontaminierten Böden Schadstoffe herauslösen und zum Grundwasser befördern. Somit dürfte sich aufgrund der künftigen Versiegelung des Geländes die Grundwasserqualität weiter verbessern.

Aufgrund der bestehenden Altlastensituation und der nicht eindeutigen Abgrenzungsmöglichkeit wird der gesamte Geltungsbereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet.

Empfindlichkeit

Da das Plangebiet bereits im Bestand stark überformt und zum Teil versiegelt ist, besitzt es gegenüber Nutzungsintensivierungen eine mittlere Empfindlichkeit.

4.2.2.4 Schutzgut Wasser

Untersuchungsgegenstand

- Oberflächengewässer
- Wasserschutzgebiete
- Wasserhaushalt: Rückhaltevermögen von Niederschlägen, Grundwasserneubildungsrate

Bestandsmerkmale

Oberflächengewässer

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Alte Erpe, ein teilweise verbauter und begradigter Graben. Angaben zur Gewässergüte liegen nicht vor. Im Rahmen der Altlastenerkundung wurde festgestellt, dass das Fließ grundwasserentlastend wirkt und so zu einer lokalen Beeinflussung der Grundwasserdynamik durch Fließrichtungsumkehr im Einzugsgebiet des Grabens führt.

Grundwasser

Die natürliche Grundwasserfließrichtung orientiert sich an der Entwässerungsrichtung des Dahme-Spree-Vorflutsystems im Warschau – Berliner Urstromtal und verläuft in südlicher Richtung zur Spree

hin. Die natürliche Grundwasserdynamik wird jedoch im erweiterten Untersuchungsgebiet durch die Grundwasserentnahmen an den WW Wuhlheide und Friedrichshagen überprägt. Bedingt durch die Lage zwischen den Absenkungstrichtern beider Wasserwerke liegen im Grundstücksbereich nur geringe Grundwassergradienten und wechselnde Grundwasserfließrichtungen vor. Der Grundwasserflurabstand beträgt mit jahreszeitlichen Schwankungen ca. 2,5 bis 4,5 m. Es handelt sich also um einen grundwassernahen Standort (Umweltatlas Karte a02.07, Ausgabe 2003). Laut Karte 02.13.2 beträgt die Versickerung aus Niederschlägen 150 – 200 mm pro Jahr, sie liegt damit im mittleren Bereich. Die Grundwasserneubildung beträgt 150 – 200 mm im Jahr und liegt ebenfalls im mittleren Bereich (Karte 02.13.5, Ausgabe 2003).

Grundwassermessstellen

Insgesamt sind 7 Brunnen auf dem Gelände vorhanden. Von den früher errichteten Grundwassermessstellen ist nur noch die GWM G3 (unter Flur ausgebaut) aus dem Jahr 1991 auf dem Nordgelände direkt vor der Lagerhalle vorhanden. Im Zuge der Altlastenerkundung wurden zusätzlich 6 Brunnen mit Bohrtiefen zwischen 7,50 und 8,00m neu errichtet. Die Messstellen wurden im April 2008 beprobt (GuD Geotechnik und Dynamik GmbH, Kurzbericht zum Grundwassermonitoring) und auf BTEX, PAK und Phthalate untersucht. BTEX wurde nur an einer Messstelle (GWM 1) nachgewiesen. Der Benzolgehalt wurde hier um etwa das 10-fache des Schadenswertes der Berliner Liste überschritten. PAK wurde an allen 7 Messstellen nachgewiesen, der Schadenswert wird im Grundwasser von 4 Messstellen überschritten. Phthalate wurden in allen Grundwasserproben nachgewiesen.

Niederschlagswasser

Ein Teil des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers wird bereits über die vorhandene Regenwasserkanalisation entwässert; der größere Teil versickert in den vorhandenen unversiegelten Flächen.

Wasserschutzgebiete

Laut Karte b2.11 des Umweltatlas (Ausgabe 2001) befinden sich das UG außerhalb von Wasserschutzgebieten. Ca. 100 m östlich des Untersuchungsobjektes beginnt das Trinkwasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Friedrichshagen. Ca. 500 m westlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Wuhlheide.

Empfindlichkeit

Laut Karte 02.05 des Berliner Umweltatlas (Ausgabe 1993) wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als hoch (Grundwasser nicht geschützt) eingestuft. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und den damit verbundenen Veränderungen des lokalen Wasser-

haushaltes. Auf Grund der vorangegangenen industriellen Nutzung des Standortes ist das Grundwasser mit Schadstoffen belastet (siehe 2.2.3.1 Altlasten).

4.2.2.5 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Untersuchungsgegenstand

- Lufthygiene
- großräumige und lokalklimatische Situation
- Kaltluftleitbahnen

Bestandsmerkmale

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes ist derzeit von einer eher geringen lufthygienischen Belastung auszugehen, was der Umweltatlas bestätigt. In Karte 03.11 (Ausgabe 2005) wird ein Index der Luftbelastung von < 1,5 (gering belastet) für die Salvador-Allende-Straße und die Fürstenwalder Straße angegeben. Die Friedrichshagener Straße weist einen Indexwert der Luftbelastung für PM10 und NO2 im Bereich von 1,76 – 2,0 (erhöht belastet) auf. Die Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung, vor allem durch den Straßenverkehr, stellt gesamtstädtisch für das Land Berlin ein ernstes Problem dar. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat daher den Luftreinhalteplan und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 aufgestellt. Der Plan hat das Ziel Luftemissionen, vor allem des Verkehrs, gesamtstädtisch aufzunehmen und mit verschiedenen Maßnahmen dafür zu sorgen, dass die Grenzwerte an den belasteten Verkehrsachsen eingehalten werden.

Von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz wurde im November 2008 folgender aktueller Sachstand für die Belastung an der Friedrichshagener Straße mitgeteilt:

"In dem Gebiet gibt es keine regelmäßigen Messungen der Schadstoffbelastung mit Messstationen des Berliner Luftgüte Messnetzes (BLUME). Für die Beurteilung der Schadstoffbelastung an den Stellen, wo keine Messgeräte stehen, haben wir als Ausgangsbasis für die Maßnahmenplanung zum Luftreinhalte- und Aktionsplan Rechnung für das Jahr 2002 und für das Jahr 2005 mit einem Modellsystem durchgeführt, dass das Umweltbundesamt für die Schadstoffberechnung in Straßenschluchten empfohlen hat. Vergleiche zwischen Messwerten und den Modellergebnissen ergaben eine gute Übereinstimmung, so dass auch auf der Basis dieser Modellrechnung belastbare Aussagen zur Luftbelastung gemacht werden können:

Für die Hintergrundbelastung im Gebiet der Friedrichshagener Str. zwischen Nr. 24 und 36 werden durch diese Modellrechnung folgende Werte ermittelt:

für PM10 in der Ausgangssituation (2005): 24,0 µg/m³ für das Prognosejahr 2015: 23,2 µg/m³

für Stickoxide (Nox) im Jahr 2005: 27,6 µg/m³ für das Prognosejahr 2015: 19,4 µg/m³

Die Grenzwerte für die Feinstaubbelastung gelten in Deutschland und der Europäischen Union seit Beginn des Jahres 2005. Der Tagesgrenzwert für Feinstaub (PM10) von 50 µg/m³ darf nur 35-mal pro

Jahr überschritten werden. In dem Abschnitt der Friedrichshagener Str. ergeben sich nach unseren Modellrechnungen keine Überschreitung dieses Grenzwertes unter normalen meteorologischen Bedingungen. Der Jahresgrenzwert für die Feinstaubbelastung, der bei $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liegt und ab 2005 eingehalten werden soll, wird in diesem Abschnitt unter normalen meteorologischen Bedingungen mit einem für 2005 berechneten Wert von $28,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sicher eingehalten. Ein für die menschliche Gesundheit ebenfalls bedeutsamer und daher von BLUME gemessener Luftschadstoff ist das Stickstoffdioxid (NO_2), das insbesondere von Kraftfahrzeugen erzeugt wird. Der Jahresgrenzwert dafür liegt bei $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und soll ab 2010 eingehalten werden. In Ihrem Abschnitt der Friedrichshagener Str. wird er unter normalen meteorologischen Bedingungen eingehalten und es ergibt sich für 2005 ein Wert von $29,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Für diese Rechnungen wurden die im Jahre 2005 flächendeckend für Berlin durchgeführten amtlichen Straßenverkehrszählungen verwendet, die in diesem Abschnitt 16.400 Kfz pro Tag bei einem Anteil von 2,3 % schweren Lkw und 1,4 % Linienbussen ergaben.

Die Prognose-Rechnung für das Jahr 2015 ergeben in dieser Straße bei den Luftschadstoffen geringere Konzentrationen als für das Jahr 2005 (ohne Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahme):

für PM_{10} in der Ausgangssituation(2005): $28,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für das Prognosejahr 2015: $26,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$

für Stickoxide (NO_2) im Jahr 2005: $29,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für das Prognosejahr 2015: $20,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Das Planungsgebiet zeigt in der Bestandssituation geringe bis mäßige Überwärmungserscheinungen. Es gibt eine verhältnismäßig dichte Gehölzvegetation, die zur Kühlung und kleinklimatischen Verbesserung beitragen kann. Laut Karte a04.05 des Umweltatlas (Ausgabe 2001) weist der größte Teil des Plangebietes insgesamt mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Im Süden sind im Bereich der Einmündung Friedrichshagener Straße/ Salvador-Allende-Straße nur geringe Veränderungen feststellbar. Laut Karte a.04.07 (Ausgabe 2001) handelt es sich bei dem UG um einen Übergangsbereich zwischen klimatisch belasteten und Entlastungsbereichen (Bereich 3).

Laut Karte 04.11.1 des Umweltatlas (Planungshinweise Stadtklima) verlaufen keine Kaltluftleitbahnen bzw. großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen durch das Gebiet.

Empfindlichkeit

Das Vorhabensgrundstück weist aus klimatischer Sicht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf, da es keine klimatische Entlastungsfunktion übernimmt. Auch hinsichtlich der Beeinträchtigung von Kaltluftleitbahnen besteht keine Empfindlichkeit. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind mikroklimatisch von Bedeutung und übernehmen ausgleichende Funktionen im insgesamt stark versiegelten städtischen Umfeld.

Die Prognose-Rechnungen für das Jahr 2015 ergeben gegenüber dem Jahr 2005 für die Friedrichshagener Straße einen Rückgang der Luftschadstoffkonzentrationen. Auch unter der Voraussetzung, dass bei dieser Modellrechnung das geplante Vorhaben nicht berücksichtigt wurde, kann aufgrund der

geringen zusätzlichen Verkehrsmengen eine erhebliche Verschlechterung des insgesamt positiven Trends ausgeschlossen werden.

Sollte dennoch eine erhöhte Luftbelastung im Bereich des Plangebietes festgestellt werden, könnten Maßnahmen auf der Grundlage des im August 2005 vom Senat verabschiedeten "Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005-2010" getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Luftreinhalte- und Aktionsplan ein adäquates Instrument zur Verringerung der Grenzwertüberschreitung auf gesamtstädtischer Ebene zur Konfliktbewältigung zur Verfügung steht. Insofern besteht im Rahmen des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte gem. der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft), zumal der Einfluss der aufgrund der künftigen Nutzung entstehenden zusätzlichen Emissionen auf die Gesamtsituation vergleichsweise gering ist.

4.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Untersuchungsgegenstand

- Orts- und Landschaftsbild mit seinen landschaftsbildprägenden Elementen

Bestandsmerkmale

Das Plangebiet liegt am Rand eines großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes an der Friedrichshagener Straße. Die angrenzenden Grundstücke weisen alle industrielle bzw. gewerbliche Nutzungen auf.

Die Bestandssituation ist im Plangebiet geprägt durch den vor allem im Norden des Grundstücks dichten Baumbestand und den Baumbestand an den Grundstücksrändern zur Friedrichshagener Straße und der Salvador-Allende-Straße. Durch den Baumbestand ist ein relativ hoher Anteil positiver Landschaftsbildelemente vorhanden.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist eine relativ hohe Empfindlichkeit auf, da es einen hohen Anteil wertvoller oder erhaltenswerte Elemente des Landschaftsbildes aufweist. Die Lagerhalle auf dem Grundstück wirkt dagegen unansehnlich und störend.

4.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsgegenstand

- Kulturgüter
- Sonstige Sachgüter

Bestandsmerkmale

Innerhalb des Plangebietes sind laut Denkmalliste des Bezirks Treptow-Köpenick keine Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden.

Das sich auf dem Gelände befindende Gebäude (Lagerhalle) stellt ein Sachgut dar, das durch das Vorhaben betroffen wird.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen.

4.2.2.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. So haben unversiegelte Böden Fähigkeiten zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser und Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Die Vegetation ist als Lebensraum für Tiere bedeutsam, begünstigt das Mikroklima und bereichert mit unterschiedlichen Strukturen im Wandel der Jahreszeiten, vor allem beim Altbaumbestand, das Stadtbild und Wohnumfeld.

Es sind derzeit keine umweltrelevanten Wechselwirkungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen in der Umgebung des Plangebietes erkennbar.

4.3 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)

Schutzgutrelevante Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lärm auf die östlich angrenzende Wohnnutzung. Bei erheblichen Lärmemissionen (z. B. Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18 005) wären ggf. Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Erholungsfunktion der Fläche soll durch die Anlage einer öffentlichen Wegeverbindung, die von der Bellevuestraße entlang der Alten Erpe zum Bellevuepark führt, verbessert werden. Zu berücksichtigen sind dabei Belange des Artenschutzes (mögliches Bibervorkommen) und der vorhandene Gehölzbestand.

Mögliche Umweltauswirkungen

Lärm

Zur Beurteilung von Umweltauswirkungen durch die geplante Errichtung eines HELLWEG- Heimwerkerr- und Gartenmarktes/Zoofachmarkt/Tierklinik sowie dreier zusätzlicher Fachmärkte wurden in einem schalltechnischen Gutachten (Dipl.-Ing. Imelmann, Schalltechnischer Bericht Nr. 399.3, Septem-

ber 2008) die Schallimmissionen aus dem Betrieb der Märkte prognostiziert und unter Anwendung der Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm beurteilt. Die Prognose berücksichtigt die wichtigsten Schallquellen der vier Märkte (Kundenparkplätze, Anlieferung und Entsorgung, Haustechnische Anlagen). Die Schallemissionen der einzelnen Quellen wurden nach dem einschlägigen Regelwerk ermittelt, zum Teil wurden Datenblätter der Hersteller sowie vorliegende Messergebnisse herangezogen. Alle Angaben liegen auf der sicheren Seite.

Die Prognose der Beurteilungspegel kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowohl tags als auch nachts an allen maßgebenden Immissionsorten im Einwirkungsbereich des geplanten HELLWEG-Heimwerker- und Gartenmarktes sowie der anderen Fachmärkte eingehalten und hierbei nicht ausgeschöpft werden. Die Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte betragen mindestens 3 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts. An denjenigen Immissionsorten, bei denen eine Vorbelastung durch fremde gewerbliche Anlagen besteht oder zumindest nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, betragen die Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte mindestens 6 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts.

Mit diesem Ergebnis sind an den benachbarten Grundstücken mit schutzbedürftiger Nutzung schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche aus dem Betrieb der geplanten Märkte beziehungsweise relevante zusätzliche Geräuscheinwirkungen auszuschließen.

Aufgrund der vorliegenden Abstände zwischen den Quellen und der Nachbarschaft ist ausgeschlossen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte mehr als zulässig überschreiten. Die Schallimmissionen auf der Grünfläche an der Alten Erpe (unmittelbar nördlich des Hellweg-Grundstücks) wurden anhand eines Schallimmissionsplanes ermittelt und nach den Schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Nummer 1.1 Buchstabe c von Beiblatt 1 der DIN 18005 beurteilt. Eine dort auftretende, räumlich aber eng begrenzte Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) tags ist aus Sicht des Gutachters unbedenklich.

Eine Berücksichtigung des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs auf den öffentlichen Straßen erweist sich als entbehrlich, da dieser nur einen Bruchteil des übrigen Fahrzeugverkehrs ausmacht und sich beide Verkehre sofort vermischen, ohne dass ein relevanter Anstieg der Verkehrslärmbelastung im Einwirkungsbereich der öffentlichen Straßen eintritt.

Bauliche und organisatorische Forderungen zum Betrieb der Märkte werden nur insofern erhoben, als bei einer Pflasterung der Kundenparkplätze der Einsatz von Einkaufswagen in lärmarmer Ausführung vorzusehen ist.

Zusammengefasst führt der Betrieb der geplanten Märkte nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche beziehungsweise nicht zu relevanten zusätzlichen Geräuscheinwirkungen.

Verkehr

Das Baugrundstück ist von der Bellevuestraße, der Salvador-Allende-Straße und der Friedrichshager Straße erschlossen. Der Straßenzug ist Bestandteil des Hauptnetz Berlins. Es verkehren die Buslinien X69 und 269 und die Tram-Linien 60 und 61. Es kann eine gute Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr konstatiert werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine signalge-

steuerte Hauptzufahrt für Kunden- und Lieferverkehr von der Friedrichshagener Straße sowie durch zwei Nebenzufahrten.

Nebenzufahrt für Kunden an der Salvador-Allende-Straße zwischen den Einmündung Fürstenwalder Damm und Friedrichshagener Straße (nur Rechtsverkehre).

Nebenzufahrt für Kunden der Fachmärkte an der Bellevuestraße rund 55 m vor der Einmündung Fürstenwalder Damm (nur Rechtsverkehre).

Erschlossen wird ein Kundenparkplatz mit 458 Stellplätzen.

Vom den geplanten Nutzungen wird zukünftig zusätzlicher Verkehr erzeugt, welcher im Fachbeitrag Verkehr, M+O Berlin GmbH vom Juni 2008 untersucht wurde.

Der prognostizierbare maximale Zuwachs von 765 Kfz / d (DTV) durch das Bauvorhaben liegt innerhalb der normalen täglichen Schwankungsbreite.

Dies bedeutet, dass zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden können. Die Angaben im Fachgutachten zeigen, dass der anlagenbezogene Fahrzeugverkehr nur einen Bruchteil des übrigen Fahrzeugverkehrs ausmachen wird. Entsprechend führt der anlagenbezogene Verkehr nur zu einem marginalen Anstieg des Emissionspegels um 0,1 dB(A). Ein solcher Anstieg der Vorbelastung ist weder wahrnehmbar, noch wäre er messbar. Damit ist nachgewiesen, dass sich der anlagenbezogene Verkehr sofort mit dem übrigen Verkehr vermischt und nicht zu einem relevanten Anstieg der Verkehrslärmbelastung im Einwirkungsbereich der öffentlichen Straßen führt. Das Schutzgut Klima, Luft wird durch den geringen Zuwachs der Verkehrsmengen ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

Mit der geplanten Anlage einer öffentlichen Wegeverbindung für Fahrrad- und Fußgängerverkehr entlang der Alten Erpe zum Bellevuepark westlich des Plangebietes kann die Erholungsfunktion der Fläche aufgewertet werden.

4.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Schutzgutrelevante Planungsziele

Als schutzgutbezogenes Planungsziel wird eine angemessene Begrünung und Bepflanzung des entstehenden Sondergebietes verfolgt. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Stellplätze sollen mit Baumpflanzungen gegliedert werden (je 6 Stellplätze ein Baum). Vorhandene Bäume an den Grundstücksrändern sollen, sofern Vitalitätszustand und Standort es zulassen, erhalten werden.

Im Norden des Plangebietes soll entlang der Alten Erpe eine ausreichend breite Grünfläche erhalten und die vorhandenen geschützten Feuchtbiotope gesichert werden.

Der Grünzug soll durch die Pflanzung von Weichhölzern wie Baum- und Strauchweiden zusätzlich aufgewertet und als potentieller Lebensraum des Bibers in den Biotoppverbund zwischen Bellevuepark und Erpetal integriert werden.

Mögliche Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten jedweder Kategorie zu erwarten. Der Verlust der geschützten Bäume wird sich voraussichtlich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensieren lassen.

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet, durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Fläche geprägt sein. Die vorhandenen ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Ruderalfluren auf ehemaligen Industriegleisflächen innerhalb der Baugebiete werden durch das Vorhaben vollständig beseitigt (36.400 m²). Dies stellt zusammen mit dem Verlust von 173 geschützten Bäumen sowie von 8 nicht geschützten Bäumen eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen zur Begrünung der Stellplätze und in den Randbereichen des geplanten Baumarktes werden nur geringwertige Zierbiotope geschaffen mit geringeren Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere. Durch den Verlust von Nistmöglichkeiten in den auf dem Gelände vorhandenen Bäumen und Nahrungsquellen auf dem Gelände wird sich der Zustand der Fläche insbesondere für die hier vorkommenden Vogelarten deutlich verschlechtern. Auch werden die auf dem Grundstück zumindest zeitweise vorkommenden Rehe ihren Lebensraum verlieren. Beeinträchtigungen des in der Alten Erpe vermuteten Bibers werden durch die Festsetzung einer naturnahen Grünfläche in ausreichender Breite und die Erhaltung des hier vorhandenen Gehölzbestandes vermieden. Der Erhalt von straßenseitigen Bäumen dient ebenfalls der Eingriffsvermeidung.

Auch unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen ist davon auszugehen, dass sich erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht in vollem Umfang vermeiden bzw. innerhalb des Plangebietes kompensieren lassen. Eine geeignete Kompensationsmaßnahme für die beeinträchtigten biotischen Komponenten des Naturhaushaltes wäre die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf den Flachdächern der geplanten Gebäude.

4.3.3 Schutzgut Boden

Schutzgutrelevante Planungsziele

Der geplante Versiegelungsgrad soll auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann die Versickerung zwar gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden. Für Stellplätze und Zufahrten kommt dies, wegen des geringen Flurabstandes und der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie der nicht abschließend geklärten Altlastensituation im Plangebiet nicht in Betracht. Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte auf der Fläche versickert werden, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung möglichst gering zu halten. Die unversiegelte Fläche im Norden des Plangebietes soll gesichert werden.

Mögliche Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Die Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die maximal überbaubaren Grundflächen im Bebauungsplan. Unter Einbeziehung der Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sowie der naturnahen privaten Grünfläche an der Alten Erpe wird die Versiegelung im Plangebiet auf maximal rund 95 % begrenzt.

Geplante Versiegelung der Bauflächen = 40.261 m^2 (95 %),

davon Neuversiegelung = 34.281 m^2 (80,9 %)

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen um rund 81 % gegenüber der derzeit tatsächlich vorhandenen Versiegelung und um rund 25 % gegenüber dem derzeit baurechtlich zulässigen Maß der Nutzung. Diese 25-prozentige Zunahme ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Es ist positiv zu bewerten, dass hier eine schon anthropogen überformte, teilweise versiegelte Baufläche beansprucht wird und nicht neue, naturnahe Flächen für die Bebauung verbraucht werden.

Positive Auswirkungen werden auch die zumindest in einigen Bereichen im Rahmen von Tiefbauarbeiten erforderliche Beseitigung belasteter Böden auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben.

4.3.4 Schutzgut Wasser

Schutzgutrelevante Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Vermeidung unnötiger Versiegelungen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann die Versickerung gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Für Stellplätze und Zufahrten kommt dies, wegen des geringen Flurabstandes, der nicht abschließend geklärten Altlastensituation und der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, aber nicht in Betracht.

Mit einer Begrünung von Dachflächen (7.500 m^2) kann die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers deutlich verringert werden.

Grundwassermessstellen

Vier der vorhandenen Grundwassermessstellen liegen im Neubaubereich und können während der Baumaßnahmen nicht erhalten werden. Daher sollten diese fachgerecht zurückgebaut werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten können im Rahmen eines Ortermittels neue Ansatzpunkte für den Ersatz der rückgebauten Grundwassermessstellen festgelegt werden, sofern seitens der zuständigen Fachbehörde eine Notwendigkeit für den Erhalt gesehen wird. Im Hinblick auf eine dauerhafte Zugänglich-

keit sollten diese dann bevorzugt im Bereich von Grünflächen errichtet werden (GuD Geotechnik und Dynamik GmbH, Kurzbericht zum Grundwassermonitoring).

Mögliche Umweltauswirkungen

Das Gebiet ist schon jetzt teilweise versiegelt und ein Teil des Regenwassers wird in die Kanalisation abgeführt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen um rund 81 % gegenüber der derzeit tatsächlich vorhandenen Versiegelung und um rund 25 % gegenüber dem derzeit baurechtlich zulässigen Maß der Nutzung.

Diese Flächen stehen einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff in das Schutzgut ist erheblich.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann nicht auf dem Grundstück verbleiben. Dagegen spricht die für eine Versickerung ungünstige Untergrundbeschaffenheit, da auf dem Grundstück überwiegend bindige Böden bzw. verunreinigte Böden mit einer Mächtigkeit bis zu 4 m anstehen. Gegen eine Versickerung spricht auch der hohe Grundwasserstand. Da aus den genannten Gründen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nicht möglich ist wurden andere Wege gesucht um das Niederschlagswasser von dem Grundstück abzuleiten.

Geplant ist die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers vom Gründach des Bau- und Gartenmarktes in die Alte Erpe. Aus hydraulischen Gründen ist die direkte Einleitmenge in die Alte Erpe allerdings auf 50 l/s begrenzt. Zusätzliche stoffliche Belastungen der Alten Erpe sind aufgrund der Vorreinigung des Niederschlagswassers durch die Dachbegrünung nicht zu erwarten.

4.3.5 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Schutzgutrelevante Planungsziele

Zur Vermeidung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima sollen auf dem Grundstück dauerhafte Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden (z. B. Baumpflanzungen auf den Stellplätzen). Die Versiegelung soll möglichst gering gehalten werden. Weitere Planungsziele sind der Erhalt des Vegetationsbestandes auf der privaten Grünfläche und eine extensive Dachbegrünung.

Mögliche Umweltauswirkungen

Durch das vorgesehene Sondergebiet ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen, da die Ansiedlung von Einrichtungen geplant ist, die kaum Emissionen verursachen. Das durch das Vorhaben bedingte geringfügig höhere Verkehrsaufkommen (Liefer- und Kundenverkehr) wird nicht zu einem relevanten Anstieg der lufthygienischen Belastung führen.

Die im Bebauungsplan 9-28 VE beabsichtigte Versiegelung, die Fällung von ca. 181 Bäumen und der Verlust von größerer Vegetationsflächen stellt einen erheblichen Eingriff dar: Die klimatisch entlastende Wirkung, die vom Vegetationsbestand ausgeht ist nicht mehr vorhanden. Bezüglich des Kleinklimas verbleiben bei Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Vorhabensumsetzung keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen.

4.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Schutzgutrelevante Planungsziele

Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Ordnung und Aufwertung des Gebietes angestrebt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind zu begrünen oder zu bepflanzen. So wird eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Die entstehende Stellplatzanlage soll durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Weitere Pflanzmaßnahmen werden auf der Grünfläche im Norden des Plangebietes Fläche im Norden des Grundstücks vorgesehen.

Mögliche Umweltauswirkungen

Durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend verändert und neu geordnet. Der Verlust von landschaftsbildprägenden Bäumen und des ruderalen Charakters einer Industriebrache wird sich voraussichtlich nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes kompensieren lassen. Positiv zu werten ist der Abriss eines desolaten Gebäudes.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgutrelevante Planungsziele

Durch die Neubebauung soll das Grundstück selbst als Sachgut in Wert gesetzt werden.

Mögliche Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der beschriebenen Planungsziele verbleiben keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen in diesem Schutzgut. Da das Gebiet schon teilweise bebaut ist, ist die Entdeckung von Bodendenkmalen bei den Baumaßnahmen nicht wahrscheinlich.

4.3.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	-Belastung durch erhöhten Verkehrs- und Gewerbelärm	□
Tiere	-Potenzieller Verlust von Habitaten geschützter Vögel -Potenzieller Verlust von Habitaten geschützter Fledermäuse	□ □ □ □
Biotope Pflanzen	/ -potenzieller Verlust von 181 Bäumen -Biotopverlust durch Überbauung - Beeinträchtigung von Vogellebensräumen	□ □ □ □ □ □
Boden	-Zunahme der Versiegelung um 81 %	□ □
Wasser	-Zunahme der Versiegelung um 81 %	□ □
Klima / Luft	-Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Verlust klimatisch ausgleichend wirkender Bäume und Vegetationsflächen	□ □
Landschaft	-potenzieller Verlust großer, raumprägender Bäume -Verbesserung der Erlebbarkeit des Landschaftsraums	□ □ +
Kultur- Sachgüter	/ -nicht betroffen	-
□ □ □ sehr erheblich □ □ erheblich □ wenig erheblich - nicht erheblich + positive Wirkungen		

4.3.9 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28VE besteht nach § 34 BauGB Baurecht für gewerbliche Nutzungen mit einer Nutzungsdichte von maximal 70%. Da der Bebauungsplan 9-28 VE für die Sondergebiete eine maximal 95-prozentige Versiegelung vorsieht, ist die Differenz von 10.595 m² als ausgleichspflichtiger Eingriff zu werten, für den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Hinsichtlich des Bereiches an der Alten Erpe im Norden des Plangebietes ist von einem Erhalt bzw. einer Aufwertung der bestehenden Biotopstrukturen durch die Ausweisung einer Maßnahmenfläche auf einer privaten Grünfläche auszugehen.

Ebenso ist als eingriffsvermeidende Maßnahme ein Erhalt von 10 geschützten Einzelbäumen nach Umsetzung der Planung möglich.

Beeinträchtigung biotischer Faktoren des Naturhaushalts

Folgende Eingriffe sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans zu kompensieren:

- Verlust von ca. 10.595 m² ruderalen Gras- und Staudenfluren und Staudenfluren auf ehemaligem Gleiskörper und 8 nicht geschützten Bäumen
- Verlust von 173 geschützten Bäumen im Plangebiet
- eine Fällung von 6 Straßenbäumen im Bereich der Grundstücke Friedrichshagener Straße 11 und 12 auf der südlichen Straßenseite ist erforderlich, da eine andere Lösung für die Linksabbiegespur aufgrund der beengten Verhältnisse und der erforderlichen Radien für den Anlieferverkehr nicht möglich ist.

Der Verlust von 6 Straßenbäumen an der Friedrichshagener Straße wird nicht innerhalb des Planverfahrens kompensiert. Eine Wertberechnung dieser Bäume nach der Methode Koch erfolgt im Rahmen des Bauantrages.

Beeinträchtigung abiotischer Faktoren des Naturhaushalts

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes können insgesamt 40.261 m² Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden. Hiervon sind 29.666 m² abzuziehen, die bereits aufgrund des geltenden Planungsrechtes überbaut werden können. Es verbleibt eine auszugleichende Neuversiegelung von 10.595 m²:

4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE könnte die Nutzung des Grundstückes als Gewerbegebiet auf Grundlage des § 34 BauGB jederzeit wieder aufgenommen werden. Die dann möglichen Belastungen durch Produktion Anlieferung und wären den durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen vergleichbar.

4.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger ausschließlich die Realisierung einer Einzelhandelsnutzung beabsichtigt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Kreuzungsbereich der stark frequentierten Friedrichshagener Straße und der Salvador-Allende-Straße sowie der umfangreichen Wohnnutzung im weiteren Umfeld ist der Standort für einen vor allem der Nahversorgung dienenden Bau- und Gartenmarkt sowie weiterer Fachmärkte gut geeignet.

Zur geplanten Erschließungslösung, die jetzt den Umbau der Friedrichshagener Straße im Bereich der neuen Hauptzufahrt durch Anlage einer Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage vorsieht, war vom Vorhabenträger ursprünglich eine Alternative geplant gewesen.

Die als Vorzugsvariante geplante Anbindung der Hauptzufahrt an den Verkehrsknoten Bellevuestraße, Salvador-Allende-Straße, Fürstenwalder Damm wurde jedoch im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung von SenStadt VII B 31 und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick aufgrund des Vorrangs übergeordneter Verkehrsbelange abgelehnt.

Mit der nun erforderlichen Verbreiterung der Friedrichshagener Straße müssen daher zusätzlich 6 Straßenbäume auf der Südseite der Straße gefällt werden.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und abiotische Schutzgüter wie Boden, Wasser und Klima (Mikroklima) erheblich beeinträchtigt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind vorrangig zu vermeiden oder zu vermindern, nicht vermeidbare sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Für die übrigen Schutzgüter sind mit der Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

4.6.1 Schutzgut Mensch

Eine leichte Zunahme der Beeinträchtigungen durch zunehmenden Verkehr (Lärm, Luftschadstoffe) innerhalb und im Umfeld des Plangebietes ist nicht vermeidbar. Die Verkehrserschließung wurde so gewählt, dass negative Auswirkungen reduziert werden. Aufgrund der geringen Erheblichkeit sind jedoch keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

Positive Auswirkungen für die Erholungsfunktion hat die Ausweisung eines Weges entlang der Alten Erpe.

4.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vorrangig ist die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Wurzelraums der zu erhaltenden 10 Bäume an der Grundstücksgrenze im Süden und Südwesten des Plangebietes, deren Baumkronen und Wurzelbereiche in das Plangebiet hineinragen.

Da der erforderliche Sicherheitsabstand der geplanten Stellplätze von 1,5 m zur Kronentraufe nicht eingehalten werden kann, ist zur Vermeidung bestandgefährdender Eingriffe durch die Beschädigung von Starkwurzeln bei den Grabungsarbeiten eine „ökologische Baubegleitung“ durchzuführen um sicherzustellen, dass im Zuge der Baumaßnahmen keine Starkwurzeln beschädigt werden.

Als Ausgleich für den Verlust von 173 geschützten Bäumen und auf dem Grundstück ist die Pflanzung von 76 Laubbäumen im Bereich der Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl ergibt sich aus der geplanten Anzahl von Stellplätzen und der textlichen Grünfestsetzung zur Bepflanzung. Je sechs Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

Durch die Auswahl größerer Pflanzen können mit neu gepflanzten Bäumen die Funktionsverluste schneller kompensiert werden. Als sinnvolle Größe für die Neupflanzung von Bäumen auf den geplanten Stellplätzen wird ein Stammumfang von 18-20 cm angesehen.

Zur Aufwertung der naturnahen Grünfläche am Graben und zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für den Biber sollen im Grabenbereich insgesamt 10 Bäume und 80 Sträucher, vor allem Weidenarten und Zitterpappeln, angepflanzt werden. Die Pflanzstellen sind vor Ort mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt des Bezirkes abzustimmen.

Da mit den bislang geplanten Pflanzmaßnahmen eine vollständige Kompensation des Eingriffs nicht erreicht werden kann ist als zusätzliche Ersatzmaßnahme die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf 7.500 m² Dachfläche des Bau- und Gartenmarktes erforderlich.

4.6.3 Schutzgut Klima / Luft

Die festgesetzten Bepflanzungen und die Dachbegrünung haben positive Wirkungen für das Mikroklima im Plangebiet. Ein vollständiger Ausgleich ist auf Grund der Zunahme der Versiegelung nicht möglich.

4.6.4 Schutzgut Landschaft

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen und die Beseitigung desolater Bausubstanz haben positive Wirkungen auf das Ortsbild und Landschaftsbild. Der wertvolle Landschaftsraum an der Alten Erpe wird durch zusätzliche Bepflanzungen aufgewertet.

4.6.5 Schutzgut Boden

Eine Verminderung der maximalen Ausnutzung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO in Baugebieten höchstzulässigen Versiegelung von 80 % (GRZ 0,8) ist aufgrund der für die geplante Einzelhandelsnutzung erforderlichen Herstellung einer Stellplatzanlage nicht möglich. Die Verminderung der Bodenversiegelung durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge ist aufgrund der Altlastenproblematik im Plangebiet nicht möglich.

4.6.6 Schutzgut Wasser

Da das Plangebiet großflächig versiegelt wird und an die Regenwasserkanalisation angeschlossen ist, enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Verbesserung maßgeblicher Teilfunktionen des Wasserhaushaltes.

Eine mögliche Maßnahme zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verzögerung des Abflusses sowie Förderung der örtlichen Versickerung und Verdunstung ist die Einleitung der Dachentwässerungen in Vegetationsflächen.

Von Seiten der Berliner Wasserbetriebe (BWB) ist eine Einleitung von ca. 40 l/s in die anliegenden Regenwasserkanäle möglich, auch die Möglichkeit zur Einleitung in das Neuenhagener Mühlenfließ wurde grundsätzlich von der SenGUV bestätigt. Um nun diese Einleitstellen zu nutzen werden auf dem Grundstück zwei getrennte Kanalsysteme errichtet. Das Niederschlagswasser von den Hof- und Parkflächen wird über ein Kanalsystem gesammelt und an zwei verschiedenen Punkten mit einem maximalen Volumenstrom von jeweils 20 l/s an die Regenwasserkanäle der BWB übergeben. Da der gesamte Niederschlagswasseranfall 40 l/s bei weitem übersteigt wird der Bauherr auf seinem Grundstück eine Regenrückhaltung mit einem Stauvolumen von insgesamt 360 m³ errichten, um den über 40 l/s anfallenden Niederschlag zurückzuhalten und zeitverzögert an die Regenwasserkanäle zu übergeben. Eine Vorreinigung wird in dem von SenGUV abschließend geforderten Maße geschehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einem weiteren getrennten Kanalsystem gesammelt und in die Alte Erpe verbracht werden. Um den Spitzenabfluss bei Starkregenereignissen zu begrenzen wird der Bauherr eine Dachbegrünung mit einer Fläche von 7.500 m² vorsehen, sowie den notwendigen Stauraum schaffen, so dass die max. mögliche direkte Einleitmenge von 50 l/s eingehalten werden kann.

Das vom Vorhabenträger erarbeitete Entwässerungskonzept wurde mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt. Die wasserbehördliche Erlaubnis und Genehmigung für die direkte und indirekte Einleitung in die Vorflut wurden mit Schreiben vom 10.07.2008 von der Senatsverwaltung f. Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 20 erteilt.

Auf die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Flächenbefestigungen wird auf Grund der im Boden und Grundwasser nachgewiesenen Schadstoffe, der hohen Nutzungsfrequenz der Stellplatzanlage durch einen wechselnden Nutzerkreis und der dadurch erhöhten Verschmutzungsgefahr des Grundwassers verzichtet.

4.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen, keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

4.7 Gesamtübersicht Eingriff / Kompensation

Im Ergebnis der UP mit integrierter Eingriffsbewertung ist die Aufnahme folgender Ausgleichsmaßnahmen im 9-28 VE erforderlich:

Pflanzung von 1 Baum je 6 Stellplätzen mit Stammumfang von 18-20 cm auf der Stellplatzanlage

Ausweisung von zu erhaltenen Bäumen an der Grundstücksgrenze im Grün- und Freiflächenplan zum geplanten Bauvorhaben.

Extensive Dachbegrünung auf 7500 m² Dachfläche

Ausweisung der privaten Grünfläche mit Maßnahmesignatur sowie textliche Festsetzung mit Beschreibung der Maßnahmen entlang der Alten Erpe.

Ausgleich der zu fällenden 6 Straßenbäume in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Umsetzung der Vorgaben aus FNP und Lapro durch Sicherung einer Wegefläche innerhalb der privaten Grünfläche.

Mit den aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu 99 % kompensiert und das Landschaftsbild neu gestaltet. Zu einem vollständigen Ausgleich wäre die Pflanzung weiterer 2 Bäume (Spitzahorn StU. 18-20 cm) innerhalb des Plangebietes erforderlich.

4.8 Zusätzliche Angaben

4.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme und Bewerten des Plangebietes, teilweise auch angrenzender Bereiche;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan
4. Einzelabstimmungen mit Behörden.

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u. a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Biotopbewertung, verbal-argumentative Bewertung.

Der Umweltbericht entstand erstmalig zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Im weiteren Verfahren erfolgt darüber hinaus die Berücksichtigung der, im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen.

Er wird im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben und seine Aussagen und Inhalte werden detailliert.

Technische Verfahren wurden im Rahmen der Umweltprüfung bei den vorliegenden und zitierten Fachgutachten zu den Themen Altlasten, Grundwassermonitoring, Schallschutz und Verkehrerschließung eingesetzt. Die angewandten Verfahren, Untersuchungs- und Berechnungsmethoden sind in den jeweiligen Fachgutachten ausführlich beschrieben.

Gliederung und Aufbau des Umweltberichts orientieren sich an folgender Veröffentlichung:

- Schrödter, K. Habermann-Nieße und F. Lehmann: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“; Herausgeber: vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. und Niedersächsischer Städtetag, September 2004.

Verwendete Fachgutachten:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) 2004: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin
- Köstler, H., Fietz, M. 2003: Biotoptypenliste Berlins. Berlin, Mai 2003.
- Köstler, H., Grabowski, C. 2003: Beschreibung der Biotoptypen Berlins. Berlin, Mai 2003
- Quadriga Ingenieurbüro für interdisziplinäre Kommunikation GmbH, Umwelttechnische Beratung, Konzeptentwicklung und Projektmanagement; Bericht zur Erkundungsmaßnahme auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24 – 28 in 12555 Berlin, ehemals Kabelwerk Köpenick, Nordgelände; Darstellung der Altlastensituation und des kontaminationsbedingten Mehraufwands bei Bodenaushub, Berlin, 23.04.2007 (Entwurf)
- BV Friedrichshagener Straße 24-28, Berlin Treptow-Köpenick, Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung, M+O Berlin Juni 2008.
- Dipl. Ing. Christian Imelmann, Schalltechnischer Nr. 399.3 “Hellweg Baumarkt“, Berlin, September 2008.
- GuD Geotechnik und Dynamik GmbH, Kurzbericht zum Grundwassermonitoring auf dem Gelände Salvador-Allende-Str./Friedrichshagener Str. 24-37 in Berlin-Köpenick, Berlin, April 2008.

4.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die dargestellten Umweltauswirkungen haben zum Teil rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Untersuchungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen der Planung hinsichtlich ihrer Intensität und Reichweite nicht eindeutig vorausgesagt werden.

So können beispielsweise mögliche Auswirkungen zunehmender Verkehrsmengen und Auswirkungen von Vegetationsverlusten für das Mikroklima als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, nicht aber genau beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen fehlen.

Da es jedoch evident ist, dass hier wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, wäre ein zusätzlicher erheblicher Untersuchungsaufwand im Verhältnis zu den dabei speziell für das Plangebiet zu gewinnenden Ergebnissen nicht angemessen.

Die meisten Angaben beruhen daher auf Erfahrungswerten und Abschätzungen bzw. wurden auf der Grundlage vorliegender Umweltdaten (Umweltatlas Berlin) und Fachgutachten ermittelt.

4.8.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Das sog. "Monitoring" nach § 4 c BauGB bezieht sich auf die nachträgliche Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen des Plans und soll die Kommune veranlassen, bei unvorhergesehenen Auswirkungen zu reagieren. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitoring darin, die prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Sollte die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmen, soll dies nicht zu Lasten der Umwelt gehen, sondern der Kommune Anlass geben, behebend einzuschreiten.

Das Hauptaugenmerk des Monitorings liegt auf der Kontrolle der Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Dazu werden die zuständigen Fachbehörden des Bezirks Treptow-Köpenick nach Inkrafttreten des Plans die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen kontrollieren.

Art, Umfang und Dokumentation der Kontrollen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern des Bezirks Treptow-Köpenick präzisiert.

4.9 Zusammenfassung

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Bezirksverordnetenversammlung hat in seiner Sitzung am 28. August 2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 9-28 VE zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit der Umsetzung soll eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes an der Friedrichshagener Straße Ecke Salvador-Allende Straße ermöglicht werden.

Auf Grund der Ergebnisse des Umweltberichtes ist zu erkennen, dass sich die bisher ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen der Planung aus Baum- und Vegetationsverlusten sowie einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens ergeben, die mit der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und einer extensiven Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes sowie Maßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche kompensiert werden können. Weitere Maßnahmen sind zum Ausgleich von 6 im Rahmen der Erschließung zu fällenden Straßenbäumen erforderlich, die mit dem für Straßenbäume zuständigen Fachamt vereinbart werden.

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE berücksichtigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen verbleiben und somit die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

5. Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

5.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 05.11. bis 19.11.2007 im Rathaus Treptow-Köpenick durchgeführt. Es informierten sich 12 Bürger über die Planung und es wurden insgesamt 3 schriftliche Anregungen abgegeben.

In den nachfolgenden Passagen werden der Inhalt der Stellungnahmen in verkürzter Form und die Stellungnahme des Bezirkes hinsichtlich des Umgangs im weiteren Verfahren dargestellt. Sofern Anregungen nicht übernommen werden konnten, wird dies begründet. Es ist allerdings zu beachten, dass sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und aufgrund des Planungsfortschrittes des Vorhabens selbst und zur rechtlichen Eindeutigkeit, der Entwurf überarbeitet und ergänzt wurde bzw. die tatsächlichen Verhältnisse, Stand November 2008 , berücksichtigt wurden (siehe II 5.2.2, S. 72).

Bürger 1, Schreiben vom 16.11.07

- *Die Fläche ist bisher kaum versiegelt, die ausgewiesene Grünfläche sollte erweitert werden.*
- *Die Notwendigkeit eines weiteren Baumarktes wird angezweifelt*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

- ☐ Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden. Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine Industriebrache, deren Böden aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung vorbelastet und die natürliche Bodenfunktionen stark beeinträchtigt sind. Der Boden ist teilweise mit Altlasten belastet, die z. Zt. allerdings keine akute Gefahr darstellen.
- ☐ Es ist geplant, an der Alten Erpe eine Grünfläche als private, naturnahe Grünfläche auszuweisen. In Abstimmung mit der oberen und der unteren Naturschutzbehörde werden Maßnahmen festgelegt, die entweder im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt oder im Durchführungsvertrag vertraglich gesichert werden. Den Grünflächenanteil darüber hinaus noch weiter zu erhöhen, wird aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet.
- ☐ Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Grundfläche von ca. 12.450 m² und entsprechender Anzahl PKW-Stellplätze geplant. Der Standort ist als Teil einer Fachmarktagglomeration im Stadtentwicklungsplan (StEP) 2020 ausgewiesen, so dass die Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung im Einklang befindet. Die Bestätigung der zuständigen Fachbehörde liegt vor, sofern das zentrenrelevante Sortiment auf 1.200 m² GF begrenzt wird. Darüber hinaus belegen unabhängige und das bezirkliche Einzelhandelsgutachten, dass es eine Verträglichkeit (keinen Konflikt) für weitere Verkaufsflächen für einen Baumarkt im Stadtbezirk gibt. Der Standort ist in der AV Einzelhandel als Fachmarktagglomeration enthalten.

Bürger 2, Schreiben vom 21.11.07

1. *Das Grundstück befindet sich an einem städtebaulich exponierten Ort, der eine angemessene Architektur und Gestaltung verdient hätte, wie sie nur im nördlichen Teil durch die Gestaltung des Grünzugs berücksichtigt wurde. Die Gestaltung ohne Berücksichtigung der lokalen Bezüge führt zu einer Egalisierung des Stadtbildes und einer Schwächung der lokalen Identität.*
2. *Wichtige Planungsvorgaben wurden anscheinend nicht berücksichtigt:*
 - a) *Nachbarschaft des Einzeldenkmals Friedrichshagener Straße 11-12 – fehlende Abstimmung des Bauvorhabens, dass im direkten Zusammenhang mit den stadtbildprägenden Komplex steht, Die Erhaltung der Gleis- und Brückenanlage sollte in die Neugestaltung einbezogen werden.*
 - b) *Nachbarschaft zum Erhaltungsgebiet Villenviertel Hirschgarten, somit handelt es sich um einen sensiblen Bereich, was durch das Vorhaben der großflächigen Fachmärkte und 458 Stellplätze nicht berücksichtigt wird.*
 - c) *Das Vorhaben ist nicht vereinbar mit dem Ziel, das Grundstück Friedrichshagener Straße 11-12 im Rahmen des gesamtstädtischen Leitbildes und der Richtlinie des Wasserlagenentwicklungsplans (WEP), die Uferbereich sensibel und qualifiziert für eine hochwertige, die landschaftliche Vernetzung berücksichtigende Nutzung zu entwickeln.*
 - d) *die aktuellen Änderung des FNP „Südliche Friedrichshagener Straße“/ Treptow-Köpenick (Lfd. Nr. 06/06, Entwurf v. 13.07.2007) hier werden die Planungsziele des WEP umgesetzt. Statt Gewerblicher und gemischter Bauflächen sollen Wohnbauflächen W 2 ausgewiesen werden, der uferbegleitende Grünzug soll verlängert werden, auf die kulturelle Bedeutung der denkmalgeschützten Gebäude wird verwiesen. Mit der Änderung soll eine Fachmarktentwicklung verhindert werden.*

Der FNP 2004 (letzte Änderung 27. März 2007), der gewerbliche Flächen für das Vorhabengrundstück ausweist, mag zwar die rechtliche Grundlage darstellen, doch die geplante Bebauung steht den aktuell revidierenden und korrigierenden stadtplanerischen Zielen entgegen. Ebenfalls wurde das „Planwerk Südostraum“ nicht berücksichtigt, welches die Stärkung der Identität von Quartieren und Siedlungsinselformen sowie die Verbesserung der Verbindung mit dem Landschaftsraum vorsieht.
3. *Die Klausel der AV-FNP, dass in begründeten Einzelfällen –Flächen für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel auch größer 3 ha entwickelt werden dürfen, sofern keine negative stadtstrukturelle Auswirkungen zu erwarten sind, kann hier aufgrund o. g. Einwendungen keine Anwendung finden. Negative Auswirkungen sind aufgrund bereits vorhandener Fachmarktagglomerationen entlang der B1 und in Waltersdorf sowie diverser großflächiger Fachmärkte und Discounter in Köpenick sowie in direkter Nachbarschaft zum Vorhaben schon vorhanden. Das StEP 2020, was in der Begründung angeführt ist, erscheint schon veraltet und ist damit nicht mehr als Grundlage gerechtfertigt.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen können mit nachfolgender Begründung zu den einzelnen Anregungen nicht berücksichtigt werden.

Zu 1) Das Grundstück Friedrichshagener Str. 24 – 28 ist ein gewerbliches Grundstück, das zur Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit brach lag und mit einem zweigeschossigen Hallenbau (Funktionalbau) bebaut war. Die desolate verwilderte Grundstückssituation und der ruinöse Zustand des Gebäudes stellten einen städtebaulichen Missstand dar. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke werden gewerblich genutzt und sind in Abhängigkeit der jeweiligen Funktion (Tankstelle/Lager/Büro) mit dafür typischen Gewerbebauten mit sehr unterschiedlicher Gestalt und Geschosshöhe bebaut. So sind z. T. fast fensterlose Hallenbauten vorhanden. Von einem einheitlichen identitätsstiftenden Gestaltungsbild kann deshalb nicht die Rede sein, das die Ableitung von erhöhten Gestaltungsanforderungen rechtfertigen würde. Natürlich befindet sich das Plangebiet als Eckgrundstück im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen in einer gewissen exponierten Lage. Diese exponierte Lage an den verkehrsreichen Straßen und in der Nachbarschaft zu Gewerbe- bzw. Industriebetrieben schränkt aufgrund der hohen Verkehrsbelastung gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeiten ein.

Mit der Ausweisung als gewerbliche Baufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und als Standort für eine Fachmarkttagglomeration im StEP 2020 wurde dieser Situation Rechnung getragen. Eine höherwertige gewerbliche Nutzung, die eine höherwertige Architektur rechtfertigen bzw. erfordern würde, konnte trotz der Bemühungen der Eigentümerin in den letzten Jahren nicht entwickelt werden.

Zu 2) Die denkmalgeschützten Gewerbebauten und der benannte Bereich mit erhaltenswerter Bausubstanz liegen räumlich durch die verkehrsreichen Hauptverkehrsstraßen getrennt vom Plangebiet, an der südlichen Seite der Friedrichshagener Straße, so dass eine unmittelbare Nachbarschaft nicht gegeben ist und damit auch keine berechtigten Anforderungen an die Gestaltung von Neubauten erhoben werden können. Da für das Plangebiet auch keine Gestaltungssatzung existiert, gibt es für die Durchsetzung von gestalterischen Anforderungen ohnehin keine rechtliche Grundlage. Aufgrund der fehlenden Homogenität der Umgebung können auch im Rahmen des Bebauungsplans selbst keine gestalterischen Anforderungen städtebaulich begründet werden.

Die Gleis- und Brückenanlage befindet sich nicht im Plangebiet.

Durch die zuständige Denkmalbehörde wurden keinerlei Forderungen erhoben bzw. Hinweise gegeben, so dass davon auszugehen ist, dass die Belange des Denkmalschutzes durch das Vorhaben nicht berührt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Planungsziele des WEP beziehen sich nicht auf die Flächen des Plangebietes, sondern auf die Grundstücke direkt an der Spree, südlich der Friedrichshagener Straße. Die Hinweise zu den geänderten Planungszielen für die Flächen südlich der Friedrichshagener Straße werden zur Kenntnis genommen und begrüßt. Das Vorhaben beeinträchtigt aufgrund der räumlichen Trennung diese Ziele nicht. Die für den Flächenutzungsplan zuständige Fachbehörde hat eine positive Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben.

Die Verbindung mit dem Landschaftsraum entlang der Alten Erpe wird sehr wohl berücksichtigt. Während nördlich des Plangebietes die gewerblichen Flächen bis direkt an den Graben reichen, wird durch die Festsetzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine ca. 20 bis zu 40 m breite Fläche vom Graben frei gehalten und gesichert.

Zu 3.) Sofern eine Beschränkung des zentrenrelevanten Sortiments auf 1.200 m² Grundfläche im Plan festgesetzt wird, wird das Vorhaben als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen. Der Entwicklung von Fachmärkten in der am Standort festgelegten Größenordnung steht nichts entgegen, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ob und wann eine Planungsgrundlage veraltet erscheint, ist nicht relevant für den Bebauungsplan. Die Grundlage bildet der rechtsgültige FNP. Informelle Planungen sind im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen. Da es für das Plangebiet selbst keine aktualisierten Planungen gibt, können diese auch nicht berücksichtigt werden.

Bürger 3, Schreiben vom 19.11.07

Die Freihaltung der mindestens 30 m breiten Grünschneise entlang der Alten Erpe wird begrüßt. Die Bemühungen die Alte Erpe als LSG auszuweisen, werden unterstützt.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung macht eine Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 28.08.2007 nicht erforderlich.

5.1.2 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2007 frühzeitig beteiligt und um Stellungnahmen bis zum 29.11.2007 aufgefordert. Sofern Anregungen nicht übernommen werden können, wurde dies begründet.

In den nachfolgenden Passagen werden der Inhalt der Stellungnahmen in verkürzter Form und die Stellungnahme des Bezirkes hinsichtlich des Umgangs im weiteren Verfahren dargestellt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 31, Stellungnahmen vom 29.11.07

Seitens der Abteilung VII B einschließlich VLB bestehen folgende Bedenken:

- ☐ *Die östliche Zufahrt mündet in einen LZA signalisierten Knoten Bellevuestraße- Salvador-Allende-Straße/ Fürstenwalder Damm. Die Aufnahme der Zufahrt in die Signalisierung wäre problematisch, die gesicherte Darstellung der Fahrwege kann nicht erzeugt werden, zur Berücksichtigung der Verkehre zum und vom Baumarkt wäre eine weitere Signalphase notwendig, die mit nicht tragbaren Leistungsverlusten sowie der Beeinträchtigung der Straßenbahnbeschleunigung verbunden wäre.*

- ☐ *Die Hauptzufahrt sollte von der Friedrichshagener Straße aus erfolgen.*
- ☐ *Eine zweite Zufahrt von der Salvador-Allende-Straße wäre denkbar, die außerhalb der LZA liegen und ggf. als eingeschränkte Anbindung (rechts ein- und ausbiegen) auszubilden.*
- ☐ *Ein Verkehrsgutachten bzw. detaillierte Untersuchungen zur Anbindung an das übergeordnete Straßennetz werden als erforderlich erachtet.*

Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung VII B 31, Stellungnahme vom 05.05.2008

Die Stellungnahme zu den Unterlagen „Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung - BV Friedrichshagener Straße 24 – 28“ ist mit der Verkehrslenkung Berlin (VLB B 214) und VII A 3 abgestimmt. Die vorliegende Untersuchung berücksichtigt bzw. wertet die übergeordneten Verkehrsbelange trotz mehrfach gegebener Hinweise unzureichend.

Im Rahmen unserer Zuständigkeit wird die Variante 1 (Haupteinschließung über neuen LSA-Knotenpunkt an der Friedrichshagener Straße) bevorzugt. Die Erschließung des Grundstückes kann somit ausreichend sichergestellt werden und es wird aus allen Richtungen eine gute Erreichbarkeit ermöglicht. Die verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Hauptstraßennetz (Durchlassfähigkeit der Knotenpunkte, Belange der Verkehrssicherheit) sind bei dieser Variante eindeutig besser zu bewerten, als bei der Variante 2 (Umbau des Knotenpunktes Fürstenwalder Damm/Bellevuestraße/S.-Allende Str. durch einen zusätzlichen Knotenpunktsarm als Hauptzufahrt zum Grundstück und zusätzlich Schaffung eines Knotens einschl. Linksabbiegerspur an der Friedrichshagener Straße).

Wir empfehlen unter den bereits mehrfach genannten Gründen und im Rahmen unserer Zuständigkeit die Variante 1 als Grundlage der weiteren Planung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu verwenden.

BA Treptow-Köpenick, Tiefbauamt, Stellungnahme vom 10.12.2007

Seitens des Tiefbauamtes bestehen folgende Bedenken:

- ☐ *Die östliche Zufahrt mündet unmittelbar in den LZA signalisierten Knotenpunkt Bellevuestraße/Salvador-Allende-Straße/Fürstenwalder Damm. Eine Signalisierung der Zufahrt ist nicht möglich, da Grundstückseinfahrten von VLB grundsätzlich nicht signalisiert werden.*
- ☐ *Lt. AV Geh- und Radwege sollen Gehwegüberfahrten bei Anlagen mit starkem Zu- und Abfahrtsverkehr mindestens 15 m vom Schnittpunkt der Straßenkreuzung und –einmündung mit der Straßengrenze entfernt liegen.*
- ☐ *Aufgrund des bereits vorhandenen Staupotentials wird eine Erschließung des Baumarkts von der Bellevue- /Salvador-Allende-Straße abgelehnt.*
- ☐ *Die Hauptzufahrt kann nur von der Friedrichshagener Straße erfolgen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Anregungen werden berücksichtigt. Mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII, dem VLB und dem Tiefbauamt wurden in verschiedenen Arbeitsgesprächen unterschiedliche Varianten der Anbindung des Grundstücks an das übergeordnete Straßennetz diskutiert. Die bis dahin als vom Stadtplanungsamt und dem Investor bevorzugte Variante – Ausbau Kundenzufahrt im Bereich der Einmündung Fürstenwalder Damm zu einem vierarmigen Knotenpunkt und Führung des Anlieferverkehrs über eine Einfahrt in der Friedrichshagener Straße (Variante 2) wird nicht weiter verfolgt.

Das Verkehrsgutachten vom Planungsbüro M+O wurde in Abstimmung mit SenStadt, VLB, BA BauStadt und dem Vorhabenträger für die verkehrliche Erschließung überarbeitet und die Variante 1a, die neben der von der Senatsverwaltung geforderten Linksabbiegespur auch eine Rechtsabbiegespur enthält, als Vorzugsvariante benannt und in die weitere Abwägung bzw. Bearbeitung des Planverfahrens eingestellt. Die Variante 1a stellt sich wie folgt dar:

- Die Hauptzufahrt wird in der Friedrichshagener Straße mit einer Linksabbiege- und Rechtsabbiegespur im Straßenraum vom Investor baulich angelegt einschließlich einer LSA-Regelung. Die Grundstückszufahrt wird für alle Verkehrsarten, insbesondere den Anlieferverkehr, uneingeschränkt nutzbar sein.
- Um einen ggf. in den Spitzenstunden möglichen Rückstau des Kundenverkehrs, insbesondere der Rechtsabbieger in der Friedrichshagener Straße auszuschließen, werden die Stellplätze entlang der südlichen Zufahrt auf dem Grundstück nur durch Mitarbeiter genutzt. So kann sichergestellt werden, dass der einfahrende Kundenverkehr nicht durch einparkende PKW behindert wird.
- Die südlich verlaufende Parkplatzzufahrt wird als Einbahnstraße ausgewiesen und der Kundenverkehr, der das Bau- und Gartenmarktgrundstück in Richtung Friedrichshagener Straße verlassen will, kann die Ausfahrt in der Salvador-Allende-Straße nutzen.
- Die Verkehrsführung des Kunden und des Anlieferverkehrs wird im Freiflächenplan zum Vorhabenplan dargestellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird.
- Die zusätzlichen Einfahrten in der Bellevue- und der Salvador-Allende-Straße sind eindeutig nur nach dem Prinzip "rechts rein - rechts raus" anzubinden, wobei die Benutzung der Zufahrt Bellevuestraße durch LKW-Lieferverkehr über 7,5 t durch geeignete verkehrsorganisatorische Maßnahmen ausgeschlossen wird.
- Alle Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung I B 16, Stellungnahme vom 07.11.07

Seitens der Referate I A und I B wurden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:

- ☐ *Hinsichtlich der Entwicklung aus dem FNP gibt es nichts vorzutragen.*
- ☐ *In den Plan ist eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf insgesamt ca. 1.200 m² BGF garantiert.*

- ☐ *Auf das Vorhandensein von planfestgestellten Industriebahnanlagen wird hingewiesen. Die Freistellung von Betriebszwecken ist vorgesehen.*
- ☐ *Es werden erhebliche Bedenken gegen die Lage der Ein- und Ausfahrt im Knotenpunkt Bellevuestraße- Salvador-Allende-Straße/ Fürstenwalder Damm gesehen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Begrenzung der Geschossfläche für zentrenrelevante Sortimente wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Durch das Bezirksamt und die Eigentümerin wurde die Freistellung von Betriebszwecken am 26.02.2007 beantragt. Für die Eisenbahnflächen der ehemaligen Anschlussbahn Kabelwerk Köpenick zwischen dem Gbf Köpenick und der Friedrichshagener Straße liegt der Freistellungsbescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem Schreiben, VII E 324, vom 10.4.08 vor, so dass die Fläche in die Planung einbezogen werden kann.

Hinsichtlich der Verkehrslösung wird auf die Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 31 und auf die o.g. Abwägung verwiesen.

Senatsverwaltung f. Gesundheit, Umwelt u. Verbraucherschutz. II D 25, Stellungnahme vom 04.12.07

Seitens der Referate II D (Wasserbehörde) und Referat III C (Boden und Grundwassersanierung, Bodenschutz) wird wie folgt Stellung genommen:

*Gegen die Planungsziele bestehen **keine** grundsätzlichen Bedenken.*

Altlasten

- ☐ *Das Grundstück ist aufgrund der industriellen Nutzung unter Nr. 6474 im Bodenbelastungskataster registriert. Bei den Untersuchungen der bekannten Verdachtsbereiche (Boden und Grundwasser) wurden lokale Belastungen des Bodens mit MKW, PAK sowie Kupfer und Blei festgestellt. Im Grundwasser wurde BETX und PAK nachgewiesen.*
- ☐ *Die Belastungen des Bodens sind an die Bodenmatrix gebunden und stellen keine akute Gefährdung dar, im Rahmen der Baumaßnahme ist mit erhöhten Kosten der Entsorgung zu rechnen.*
- ☐ *Die Grundwasserbelastung soll durch ein halbjährliches Monitoring verifiziert werden. Die vorhandenen Messstellen sind deshalb im Zuge der Baumaßnahme zu erhalten.*

Umweltbericht

- ☐ *Die Ausführungen reichen nicht aus, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser abschließend zu bewerten.*
- ☐ *Da eine Niederschlagsversickerung offenbar nicht vorgesehen ist, sind die Auswirkungen auf die Oberflächengewässer gem. § 29 ff Berliner Wassergesetz zu bewerten. Die Belastungen sind*

gem. Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beurteilen.

- ☐ *Ein Entwässerungskonzept wird empfohlen, aus dem der Umgang mit dem Niederschlagswasser ersichtlich wird. Eine Einleitung in den rechten Mündungsarm des Neuenhagener Mühlenfließes ist nur bei ausreichender Reinigung möglich.*
- ☐ *Die Einhaltung der Zielvorgaben der Gewässergüteklasse 2 nach EU-Wasserrahmenrichtlinie ist zu berücksichtigen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Altlasten

Es wurden Erkundungsmaßnahmen auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24 – 28 in 12555 Berlin, ehemals Kabelwerk Köpenick, Nordgelände mit dem Ziel der Darstellung der Altlastensituation und des kontaminationsbedingten Mehraufwands bei Bodenaushub durchgeführt. Das Gutachten liegt vor und wird im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Da die Belastung an die Bodenmatrix gebunden ist, sind diese lediglich für die Bauphase, insbesondere die Tiefbauarbeiten relevant. Nach Auswertung der vom Investor veranlassten Grundwasserproben durch einen unabhängigen Gutachter bzw. ein Labor wird in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend der Planzeichenverordnung (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet. Dabei ist die Kennzeichnung als Hinweis für erforderliche baubegleitende Maßnahmen zu verstehen. Einer Nutzung entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht trotz der Kennzeichnung nichts im Wege.

Im Plangebiet sind 7 Grundwassermessstellen vorhanden. Sechs davon liegen innerhalb der überbaubaren bzw. geplanten Stellplatzflächen. Eine Messstelle liegt in der nördlichen, nicht überbaubaren Grünfläche. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Ref. III C 221 werden die Grundwassermessstellen in den Bebauungsplan übernommen. (Koordinaten wurden per e-mail am 21.02. übergeben.) Das Ergebnis der Beprobung liegt vor. Die vom Gutachter vorgeschlagene Verfahrensweise hinsichtlich des Umgangs mit den Grundwasserstellen wird von der zuständigen Senatsverwaltung mit getragen. Die Grundwasserstellen, die während der Bauphase nicht erhalten werden können, werden durch den Investor fachgerecht zurückgebaut. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird über die Neueinrichtung der Grundwassermessstellen im Einvernehmen mit der zuständigen Senatsverwaltung entschieden. Die Lage sollte vorzugsweise in der Grünfläche sein.

Umweltbericht

Die Hinweise werden berücksichtigt. Das geplante Entwässerungskonzept wurde bereits zur Stellungnahme an BWB und die Senatsverwaltung eingereicht. Anträge auf direkte und indirekte Einlei-

tung in die Vorflut wurden gestellt. Das Entwässerungskonzept wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen bzw. im Umweltbericht berücksichtigt.

Die gesetzlichen Vorschriften, Verordnungen und Zielvorgaben sind im Rahmen der Realisierung einzuhalten und gehören zur Verpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag.

Senatsverwaltung f. Gesundheit, Umwelt u. Verbraucherschutz. III C 221, Stellungnahme, vom 22.11.07

- ☐ *Das Grundstück ist aufgrund der industriellen Nutzung unter Nr. 6474 im Bodenbelastungskataster registriert. Bei den im Jahr 2007 durchgeführten Untersuchungen der bekannten 3 Verdachtsbereiche (Boden und Grundwasser) wurden lokale Belastungen des Bodens mit MKW, PAK sowie Kupfer und Blei festgestellt. Im Grundwasser wurde BETX und PAK nachgewiesen.*
- ☐ *Die Belastungen des Bodens sind an die Bodenmatrix gebunden und stellen keine akute Gefährdung dar, im Rahmen der Baumaßnahme ist mit erhöhten Kosten der Entsorgung zu rechnen.*
- ☐ *Die Grundwasserbelastung soll durch ein halbjährliches Monitoring verifiziert werden, die vorhandenen Messstellen sind deshalb im Zuge der Baumaßnahme zu erhalten.*
- ☐ *Bezüglich des Bodenschutzes bestehen keine Ergänzungen oder Einwände.*
- ☐ *Bei Beachtung der genannten Randbedingungen bestehen keine Einwände gegen die geplante Nutzung.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Es wurden Erkundungsmaßnahmen auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24 – 28 in 12555 Berlin, ehemals Kabelwerk Köpenick, Nordgelände mit dem Ziel der Darstellung der Altlastensituation und des kontaminationsbedingten Mehraufwands bei Bodenaushub durchgeführt. Das Gutachten liegt vor und wird im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Da die Belastung an die Bodenmatrix gebunden ist, sind diese lediglich für die Bauphase, insbesondere die Tiefbauarbeiten relevant. Nach Auswertung der vom Investor veranlassten Grundwasserproben durch einen unabhängigen Gutachter bzw. ein Labor wird in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend der Planzeichenverordnung (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet. Dabei ist die Kennzeichnung als Hinweis für erforderliche baubegleitende Maßnahmen zu verstehen. Einer Nutzung entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht trotz der Kennzeichnung nichts im Wege.

Im Plangebiet sind 7 Grundwassermessstellen vorhanden. Sechs davon liegen innerhalb der überbaubaren bzw. geplanten Stellplatzflächen. Eine Messstelle liegt in der nördlichen, nicht überbaubaren Grünfläche. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Ref. III C 221 werden die Grundwassermessstellen in den Bebauungsplan übernommen. (Koordinaten wurden per e-mail am 21.02. übergeben.) Das Ergebnis der Beprobung liegt vor. Die vom Gutachter

vorgeschlagene Verfahrensweise hinsichtlich des Umgangs mit den Grundwasserstellen wird von der Senatsverwaltung mitgetragen. Die Grundwasserstellen, die während der Bauphase nicht erhalten werden können, werden durch den Investor fachgerecht zurückgebaut. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird über die Neueinrichtung der Grundwassermessstellen im Einvernehmen mit der zuständigen Senatsverwaltung entschieden. Die Lage sollte vorzugsweise in der Grünfläche sein.

Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung I E 125, Stellungnahme vom 28.11.07

Der gem. Landschaftsprogramm in Ost-West-Richtung verlaufende übergeordnete Grünverbindung wurde im Grundsatz ausreichend Rechnung getragen.

Es wird davon ausgegangen, dass die in 3.2 erwähnten geschützten Feuchtbiotope in der Bestandskarte erfasst werden und in die Bilanzierung der Baumverlust und die Bodenversiegelung sowie die Benennung konkreter Kompensationsmaßnahmen für die ausgleichspflichtigen Eingriffe erfolgt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen werden im Rahmen des Umweltberichtes bzw. der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung berücksichtigt.

Senatsverwaltung f. Wirtschaft, Technologie und Frauen III E 25, Stellungnahme vom 29.11.07

Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans gibt es aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungsforderungen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung f. Gesundheit, Umwelt u. Verbraucherschutz. III C 24, C3, Stellungnahme vom 08.11.07

Handschriftliche Bemerkung auf dem Anschreiben zur Beteiligung: Unterlage lag bereits vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8.1, Stellungnahme vom 20.11.2007

- ☐ Mit Schreiben vom 13.06.2007 wurde mitgeteilt, unter welchen Voraussetzungen die Planung an die Ziele und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumplanung angepasst. Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.
- ☐ Ergänzend wird mitgeteilt, dass durch den Entwurf des LEP B-B vom 21.08.2007 die in Aufstellung

befindlichen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vorliegen. Das Plangebiet ist als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt, nach dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 Siedlungsentwicklung zulässig ist. Gem. der Ziel 4.7 Abs. 1 bis 3 des Entwurfs LEP B-B sollen neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen dem Konzentrations-, Beeinträchtigungs- und Kongruenzgebot unterliegen.

- ☐ *Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Ziele des LEP eV und § 16 Abs. 6 LEPro verbindlich.*
- ☐ *Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können nicht gegeben werden, da bisher auf der Ebene Raumordnung keine Umweltprüfung durchgeführt wurde*
- ☐ *Die GL ist als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen und die Anregungen werden berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung zur Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf 1.200 m² Bruttogeschossfläche wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

BA Treptow-Köpenick, Amt f. Umwelt und Natur UmNat AL, Stellungnahme vom 30.11.2007

1. Fachbereich Naturschutz:

- ☐ *Es wird auf die Stellungnahme v. 27.06.2007 verwiesen. Die Vorschläge zur Begrünung der Grundstücksgrenze Bellevue-/Allende-Str. haben noch keine Berücksichtigung gefunden. Die in der Umweltprüfung getroffene Aussage, erhaltenswerte Bäume bei der Planung zu berücksichtigen, was den Änderungsvorschlägen entsprechen würde, kann in dem beigefügten Lageplan nicht nachvollzogen werden. Es müsste im Wurzelbereich der alten Bäume auf Stellplätze verzichtet werden. Der Baumbestand hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, hohe Empfindlichkeit wird bestätigt.*
- ☐ *Größere Bedeutung wird in der geplanten Ausgleichsfläche südlich der Erpe gesehen.*
- ☐ *Aus der Beschreibung geht hervor, dass innerhalb der A+E-Fläche ein Wege- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen wird. Das Amt geht davon aus, dass diese Fläche im Eigentum des Investors verbleibt und auch unterhalten wird. Es besteht kein zwingendes Erfordernis zur Übernahme der Fläche durch das Amt für Umwelt und Natur.*
- ☐ *Die als mögliche Kompensationsmaßnahme vorgeschlagene Dachbegrünung wird begrüßt.*
- ☐ *Die Stellungnahme von UmNat vom 27.06.2007 regt eine Pflanzfläche entlang der Salvador– Allende– und Bellevuestraße an, kritisiert, dass im Bereich der um 45° gedrehten Stellplätze nur die Pflanzung von kleinkronigen Bäume möglich ist und empfiehlt die Aufnahme einer Pflanzliste, die sich am LSG orientiert.*

2. Fachbereich Umweltschutz

Altlasten – die Stellungnahme zur Altlastenproblematik ist dem Schreiben der SenGesUmV, III C vom 22.11.2007 als zuständige Behörde für diese Fläche zu entnehmen.

- ☐ *Vorsorgender Bodenschutz – im Rahmen der Umweltprüfung sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (Vorsorge gegen nichtstoffliche Bodenbelastungen) in die Untersuchungen mit einzubeziehen. Auf umfangreiches Kartenmaterial im Internet und auf das Merkblatt der Senatsverwaltung zur Nutzung der Kartengrundlagen vom 08.03.2006 wird verwiesen.*
- ☐ Gem. § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Archivfunktion vermeiden werden. Das betrifft den nördlichen Bereich an der Erpe, der eine mittlere Leistungsfähigkeit aufweist. Es ist zu prüfen, ob gem. § 1a Abs. 2 BauGB für diesen Bereich ein schonender Umgang mit dem Boden erfolgt.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Zu 1.

Im Rahmen der Bewertung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand erfolgte eine Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde. Bei einem Ortstermin wurde detailliert festgelegt, welche Bäume aus naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gründen erhalten werden müssen. Aus der Anzahl der zu fällenden Bäume und der Baumbewertung wurde der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Im Freiflächenplan zum Vorhaben werden die zu erhaltenden Bäume und die Grünflächen werden im Freiflächengestaltungsplan zum Vorhabenplan dargestellt. Die Flächen südlich des Grabens „Alte Erpe“ werden durch die Festsetzung als private naturnahe Grünflächen vor einer Überbauung oder sonstigen baulichen Inanspruchnahme geschützt.

In Abstimmung mit der oberen und unteren Naturschutzbehörde werden Festsetzungen und Maßnahmen für die Grünfläche getroffen, um die Neugestaltung und Durchwegung der Fläche unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Schutz des Lebensraums des Bibers) zu sichern.

Die extensive Dachbegrünung des Bau- und Gartenmarktes wird mittels einer Textfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Eine Ausweisung von Flächen mit Pflanzbindung entlang der Salvador– Allende– und Bellevuestraße wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst nicht aufgenommen, da die Grundstücksgestaltung sonst unverhältnismäßig hoch eingeschränkt werden würde. Dennoch wird im Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) ersichtlich, dass ein Erhalt eines Grünstreifens entlang der Grundstücksgrenze und besonders schützenswerter Einzelbäume innerhalb dieses Streifens vorgesehen ist.

Die Größe der gedrehten Baumscheiben beträgt ca. 4 m². Zusätzlich wird in den Randbereichen der Baumscheibe eine Teilversiegelung vorgesehen. Diese Art der Baumscheiben wurde bereits mehrfach an anderen Baumarktstandorten in Berlin realisiert und hat sich bewährt. Eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter, wird der Begründung beigelegt.

Die zu erhaltenden Bäume und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen, so dass das Erhaltungsziel auch nachhaltig gewährleistet werden kann.

Zu 2.

Siehe Stellungnahme des Bezirksamtes zu den Anregungen der Senatsverwaltung f. Gesundheit, Umwelt u. Verbraucherschutz. II D 25, und III C221.

Vattenfall Europe Berlin AG & Co KG Immobilien/-planung, Stellungnahme vom 27.11.2007

In dem Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH

Der Ansprechpartner für Mittelspannungsservice wird benannt.

Vattenfall Europe Berlin AG & Co KG Bereich Wärme, Vertrieb/Netz Berlin Ost, Stellungnahme vom 22.11.2007

In dem Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Wärme Berlin GmbH

Die Wärme Berlin bietet alternative Versorgungsmöglichkeiten an, welche die Anforderungen ökologischer und wirtschaftlicher Anlagen erfüllen. Der Ansprechpartner für den Bereich W-VAD wird benannt.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der verschiedenen Bereiche von Vattenfall Europe werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Berliner Wasserbetriebe, Stellungnahme vom 26.11.2007

- ☐ *Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich in der Friedrichshagener und der Bellevuestraße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, die im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen (Übersichtskarten im M 1: 2.500 wurden übergeben).*
- ☐ *Beim Anschluss von neu versiegelten Flächen an die vorhandene Regenwasserkanalisation ist mit einer Einleitbeschränkung zu rechnen.*
- ☐ *Die unmittelbar an der südöstlichen Grundstücksgrenze liegende Trinkwasserleitung DN 300 muss bei Baumaßnahmen geachtet werden.*
- ☐ *Für das Jahr 2009 plant das Unternehmen Baumaßnahmen im Bereich des Fürstenwalder Damms.*

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Das vom Vorhabenträger zu erarbeitende Entwässerungskonzept wird mit Berliner Wasserbetrieben abgestimmt.

Die wasserbehördliche Erlaubnis und Genehmigung für die direkte und indirekte Einleitung in die Vorflut wurden mit Schreiben vom 10.07.2008 von der Senatsverwaltung f. Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 20 erteilt.

WGI im Auftrag der NBB bzw. GASAG Berliner Gaswerke AG, Stellungnahme vom 28.11.2007

- ☐ *Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck von > 4 bar. (Eine Übersichtskarte im M 1: 4.000 wurde beigelegt, auf die Unverbindlichkeit wurde verwiesen)*
- ☐ *Seitens der NBB bestehen derzeit keine Planungen.*
- ☐ *Die Versorgung des Plangebietes ist durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind im B-Plan gem. § 9 Abs. 1 festzusetzen.*
- ☐ *Es werden Hinweise zum notwendigen Abstand von Baumpflanzungen mit und ohne Sicherheitsmaßnahmen gegeben. Sofern der Abstand von 2,5 m von der Rohraußenkante nicht eingehalten werden kann, sind mit der NBB Schutzmaßnahmen abzustimmen. Es werden detaillierte Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegeben, sofern der Mindestabstand von 1,5 m nicht eingehalten werden kann.*
- ☐ *Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen sind an COLT TELECOM GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind.*
- ☐ *Sollte der Geltungsbereich geändert werden, ist eine erneute Beteiligung durchzuführen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu notwendigen Abständen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Sie sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht relevant. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Beachtung übergeben.

Wesentliche Änderungen, die sich aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB ergeben haben:

Aufgrund der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert.

Folgende wesentliche Änderungen bzw. Ergänzungen als Ergebnis der Durchführung der Trägerbeteiligung öffentlicher Belange werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet:

- Die nördliche Fläche entlang der „Alten Erpe“ soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Die Grünfläche ist Bestandteil eines naturnahen gewässerbegleitenden Ufergrünzugs.
- Auf die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO wird im weiteren Verfahren verzichtet. Die 4 einzelnen Vorhaben, die im Plangebiet realisiert werden sollen, werden entspre-

chend der geplanten Nutzung bezeichnet und durch textliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und Sortimente genauer definiert.

- Das zentrenrelevante Sortiment wird zur Sicherung der Verträglichkeit auf insgesamt maximal 1.200 m² Geschossfläche begrenzt und dem jeweiligen Baufeld zugeordnet.
- Die überbaubaren Flächen werden als Baufelder und als „Fachmärkte“ flexibler festgesetzt.
- Die festgesetzten Geschossflächen und Höhen wurden dem Stand der Gebäudeplanungen angepasst, ändern sich allerdings nicht wesentlich.
- Weitere Textfestsetzungen sichern die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.
- Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen (Altlasten) werden aufgenommen.

5.1.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2008 beteiligt und um Stellungnahmen innerhalb der nach § 4 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuches festgelegten Frist aufgefordert. Sofern Anregungen nicht übernommen werden können, wird dies begründet.

In den nachfolgenden Passagen werden der Inhalt der Stellungnahmen in verkürzter Form und die Stellungnahme des Bezirkes hinsichtlich des Umgangs im weiteren Verfahren dargestellt:

Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung I B 14, Stellungnahme vom 20.08.2008

Aufgrund der originären Zuständigkeit der Referate I A und I B wurde sich wie folgt geäußert:

- *Hinsichtlich der Entwicklung aus dem FNP gibt es nichts vorzutragen.*
- *Hinsichtlich der Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen gibt es nichts vorzutragen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung f. Gesundheit, Umwelt u. Verbraucherschutz. II D 25, Stellungnahme vom 04.09.2008

Seitens der Referate II D (Wasserbehörde) und Referat III C (Boden und Grundwassersanierung, Bodenschutz) wird wie folgt Stellung genommen:

- *Gegen die Planungsziele bestehen **keine** grundsätzlichen Bedenken.*
- *Für die Niederschlagswasserentwässerung wurden die wasserrechtlichen Genehmigungen bereits durchgeführt.*

Zum Umweltbericht

Die Ausführungen für das Schutzgut Wasser sind nicht geeignet, eine sachgerechte und fachlich fundierte Bewertung der Auswirkungen der Planung vornehmen zu können. Verweis auf die Stellungnahme vom 04.12.2008.

Es fehlen Aussagen zur zusätzlichen Belastung der Alten Erpe sowohl hydraulischer als auch hinsichtlich zusätzlicher stofflicher Belastungen, die durch direkte und indirekte Niederschlagswassers verursacht werden.

Es wird hingewiesen, dass aus hydraulischen Gründen die direkte Einleitmenge auf 50 l/s begrenzt wurde und somit nicht zur Verbesserung der Wasserführung des Gewässers dient (s. S. 41).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 31 einschl. VLB, Stellungnahme vom 13.09.2008

Gegen den Entwurf bestehen seitens der VII und VLB keine Bedenken.

Das geforderte Verkehrsgutachten bzw. verkehrlichen Untersuchungen liegen vor und wurden während der Erarbeitung intensiv betreut, diskutiert und abgestimmt. Forderungen und Hinweise wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die in der Begründung beschriebene und im Erschließungs- und Durchführungsvertrag verankerte Erschließung entspricht den Abstimmungen und erhält die Zustimmung.

Für die neue LZA läuft ein Anordnungsverfahren. Die Ausführungsplanung wird bereits von den Signalbauplanern erstellt.

Die Anordnung notwendiger straßenverkehrsbehördlicher Maßnahmen für die Flächen des öffentlichen Straßenlandes erfolgt nach Vorlage entsprechender Bauausführungspläne.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zustimmung und Hinweise zum Genehmigungsstand wird zur Kenntnis genommen.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 122, Stellungnahme ohne Datum
Eingang: 22.09.2008**

Gegen die Planung bestehen aus landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Das Plangebiet kommt nach der Bebauung als Habitat für die meisten Arten nicht mehr in Betracht. Im Hinblick auf das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten wurden neben zwei Begehungen keine konkreten Untersuchungen durchgeführt, sondern auf die Aussagen des Umweltatlases zurückgegriffen. Anhand der Größe und der Umgebung des Standortes und der vergleichbaren Habitats

im Umfeld ist davon auszugehen, dass keine anspruchsvollen oder seltenen Arten vorkommen. Da im Umfeld ähnliche Habitate wie im Plangebiet vorhanden sind und sich der Artenbestand aus mehr oder weniger ubiquären Vogelarten zusammensetzt, kommt das Ausnahmekriterium des § 42 Abs. 5 BNatSchG zum Tragen. Eine artenschutzrechtlichen Befreiung von Gebäudebrüter-Niststätten ist nicht notwendig, da bei der abgerissenen alten Halle keine Gebäudebrüter angetroffen wurden.

Der verbleibende Grünstreifen entlang der Alten Erpe ist im Hinblick auf die Bedürfnisse des dort potentiell vorkommenden Bibers minimal aber ausreichend breit.

Es wird angeregt, im Umweltbericht nachvollziehbar im Sinne einer Bilanz darzulegen, inwieweit der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Zustimmung und hinweisenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, im Umweltbericht nachvollziehbar im Sinne einer Bilanz darzulegen, inwieweit der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen ist, wird für nicht erforderlich erachtet, da diese geforderte Bilanz im Gutachten zur Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP 9-28 VE bereits enthalten ist, worauf hier verwiesen wird..

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8.1, Stellungnahme vom 20.08.2008

*Mit Schreiben vom 13.06.2007 wurde mitgeteilt, unter welchen Voraussetzungen **der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen der Raumordnung** steht.*

- ☐ *Durch die Konkretisierung der Planung ist erkennbar, dass die maximale Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente in allen Sondergebieten auf 1.200 m² begrenzt werden und somit eine Gefährdung der landesplanerisch relevanten städtischen Zentren Berlins vermeiden wird, so dass der BP 9-28 VE im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro steht.*
- ☐ *Verweis auf die Stellungnahmen vom 20.11.2007 hinsichtlich der in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007.*
- ☐ *Weitere originäre Aufgaben der GL für die Trägerbeteiligung liegen nicht vor.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise und die Aussage, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht, werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Forsten, Referat B – Forstbetrieb; Stellungnahme vom 26.08.2008

- *Da bereits ein Bauvorhaben begonnen wurde und das Grundstück, bis auf den Baumbestand entlang der Erpe vegetationsfrei ist, konnte nicht beurteilt werden ob für das Grundstück die Waldeigenschaften gem. § 2 Abs. 1 LWaldG vor Beginn des Baugeschehens bestand.*

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Grundstück ist deshalb zu großen Teilen vegetationsfrei, da der Vorhabenträger zwischenzeitlich den Bau einer Lagerhalle auf der Grundlage des § 34 BauGB beantragt hat. Da das geplante Vorhaben den zukünftigen Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht, wurde eine Baugenehmigung mit Auflagen für eine Lagerhalle erteilt.

Da allerdings die Bäume vor Baubeginn der Lagerhalle ohne Genehmigung gefällt worden sind, wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet.

Hinsichtlich der Bewertung des ehemals vorhandenen Baumbestandes auf der Gewerbebrache wurde durch die Naturschutzbehörden festgestellt, dass es sich nicht um Wald nach LWaldG handelt.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, Stellungnahme vom 09.09.2008

Es gibt aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Finanzen, Stellungnahme vom 10.09.2008

Es werden keine Bedenken hinsichtlich der dinglichen Grundstücksgeschäfte und hauswirtschaftlichen Aspekte gesehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Treptow- Köpenick von Berlin, Tiefbauamt; Stellungnahme vom 04.09.2008

*Es bestehen **keine** Einwände gegen den Entwurf des B-Plans und die Begründung.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Treptow- Köpenick von Berlin, Abt. UmGrünImm Amt für Umwelt und Natur Stellungnahme vom 15.09.2008

Die positiven Änderungen für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung und Abstimmung. Insbesondere die Festsetzung TF 7 und TF 8 auf der privaten Grünfläche werden begrüßt, die auch im Durchführungsvertrag Berücksichtigung gefunden haben.

Hinweise:

- *Es wird auf Differenzen in der Nummerierung der Textfestsetzungen in der Begründung und dem Umweltbericht hingewiesen.*
- *Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TF 8) sind folgenden Ergänzungen zu berücksichtigen:*
 - *Infolge des nachgewiesenen Vorkommens von streng geschützten Arten – Durchzug/Überwinterung von Biber und Fischotter (Mitteilung am 08.09. von Hr. W. Recker – Bearbeiter Artenhilfeprogramm) ist die Fläche so auszustatten, dass im unmittelbaren Grabenbereich Störungen vermieden werden. In das Verbot erheblicher Störungen (BNatSchG § 42 (1) Satz 2) sind die Wanderkorridore zu Wanderungszeiten (für Biber bis zu 3000 lfdm Gewässerlänge und für den Fischotter bis zu 20 Flusskilometer) einbezogen und das Gebiet ist als Siedlungsgebiet von Biber und Fischotter zu betrachten. Es wird auf die Formulierungen des Durchführungsvertrag verwiesen, wonach der Investor gewässerseitig einen Schutzzaun zu errichten hat.*
 - *Es werden Hinweise zur Ausführung der Bepflanzung insbesondere am Brückenkopf gegeben, um Ausstiege des Otters über die Böschung im Bereich der Brücke und damit Straßenquerung der Tiere zu minimieren. Alle Maßnahmen zur Entwicklung der privaten Grünfläche sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.*
- ☐ *Es werden folgende Hinweise zu den im Anhang enthaltenen Pflanzlisten gegeben:*
 - ☐ *Gehölze für private Grünfläche:*
Bäume:

<i>Grünerle</i>	<i>streichen, da nicht autochton</i>
<i>Birke</i>	<i>hinzufügen (autochton und Weichholz)</i>

Sträucher:

<i>Purpurweide</i>	<i>streichen, da nicht autochton</i>
--------------------	--------------------------------------
 - ☐ *Bäume für Stellplatzanlage:*
Ergänzen entsprechend der textlichen Ausführungen dieser Stellungnahme
 - ☐ *Pflanzliste für extensive Dachbegrünung*

<i>Festuca rubra</i>	<i>streichen, da nicht standorttypisch</i>
<i>Poa spec.</i>	<i>Rispengras, aber konkretisieren durch: Thymus pulegioides nicht Gem. Sanddorn sondern Feldthymian</i>
- ☐ *Da die vorhandenen Bäume ungenehmigt und vor dem erforderlichen Planungsstand entfernt wurden, ist seitens der UNB eine nachträgliche Anordnung gemäß BaumSchVO zum Ersatz erforderlich. Diese Anordnung kann nur Baumersatzpflanzungen und / oder Ausgleichsabgabe zum Inhalt haben. Die 76 zu pflanzenden Laubbäume werden Gegenstand der Anordnung sein, für den Restwert muss eine Ausgleichszahlung geleistet werden. Die Dachbegrünung, als eine im B-Plan festgesetzte Maßnahme, kann in der Anordnung nicht festgesetzt werden, was damit mit Mehrkosten für den Investor verbunden ist. Das wird für die B-Planung als nicht problematisch erachtet, da die Dachbegrünung auch als Kompensationsmaßnahme für den höheren Versiegelungsgrad und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich ist.*

- ☐ *Es werden Bedenken gegen die zur Gliederung der Stellplätze geplanten Baumart „Emerald Quenn“ (Umweltbericht) erhoben, insbesondere dann, wenn diese als Monokultur für die gesamte Stellplatzanlage verwendet wird. Bei der Artenauswahl sollte dem angrenzenden Landschaftsraum an der Alten Erpe Rechnung getragen werden. Es werden folgende Vorschläge für die Pflanzliste „Bäume für die Stellplatzanlage“ unterbreitet:*
 - ☐ *Arcer plantanoides „Emerald Queen“ mit max. 5 Stück in größerer Entfernung zur privaten Grünfläche*
 - ☐ *Acer campestre „Elsrij“ (Feld-Ahorn)*
 - ☐ *Alnus spaethii (Erle Sparthii) in Grünflächennähe*
 - ☐ *Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-hainbuche)*
 - ☐ *Fraxinus ornus „Rotterdam“ (Blumen-Esche „Rotterdam“)*
 - ☐ *Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schmalkronige Mehlbeere)*
 - ☐ *Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ (Thüringsche Säulen-Mehlbeere)*
 - ☐ *Ulmus-Hybride „Regal“ (Ulme „Regal“) (Grünflächennähe).*

FB Umweltschutz:

- ☐ *Es wird nochmals hingewiesen, dass Teilflächen des Plangebietes den Altlastenverdachtsstandort Nr. 6474 darstellen und dieser in Zuständigkeit der SenGUV, III C liegt. Bei Durchsicht des Begründungstextes wurde ersichtlich, dass die Belange der Senatsverwaltung hinreichend berücksichtigt werden.*
- ☐ *Belange anderer Fachbereiche sind nicht unmittelbar betroffen. Die Fällung der 6 Straßenbäume ist aufgrund der Vorgaben der Verkehrsbehörde zwingend erforderlich und damit nicht abwägungsrelevant. Durch die Aufnahme des Geldbetrags aus der Koch'schen Wertermittlung in den Durchführungsvertrag ist der finanzielle Ausgleich gesichert.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise zur Nummerierung werden berücksichtigt, die Begründung und der Umweltbericht werden überarbeitet. Es ist allerdings zu beachten, dass aufgrund der Änderungen der einzelnen Nutzungen der Baukörper sich die Nummerierung der Textfestsetzungen insgesamt ändert.

Die Hinweise zu der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf die konkreten Maßnahmen zum Artenschutz (Errichtung eines gewässerseitigen Schutzzaunes und Hinweise zur Art der Bepflanzung) und das Abstimmungserfordernis der Maßnahmen mit der UNB, die im Durchführungsvertrag geregelt werden, so dass die Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet ist. Eine gesonderte Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen auf der privaten Grünfläche wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Hinweise zu den Pflanzlisten werden berücksichtigt.

Die Hinweise zur Kompensation der Baumverluste werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage werden berücksichtigt. Die entsprechende Pflanzliste, die eine Empfehlung darstellt, wird entsprechend geändert.

Die Sonstigen Hinweise des FB Umweltschutzes und zu den zufällenden Straßenbäumen werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis besteht hierzu nicht, die Sicherung der Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag erfolgt.

Vattenfall Europe Berlin AG & Co KG Bereich Wärme, Vertrieb/Netz Berlin Ost, Stellungnahme vom 29.08.2008

In dem Plangebiet sind keine Anlagen der Wärme Berlin vorhanden

Die Wärme Berlin bietet alternative Versorgungsmöglichkeiten an, welche die Anforderungen ökologischer und wirtschaftlicher Anlagen erfüllen. Der Ansprechpartner für den Bereich W-VAD wird benannt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die gegenüber der frühzeitigen Beteiligung unveränderten Hinweise aus der Stellungnahme von Vattenfall Europe Bereich Wärme Berlin werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Vattenfall Europe Business Service GmbH, Stellungnahme vom 15.09.2008

Die Stellungnahme wird im Namen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH abgegeben.

Im öffentlichen Straßenraum, der an das Plangebiet angrenzt, sind Kabel vorhanden und Anlagen geplant. Vorsorglich müssen die Einfahrten mit Rohreinbauten versehen werden.

Es werden die Ansprechpartner und die Stelle, wo Pläne angefordert werden können, benannt.

Es wurde die „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ übergeben, die einzuhalten sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie sind für den B-Plan selbst nicht relevant, sondern sind im Rahmen der Realisierung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

WGI im Auftrag der NBB bzw. GASAG Berliner Gaswerke AG, Stellungnahme vom 01.09.2008

- ☐ *Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck von > 4 bar. Eine Karte im M 1: 1.000 wurde beigelegt, auf die Unverbindlichkeit wurde ausdrücklich verwiesen.*

- ☐ *Seitens der NBB bestehen derzeit keine Planungen.*
- ☐ *Die Versorgung des Plangebietes ist durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus sind notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen im B-Plan gem. § 9 Abs. 1 festzusetzen.*
- ☐ *Es werden erneut Hinweise zum notwendigen Abstand von Baumpflanzungen mit und ohne Sicherheitsmaßnahmen gegeben. Sofern der Abstand von 2,5 m von der Rohraußenkante nicht eingehalten werden kann, sind mit der NBB Schutzmaßnahmen abzustimmen. Es werden detaillierte Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegeben, sofern der Mindestabstand von 1,5 m nicht eingehalten werden kann.*
- ☐ *Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen sind an COLT TELECOM GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind.*
- ☐ *Sollte der Geltungsbereich geändert werden, ist eine erneute Beteiligung durchzuführen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu notwendigen Abständen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Sie sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht relevant. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Beachtung übergeben.

BSR Berliner Stadtreinigung, Stellungnahme vom 04.09.2008

Bauliche oder Grundstücksinteressen sowie Belange der Abfallentsorgung werden nicht berührt.

Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneu-/umbau) gestellt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die konkreten Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umgestaltung der Friedrichshagener Straße vom Vorhabenträger bzw. dem beauftragten Planungsbüro durchgeführt.

Berliner Wasserbetriebe, Stellungnahme vom 15.09.2008

Die Stellungnahme, die während der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 26.11.2007 abgegeben wurde, hat weiterhin Bestand.

Für Ende des Jahres 2008 plant das Unternehmen die Durchführung von Bauarbeiten in der Friedrichshagener Straße. Weitere Baumaßnahmen sind für 2010 im Fürstenwalder Damm geplant.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen der Stellungnahme vom 26.1.2008 wurden bereits berücksichtigt. Die Einleitgenehmigung des Niederschlagswassers liegt bereits vor.

Die konkreten Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umgestaltung der Friedrichshagener Straße vom Vorhabenträger bzw. dem beauftragten Planungsbüro durchgeführt.

Berliner Verkehrsbetriebe, Stellungnahme vom 18.09.2008

Es wird auf das Vorhandensein von Kabel- und Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung sowie Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn im Bereich der geplanten Baumaßnahme hingewiesen. Es werden Lagepläne dazu übergeben und Ansprechpartner für erforderliche Abstimmungen vor Beginn der Baumaßnahme benannt.

Es wird auf die Omnibuslinienbetrieb im Planbereich und die Notwendigkeit, diesen auch während der Baumaßnahmen aufrechtzuerhalten, hingewiesen. Ansprechpartner und Fristen werden benannt, sofern Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die konkreten Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umgestaltung der Friedrichshagener Straße vom Vorhabenträger bzw. dem beauftragten Planungsbüro durchgeführt.

IHK Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung, Stellungnahme vom 22.09.2008

Gegen die Planung von Fachmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 14.000 m² werden keine Einwendungen erhoben, da es sich bei diesem Standort um eine im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel 2020 fixierte Fachmarktagglomeration handelt - Einzelfallprüfung gem. StEP 2020. Diese Prüfung ist mit dem Bebauungsplan erfolgt. Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sind auf 1.200 m² beschränkt. Es wird angeregt, auch die Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevante Sortimente in die textliche Festsetzung aufzunehmen.

Die Verkehrserschließung am kritischen Versatzknoten Friedrichshagener - /Allende-Straße wird sehr problematisch gesehen, da die ohnehin stark belastete Hauptverkehrsstraße durch die Nutzer der geplanten 458 Stellplätze zusätzlich belastet wird. Es wird um die Übergabe des Verkehrsgutachtens gebeten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die textliche Festsetzung der Verkaufsfläche der nichtzentrenrelevanten Sortimente wird nicht als erforderlich erachtet, da es hierfür keine zwingenden städtebaulichen Gründe und auch keine fachliche bzw. Rechtsgrundlage im LePro bzw. StEP 2020 gibt. Städtebauliches Ziel der übergeordneten Planungen ist es, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und die innerstädtischen Zentren nicht zu gefährden. Dies ist ausreichend durch die Begrenzung des zentrenrelevanten Sortiments erfolgt. Die nichtzentrenrelevanten Sortimente in einer Fachmarktagglomeration dienen in der Regel nicht der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, so dass damit eine Beschränkung nicht begründet werden könnte. Der Standort ist Bestandteil der im StEP 2020

ausgewiesenen Fachmarktagglomeration, die Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen bzw. die Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung wurden im Planverfahren bestätigt.

Durch die Festsetzung der Geschossflächen insgesamt erfolgt jedoch zwangsläufig eine Beschränkung der Verkaufsfläche für die nichtzentrenrelevanten Sortimente, die sich an den im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 benannten Obergrenzen für Bau- und Gartenfachmärkten orientiert. Darüber hinaus werden das Vorhaben und damit die zulässigen Verkaufsflächen detailliert im Durchführungsvertrag geregelt und die Überschreitungen bei den zentrenrelevanten Sortimentsbeschränkungen mit Sanktionen belegt.

Hinsichtlich der geplanten Verkehrslösung ist festzustellen, dass umfangreiche Variantenuntersuchungen geführt wurden und im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung der übergeordneten Belange – Sicherung des Verkehrsflusses auf den Hauptverkehrsstraßen – die Variante 1 A (Hauptzufahrt Friedrichshagener Straße mit gesonderter Links- und Rechtsabbiegespur sowie untergeordnete Zufahrten in der Bellevue- und Allende-Straße) zum Tragen gekommen ist, die im Durchführungsvertrag gesichert wurde.

Das Verkehrsgutachten wurde per e-mail am 29.09.2008 der IHK Berlin übergeben.

Wesentliche Änderungen, die sich aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergeben haben:

Aufgrund der Behördenbeteiligung kam es zu keinen wesentlichen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Anregungen und Hinweise (z. B. zu den Arten der Pflanzliste und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt) zur Begründung bzw. zum Umweltbericht wurden entsprechend eingearbeitet.

Aufgrund von Änderungen des Vorhabens gab es Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- ☐ Abgrenzung der überbaubaren Fläche der Baukörper C und D
- ☐ Art der Nutzung für die einzelnen Baukörper A, B und C
- ☐ Geschossflächenzahlen der Baukörper A, C und D
- ☐ Die Textfestsetzungen wurden inhaltlich an die geplanten Nutzungen angepasst.
- ☐ Die Nummerierung der Textfestsetzungen wurde angepasst.
- ☐ Zusätzlich wurden die Ein- und Ausfahrten und die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten in die Planzeichnung aufgenommen.

5.1.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.10.2008 bis einschließlich 12.11.2008 statt (ABl. S. 2313). Während der Auslegungsfrist nahmen 46 Bürger Einsicht in die Planunterlagen.

Es liegen 13 schriftliche Stellungnahmen vor, deren wesentlichen, abwägungsrelevanten Aussagen nachfolgend in zusammengefasster Form dargestellt und abgewogen werden. Sofern sich einzelne Anregungen oder Hinweise innerhalb einer Stellungnahme inhaltlich wiederholen, d.h. ein und denselben Abwägungsbelang betreffen, werden diese nur einmal wiedergegeben und abgewogen.

Bürger 1, E-mail vom 17.10.2008

Die dauerhafte Tragfähigkeit der verkehrlichen Erschließung über Bellevue- und Salvador-Allende-Straße erscheint nicht gesichert; auch wenn der Baukörper C dazu verschoben werden müsste, erscheint die Prüfung einer zusätzlichen Erschließung über die westlichen Nachbargrundstücke zur Anbindung an den dortigen Fachmarktstandort sinnvoll.

Erläuterungen: soweit dies aus der Begründung ersichtlich ist, berücksichtigt das Verkehrsgutachten noch nicht die geplante Weiterführung der Altstadtumfahrung über Stellingdamm, Bellevuestraße, Salvador-Allende-Straße, die Leistungsfähigkeit dieser Verbindung in südlicher Richtung dürfte durch dann drei Einfahrts- /Ausfahrtsbereiche und zwei Ampelanlagen zwischen Brandenburgplatz und Salvador-Allende-Brücke gerade im Hinblick auf den Tram- und Busverkehr in diesem Abschnitt deutlich sinken; eine (zusätzliche) Anbindung über den bestehenden Fachmarktstandort in der Friedrichshager Straße würde auch dem Charakter einer zusammenhängenden Fachmarkttagglomeration entgegenkommen

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Vorschlag, eine zusätzliche verkehrliche Erschließung über die westlich angrenzenden privaten Grundstücke zu den anderen Fachmärkten zu organisieren, ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht notwendig. Die Erschließung des Vorhabens wurde auf der Grundlage des Fachbeitrags „Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung“ der Ingenieurgesellschaft M+O Berlin (Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Wesentliche Grundlage für die verkehrlichen Untersuchungen waren u. a. die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, bereitgestellten Prognosezahlen, die die zukünftige verkehrliche Entwicklung dieses Bereichs im Rahmen der vorhandenen Altstadtumfahrung über die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen /Seelenbinder- Bellevue- und S. Allende Straße berücksichtigen. Die von dem Bürger angesprochene geplante Altstadtumfahrung /2. Abschnitt OWT über die Bahnflächen Güterbahnhof Köpenick/Anschluss Brandenburgplatz sind hinsichtlich der Umsetzung erst nach 2025 zu sehen, so dass eine direkte Berücksichtigung bei dem vorliegenden B-Plan noch nicht erforderlich ist.

Im Rahmen der umfassenden verkehrlichen Untersuchungen, die von einem intensiven Abstimmungsprozess mit den betroffenen Verkehrsbehörden begleitet wurde, konnte eine ausreichende Leistungsfähigkeit des übergeordneten Straßennetzes nach Realisierung der entsprechenden Maß-

nahmen, insbesondere des umfassenden Ausbaus der Einfahrt in der Friedrichshagener Straße, nachgewiesen werden. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde als Vorzugsvariante in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen des Bezirkes und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung festgelegt:

- HAUPTerschließung über die Friedrichshagener Straße, Knotenpunktausbau einschließlich der damit verbundenen Abbiegespuren und der Signalisierung des Knotenpunktes
- Nachrangige Erschließung nach dem Prinzip rechts rein/rechts raus über die Bellevuestraße, S. Allende Straße.

Mit dieser verkehrlichen Erschließung ist der Baumarkt ausreichend an das vorhandene Hauptnetz angeschlossen, zugleich sind auch die späteren Verkehrsplanungen in ausreichendem Maße berücksichtigt. Unabhängig davon ist die Errichtung einer zusätzlichen Erschließung aufgrund folgender anderer öffentlicher und privater Belange nicht sinnvoll bzw. umsetzbar, so dass diese abgelehnt werden muss.

Nördlich des Baugrundstückes verläuft eine überörtliche Grünverbindung, die bereits im Flächennutzungsplan Berlin symbolisch gesichert ist. Entlang des Grabens „Alte Erpe“ soll eine Grünverbindung zum Bellevuepark geschaffen werden, die neben der Erholungsfunktion (Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger) besondere Bedeutung für den Artenschutz (Lebensraum für vom Aussterben bedrohter Arten – Biber und Fischotter) besitzt. Die Flächen entlang des Grabens, auch über das Bebauungsplangebiet hinaus, sollen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Eine parallel dazu verlaufende Straßenerschließung würde diese Zielstellung beeinträchtigen.

Unabhängig davon, dass die Erschließungsstraße über private Grundstücke führen würde, die sich nicht im Eigentum bzw. Nutzungsrecht des Vorhabenträgers befinden und damit nicht ohne weiteres verfügbar sind, wäre diese Erschließungsstraße eine zusätzliche Belastung der Wohnbebauung entlang der Südseite der W.-Seelenbinder-Straße. Die jetzt relativ ruhige Seite zum Graben und dem Park würde durch den Verkehr belastet, so dass die Wohnqualität erheblich sinken würde. Und Lärmschutzmaßnahmen entlang einer Straße, zumal diese verkehrlich nicht begründbar ist, sind für den Investor unzumutbar.

Mit den im Bebauungsplan festgelegten und im Durchführungsvertrag gesicherten verkehrlichen Maßnahmen ist sowohl die Anbindung des Vorhabens an das überörtliche Straßennetz, als auch dessen zukünftige Leistungsfähigkeit in ausreichender Weise gesichert. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Bürger 2, Stellungnahme vom 30.10.08 und 11.11.08

1. Die Bauarbeiten für den Bau- und Gartenmarkt sind im vollen Gange, obwohl der B-Plan erst ausliegt.
2. Die Rechtsabbiegespur zum Baumarkt aus Richtung Westen beginnt an der Ein- und Ausfahrt des Betriebsgeländes des Verfassers der Stellungnahme. Es besteht die Möglichkeit, dass ein- und aus-

fahrende Lkw mit Sattelaufleger und Zugmaschine den Durchgangsverkehr behindern können. Der Fußgänger- und Fahrradverkehr wird behindert.

3. Die Ampelanlage für diesen Bereich staut den Verkehr noch über die Betriebseinfahrt hinaus zurück. Die 2. Ampelanlage an der Bellevuestraße im Abstand von ca. 200 m bei einem Fahrzeugaufkommen (im Bauantrag von angegebenen ca. 935 Kfz/h für beide Richtungen) scheint sehr staugefährdet zu sein.

4. Die Anlieger Kaufland/Toom (ca. 400 Parkplätze) und Bau- und Gartenmarkt Hellweg (458 Parkplätze) erzeugen zusätzliche Verkehrsströme. Der Lieferverkehr für beide Märkte und für Draka Comteq Berlin GmbH erhöht das Verkehrsaufkommen zusätzlich.

5. In der derzeitigen (Oktober 2008) Verkehrssituation des einspurigen Verkehrs stadtauswärts staut sich dieser schon am frühen Nachmittag bis in die Abendstunden. Die Straße kann den anfallenden Verkehr nicht aufnehmen.

6. Die Parktaschen in der östlichen Friedrichshagener Straße sollen der Abbiegespur geopfert werden. Diese Parkplätze sind die einzigen freien Parkplätze im östlichen Bereich der Straße und werden von den Schichtarbeitern des Unternehmens des Verfassers der Stellungnahme genutzt. (Der ehemalige Betriebsparkplatz wurde von der Treuhandanstalt als nicht betriebsnotwendig dem Rechtsvorgänger des Verfassers der Stellungnahme entzogen, der sich auf dem heutigen von Hellweg genutzten Gelände befand.)

Die Anmerkungen sollen als Einspruch gegen das Vorhaben betrachtet werden.

Im Schreiben vom 11.11.2008 wird mitgeteilt, dass bezogen auf Punkt 6 der Stellungnahme vom 30.10.2008 eine einvernehmliche Lösung mit dem Vorhabenträger vereinbart wurde. Der genannte Punkt wird deshalb aus der Stellungnahme vom 30.10.2008 gestrichen.

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass die restlichen Anmerkungen in der Stellungnahme vom 30.10.2008 unter Berücksichtigung nachfolgender Nebenabrede zurückgezogen werden.

„Den Linksabbiegern vom Gelände von Draka Comteq Berlin auf der stadtauswärts führenden Fahrbahn muss die Ausfahrt ermöglicht werden. Die stadtauswärts stehende Ampel bitten wir so aufzustellen, dass in der Rotphase die Einfahrt auf die Friedrichshagener Straße ermöglicht wird.“

Stellungnahme des Bezirksamtes

Zu 1.)

Auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24-31 wurde die Genehmigung für eine Lagerhalle für Baustoffe beantragt und gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch genehmigt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen sind für eine Lagerhalle erfüllt. Das Vorhaben steht auch nicht der Planung gemäß dieses Bebauungsplanverfahrens 9-28 VE entgegen, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für die Lagerhalle bereits absehbar war.

Der auf dem Grundstück geplante Baumarkt (durch Umnutzung der bereits errichteten Lagerhalle) ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich nur über ein Bebauungsplanverfahren zulässig. Eine Änderung der Nutzung von einer Lagerhalle in einen Bau- und Gartenmarkt und die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung setzt den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit dem Durchführungsvertrag bzw. eine sogenannte Planreife gemäß § 33 BauGB zwingend voraus. Dazu bedarf es der Gremienbeschlüsse des Bezirkes (Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung) zur Zustimmung zum Bebauungsplan und zum beantragten und geprüften Bauvorhaben "Bau- und Gartenmarkt". Das kann erst erfolgen, wenn die öffentliche Auslegung und die anschließende Abwägung des Bebauungsplans abgeschlossen sind.

Zu 2. bis 4.)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die baulichen Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung des Grundstückes haben sicher in Teilbereichen zu Beeinträchtigungen geführt.

Gemäß des Verkehrsgutachtens kann jedoch gewährleistet werden, dass die endgültige Gestaltung des Knotenpunktes sowie die Fahrbahnmarkierungen so gestaltet werden, dass keine weiteren Beeinträchtigungen für das Grundstück des Einwenders zu erwarten sind.

Der Umbau des Knotenpunktes einschließlich der damit verbundenen Abbiegespuren und der Signalisierung ist so angelegt, dass gerade diese Vermutungen der Beeinträchtigung des vorhandenen Verkehrsablaufs in der Friedrichshagener Straße so wenig wie möglich eintreten werden.

Zu 5.)

Aufgrund der Bauarbeiten und dass nur zwei Fahrstreifen zur Verfügung stehen, ist die Leistungsfähigkeit der Friedrichshagener Straße in diesem Bereich natürlich eingeschränkt, was zu den beobachteten Stauerscheinungen führte. Diese extreme Situation ist allerdings nur vorübergehend und nach Abschluss der Erschließungsarbeiten wird sich die Durchlassfähigkeit der Friedrichshagener Straße wieder verbessern.

Zu 6.)

Mit Schreiben vom 11.11.2008 wurde dem Bezirksamt mitgeteilt, dass der Punkt 6 des o.g. Schreibens zurückgezogen wurde. Die im Schreiben vom 11.11.2008 mitgeteilte Nebenabrede wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Bürger 3, E-Mail vom 05.11.2008

1) Warum darf der Bauherr ohne offizielle Baugenehmigung - und ohne offiziell eigentlich nötiges Schild zum Bauvorhaben - bereits ein fast fertiges Bauwerk (Stand: 05.11.08) errichten? Wie ist das möglich? Ist das nicht eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Bauherren? Entstehen dem Bezirk Treptow-Köpenick durch dieses sehr große Entgegenkommen wenigstens zusätzliche Einnahmen?

2) Wird es eine Änderung der bestehenden Radwegführung im Bereich Salvador-Allende-Straße geben? Laut Bebauungsplan wird der Radweg kurz vor der Einmündung Friedrichshagener Straße auf

die Salvador-Allende-Straße geführt. Das halte ich für nicht zumutbar und gleichzeitig für eine große Gefährdung der (ungeschützten) Radfahrer.

3) Warum wird die (Haupt-) Zufahrt nicht über die an der Kreuzung Salvador-Allende-Straße/Bellevuestraße/Fürstenwalder Damm installierte Ampelanlage geführt? Die bisher favorisierten und geplanten Zufahrten werden nach meiner Ansicht den starken Verkehr an diesem Knotenpunkt in Köpenick unnötig verdichten bis verstopfen. Und das Verkehrsgutachten samt den Empfehlungen der zuständigen Senatsverwaltung sollte kräftig angezweifelt werden.

Ich denke, mit einer Zufahrt zum Hellweg-Grundstück als Verlängerung des Fürstenwalder Damms gibt es eine Verkehrslösung, die dem Verkehr aus allen ankommenden Richtungen die direkte und unkomplizierte Möglichkeit gibt, das Grundstück zu befahren und auch wieder zu verlassen.

4) Welchen Zweck soll eine zusätzliche Ampelanlage in der Friedrichshagener Straße bringen, wo die Rechts- bzw. Linksabbiegerspuren zum Grundstück derart kurz gehalten sind, dass dort gerade mal einige wenige Fahrzeuge oder vermutlich nur ein LKW Platz als Abbieger finden, ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Es sollte beachtet werden, dass ein zusätzliches Einkaufangebot IMMER auch völlig neue zusätzliche Käufer anlockt und damit das Gesamtverkehrsaufkommen sich deutlich verändern wird. Vielleicht wäre es sinnvoller, wenn mehr Alltagserfahrungen als statistische Berechnungen und endlose Tabellendarstellungen in einem solchen Zusammenhang Berücksichtigung finden.

Abschließend wird die Ansiedlung der Firma Hellweg positiv bewertet und darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben aber möglichst rechtens auch im Hinblick auf die Betroffenen (hier Kunden und Nutzer) ablaufen sollte.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Zu 1)

Auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24-31 wurde die Genehmigung für eine Lagerhalle für Baustoffe beantragt und gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch genehmigt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen sind für eine Lagerhalle erfüllt. Das Vorhaben steht auch nicht der Planung gemäß dieses Bebauungsplanverfahrens 9-28 VE entgegen, wie es zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für die Lagerhalle bereits absehbar war.

Der auf dem Grundstück geplante Baumarkt (durch Umnutzung der bereits errichteten Lagerhalle) ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich nur über ein Bebauungsplanverfahren zulässig. Eine Änderung der Nutzung von einer Lagerhalle in einen Bau- und Gartenmarkt und die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung setzt den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit Durchführungsvertrag bzw. eine sogenannte Planreife gemäß § 33 BauGB zwingend voraus. Dazu bedarf es der Gremienbeschlüsse des Bezirkes (Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung) zur Zustimmung zum Bebauungsplan und zum beantragten und geprüften Bauvorhaben "Bau- und Garten-

markt". Das kann erst erfolgen, wenn die öffentliche Auslegung und die anschließende Abwägung des Bebauungsplans abgeschlossen sind.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-28 VE verpflichtet sich der Vorhabenträger neben den geplanten Baumaßnahmen einschließlich der Erschließungs- und Grünmaßnahmen auf dem Grundstück u.a. für den Umbau der Friedrichshagener Straße, den Umbau und der Anpassung der vorhandenen Straßenentwässerung und der Straßenbeleuchtung, der Verlegung der Bushaltestelle, die Errichtung einer Lichtsignalanlage an der Grundstückszufahrt sowie der Sicherung eines Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit innerhalb der Grünfläche entlang der Erpe die Kosten zu übernehmen.

Zu 2)

Die bestehende Radführung in der Salvador-Allende-Straße wird nicht geändert. Da diese Fläche außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt und keine Änderungen vorgesehen sind, wurde auf eine vollständige lagemäßige Vermessung der neuen Wegeführung des detaillierten Ausbauzustandes des Straßenraums verzichtet.

Im Zusammenhang mit der Haupteerschließung des Vorhabens über die Friedrichshagener Straße/Knotenpunktgestaltung einschließlich Lichtsignalanlage (LSA)-Ausrüstung werden neben der Fahrbahn einschließlich der Abbiegespuren auch die Geh- und Radwege angepasst, so dass eine sichere Führung bzw. Querung möglich ist.

Unabhängig davon wird zur Verbesserung für die „langsamen Verkehrsarten/Radfahrer und Fußgänger“ im Bereich der privaten Grünfläche/ fast parallel zum Baugrundstück und zum Neuenhagener Mühlenfließ eine Wegeverbindung hergestellt. Das BA plant hier mittelfristig eine Weiterführung mit Anschluss an den vorhandenen Bellevuepark.

Zu 3 und 4)

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 9-28 VE wurde eine verkehrliche Untersuchung erarbeitet, Untersuchung vom August 2008. Auf Grund der Bedeutung des Vorhabens und der unmittelbaren Lage im Hauptverkehrsstraßennetz erfolgte die Bearbeitung mit den zuständigen Fachbereichen des Bezirkes und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII sowie der Verkehrslenkung Berlin/VLB.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen bzw. in deren Vorfeld wurden verschiedene Varianten diskutiert. U.a. auch die angesprochene Variante – Ausbau der Kreuzung Fürstenwalder Damm – wurde in verschiedenen Untervarianten untersucht. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass von der Leistungsfähigkeitsbetrachtung her dem Grunde alle untersuchten Varianten mit jeweils ausreichender Verkehrsqualität bzw. aufgrund der zu berücksichtigenden Prognosehorizonte und der Betrachtung der Leistungsfähigkeitsreserven als generell möglich benannt werden.

Im Rahmen der Abwägung, Betrachtung der Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten (vgl. Seite 8/9/10 der „Untersuchungen der verkehrlichen Erschließung“), wurde durch den Fachgutachter die Empfehlung für die Variante 1 A des Ausbaus der Zufahrt Friedrichshagener Straße mit LSA einschließlich der erforderlichen Links- und Rechtsabbiegespur gegeben und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Entscheidungsträger für das Hauptverkehrsstraßennetz, als Vorzugsvariante bestätigt. Entscheidend war dabei, dass mit der benannten Vorzugsvariante keine Minderung der

Leistungsreserven der vorhandenen LSA am Knotenpunkt Fürstenwalder Damm/Bellevuestraße/S. Allende Straße zu erwarten ist.

Begründet wurde die Abwägung im Einzelnen wie folgt:

- zum einen, um vorhandenen Leistungsfähigkeitsreserven eines Hauptknoten nicht zu Lasten einer privaten Erschließung aufzugeben und
- zum anderen sprachten Aspekte der Verkehrssicherheit, bedingt durch die geometrische versetzten Knotenarmen, gegen die Anordnung einer Zufahrt im Knotenpunkt Fürstenwaldr Damm. Nur die gewählte Variante konnte deshalb die Grundlage für die Erschließung des Grundstücks darstellen. Die Bauausführung selbst wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Die „Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung“ entsprechen den allgemein gültigen Regeln der Planung sowie Technik und wurden in dem Umfang vorgenommen, der erforderlich war, um die Leistungsfähigkeit und Machbarkeit der Erschließung des Vorhabens unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange zu gewährleisten. Auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Untersuchung verfügbaren Verkehrsprognose wurden die Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt, daraus abgeleitet die Signalzeitenpläne erstellt und die Abbiegespuren bemessen. Die umfangreichen Umbaumaßnahmen im Bereich der Friedrichshagener Straße und die zusätzliche verkehrslenkenden Maßnahmen auf dem Grundstück sowie die weiteren Zufahrten in der Salvador-Allende- und Bellevue Straße dienen sowohl der Erschließung des Vorhabens als auch der Sicherung des Verkehrsflusses auf den angrenzenden Straßen.

Bürger 4, Schreiben vom 11.11.2008

Anregungen zum Straßenbau Friedrichshagener und Wendenschlossstraße

Den Umbau zur gleichen Zeit und der damit verbundenen einseitigen Sperrungen halten Bürger und ich für nicht durchdacht. Die damit verbundenen Sperrungen führen zu großen Staus und führen zu einer übermäßigen Belastung des Wohngebietes Kämmererheide. (Speziell: Azaleenstraße und Fliegerstraße.)

Die „30er“ Vorschrift wird fast ständig missachtet und die Raserei auf der Betonfläche führt zu einer ständigen Belästigung in Wohnhäusern.

Hier müssen weitere Poller installiert werden. Zumindest solange, bis o.a. Hauptstraßen fertig gestellt sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die baulichen Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung des Grundstückes haben sicher in Teilbereichen zu Beeinträchtigungen geführt. Die während der Verkehrsbauarbeiten auftretenden Stauerscheinungen und Behinderungen und zum Teil auch Verdrängungs-/Schleichverkehre sind natürlich für die angrenzenden Wohngebiete sehr ärgerlich. Sie sind allerdings nur für einen begrenzten Zeitraum und leider nicht immer zu vermeiden. Aufgrund unterschiedlicher Zuständigkeiten und zeitlicher Einordnung der verschiedenen Bauvorhaben im unmittelbar angrenzenden Straßennetz können diese nicht immer problemlos koordiniert und aufeinander abgestimmt werden.

Hinsichtlich der Missachtung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und die Abgrenzung durch Poller werden die Hinweise an die zuständigen Fachämter zur Prüfung weitergeleitet.

Bürger 5 u. 6, Schreiben vom 10.11.2008

Die Einrichtung einer Fachmarkttagglomeration wird nicht beanstandet.

Jedoch wird der Verfahrensablauf und die Begründung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick in den ausgelegten Unterlagen als nicht nachvollziehbar oder geschönt angesehen:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt zu einem Zeitpunkt zu dem

- das Bauwerk (Fläche A) bereits komplett in allen Teilen funktionsfertig ist,*
- die Baumfällung von 181 + 8+ 6 Bäumen bereits ausgeführt wurde,*
- der Umbau des Verkehrsbereichs der Friedrichshagener Straße nahezu fertig gestellt ist und*
- die Tiefbauarbeiten auf den Flächen (Kanalisation, Straßen, Stellplätze bereits großflächig fertig gestellt sind oder begonnen haben.*

Der Verfahrensverlauf entspricht nur bei großzügiger Betrachtung dem Baugesetzbuch.

1.1 Verfahrensfehler

Die Möglichkeit der Rückstellung des Baugesuchs bis Festsetzung des Bebauungsplans, wurde offenbar zugunsten rein ökonomischer Belange des Antragsstellers nicht in Erwägung gezogen.

Es wird auf den § 3 BauGB hingewiesen. Des Weiteren wird festgestellt, dass kein Einfluss der Öffentlichkeit mehr möglich ist, wenn die Baumaßnahmen bereits vor der Festsetzung des B-Plans erfolgt sind.

Es wird insbesondere hinsichtlich des Umbaus der Friedrichshagener Straße ein Rechtsverstoß gesehen. Rechtsverstöße werden im Normalfall mit Ordnungswidrigkeiten/ Baustopp belegt.

Es erfolgt der Hinweis, dass bei schwerwiegenden Verstößen eine Neuauslegung des abgeänderten B-Plans erforderlich ist, wenn die Einwendungen begründet sind.

1.2 Flächennutzungsplan

In der Begründung zum B-Plan 9-28 VE wird ausgewiesen: (siehe Seite 13, 2.3.4 und 2.3.5) „Auf der Südseite der Friedrichshagener Straße befinden sich aufgelassene/ ehemalige Industriebetriebe. Es handelt sich um eine Industriebrache mit ungewisser Zukunft. Es gibt derzeit keine Angaben zur zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet oder Wohnbebauung.“ Die gemachten Angaben beziehen sich auf den FNP Stand: 08.01.2004 zuletzt geändert am 04.12.2007. Die in der Begründung getroffenen Aussagen zur südlichen Friedrichshagener Straße sind falsch.

Der aktuelle FNP (Senatsbeschluss vom 22.04.2008, Bekanntmachung im Amtsblatt am 10.10.2008) weist ein Wohngebiet aus.

Es wird festgestellt, dass die in der Begründung enthaltenen Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Luft/Klima, Landschafts-/Ortsbild nicht der zum Zeitpunkt der Auslegung geltenden Rechtsgrundlage des aktuellen FNP entsprechen. Die Aussagen (Prognosen zu städtebaulichen Entwicklungen und

Veränderungen von Verkehrsströmen) entsprechen nicht mehr den bis 2015 prognostizierten Vorgaben anderer übergeordneter Planungsziele. Das Beurteilungsgebiet ist über das Sondergebiet hinaus auf die südliche Friedrichshagener Straße auszudehnen. Aus diesen rechtsformalen Gründen der falschen Planungsgrundlage des Planungsgebiets ist die Begründung zu überarbeiten und die Auslegung zu wiederholen.

1.3 Planfeststellungsverfahren Hirschgartendreieck, S.-Allende-Str./Fürstenwalder Damm

Im B-Plan wird an keiner Stelle das Planfeststellungsverfahren aus dem Jahr 2007 zum großräumigen Umbau dieser Kreuzungsbereiche und der voraussichtlichen mehrjährigen Sperrung der Allende-Brücke eingegangen. Die dadurch entstehende Verkehrsmehrbelastung der Friedrichshagener Straße wurde außer Acht gelassen. Nach mündlichen Aussagen wird auf die Verkehrszunahme über die Kreuzung Fürstenwalder Damm von 2010 zu bauenden Ringumgehungen Altstadt Köpenick hingewiesen.

Die Verkehrsprognose für den Baumarkt (hinsichtlich Zu- und Abfahrten und des ab 2010 zusätzlichen Verkehrsstroms zum Baumarkt aus der neuen Straßenanbindung) muss überarbeitet werden. Die zu erwartende Anzahl von 765 Kfz und die Verkehrsströme zum Baumarkt sind zu überprüfen und im Zusammenhang mit der weiträumigen Auswirkung im B-Plan darzustellen.

2.1 Verkehr

2.1.1 Friedrichshagener Straße, übergeordnete Hauptstraße

Nach mündlicher Auskunft eines Mitarbeiters des Stadtplanungsamtes wurde die Einfahrt an der Friedrichshagener Str. angelegt, da diese zukünftig keine Hauptverkehrsstraße mehr sein soll. Im Stadtentwicklungsplan „Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2015“ ist sie als großräumige Straßenverbindung (übergeordnete Hauptstraße) gekennzeichnet. Wendenschloss- und Seelenbinderstraße werden als untergeordnete Straßen gehandelt. Im B-Plan wird die Friedrichshagener Straße folgerichtig als übergeordnete Hauptstraße behandelt. Um Klarstellung wird gebeten.

2.1.2 Verkehrsaufkommen im Beurteilungsgebiet

Die Prognosezahlen von 765 Kfz/Tag beruhen auf nicht aktuellen Angaben der Verkehrsmengenkarte des Umweltatlas (siehe Seite 29, 4.2.2.1) und der Behauptung, dass 50 % der Marktbesucher sowieso die angrenzenden Hauptstraßen befahren.

Auch die Aufteilung der Verkehrsströme berücksichtigt nicht die zukünftige Entwicklung:

- a) Zunahme eines Schleichwegeverkehrs zu Spitzenzeiten in Richtung Osten, völlig unabhängig von den Bauarbeiten der Wendenschlossstraße. Auf den Staupunkt Bahnhof Friedrichshagener Str. wird hingewiesen.
- b) Mit der Fertigstellung der Wendenschlossstraße ist eine Zunahme des Kundenverkehrs aus diesem gesamten Einzugsbereich (Wendenschloss, Grünau, Spindlersfelde und Köllnische Vorstadt) zu erwarten.

- c) *Die für 2010 zum Bau geplante Verlängerung Süd-Ost-Tangente zur Ringumfahrung über die Allende-Straße zum Fürstenwalder Damm ist nicht ausgewiesen. Hier wird eine Zunahme des Verkehrs zum Baumarkt erfolgen.*
- d) *Die unmittelbar benachbarten Fachmarktagglomerationen ziehen durch die Konzentrationswirkung / Konkurrenzangebote gegenseitige Verkehrszunahme an.*
- e) *Das Wohngebiet südlich Friedrichshagener Straße (FNP) bringt ein weiteres nicht berücksichtigtes Verkehrsaufkommen von 100 Kfz. Offenbar wurde der Kreuzungsbereich der Zufahrt zum Baumarkt schon als Zufahrt zum Wohngebiet konzipiert.*

Es wird festgestellt, dass eine Prognose für die weitere Entwicklung bis 2015 nicht gegeben ist. Damit ist kein Zusammenhang zum Stadtentwicklungsplan „Übergeordnetes Straßennetz“ möglich. Die Vorgaben des BauGB § 1 (4), (5) und (6) Ziffern 1, 4 und 7 werden wegen des Fehlens zu Aussagen zu den zukünftigen Entwicklungen unter a) bis e) nicht erfüllt.

2.2 Umweltauswirkungen / Naturschutz

2.2.1 Umweltbericht / Erreichung von Schutzziele

Da die dargestellten Umweltauswirkungen zum Teil einen beschreibenden Charakter haben, ohne auf konkreten Berechnungen und Untersuchungen zu basieren, wird vermutet, dass diese hinsichtlich der Intensität und Reichweite nicht eindeutig vorausgesagt werden können. In der Tabelle Schutzgüter/Umweltauswirkungen werden alle relevanten Auswirkungen als erheblich eingestuft.

Die Aussage, es erfolge eine 99 % Kompensation ist damit mutmaßlich und muss bewiesen werden.

Unter Schutzgutrelevanten Planungsziele wird ausgeführt, dass die Bedingungen für Vogelarten innerhalb des Plangebietes sich verschlechtern und trotz Baumpflanzungen nicht vollständig kompensiert werden können. Trotzdem kommt das zusammenfassende Ergebnis zum Schluss, dass die 25 % über dem Baurecht zulässige Versiegelung durch die geplante Dachbegrünung voll kompensiert werden kann.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Öffentlichkeit auf plausiblen, nachvollziehbaren und gesicherten Berechnungen erneut darzustellen.

2.2.2 Kompensationsmaßnahmen Naturschutz

- a) *der Grünzug ist bereits naturnah und ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auch nicht wesentlich erweiterbar. Auch durch die geplante zusätzliche Bepflanzung ist keine erhebliche Aufwertung zu erreichen. Der Grünzug ist deshalb als Kompensationsmaßnahme zu streichen bzw. nur minimal in Ansatz zu bringen.*
- b) *Die in der Friedrichshagener Straße gefälltten Bäume sollen lediglich durch Ausgleichszahlungen kompensiert werden, da sie keinen Ausgleich bzw. Ersatz für das Planungsgebiet bringen.*
- c) *Die z. T. illegal gefälltten stadtbildprägenden, geschützten Bäume in der Sichtachse zum Fürstenwalder Damm sollen lediglich durch 86 Neuanpflanzungen ersetzt werden.*

Die Kompensation ist durch Schaffung von Freiflächen für die Bepflanzung durch die Reduzierung der versiegelten Fläche und Verzicht auf die Baukörper C (und D) sowie Verschiebung des Baukörpers B an seine Stelle, so dass alle baurechtlich bedenklichen Überschreitungen vermieden werden und die umweltrelevanten Schutzziele könnten durch Vergrößerung des Grünzugs insgesamt ausgeglichen werden.

d) Die Dachbegrünung wird als stadtbildprägende Verbesserung ausgewiesen.

Diese Aussage ist falsch, da der Baumarkt ein nicht einsehbares, umrandetes Flachdach hat.

2.2.3 Feinstaub-Belastung

Es wird lediglich ausgesagt, dass der Feinstaubwert (ohne Angabe der Werte) in der Friedrichshager Straße überschritten ist. Mit Hinweis auf die höchstrichterliche Entscheidung zur Feinstaub-Belastung (BVerG 7 C 36.07) ist dieser Punkt im B-Plan mit Maßnahmen zur Verhinderung durch die örtlichen Behörden zu belegen.

2.2.4 Grad der Versiegelung/Stellplätze

a) *Es wird auf die Überschreitung der zulässigen Versiegelung insbesondere durch die hohe Anzahl der geplanten Stellplätze verwiesen. Die Argumentation hinsichtlich der Belastungen der angrenzenden Wohngebiete wird in Frage gestellt. Es erfolgt ein Verweis auf die Stellplatzproblematik des Toom-Baumarktes.*

☐ *Die Anzahl der Stellplätze kann auf Grund fehlender Auslastung drastisch zu Gunsten von Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden.*

b) *Es wird eine Gegenrechnung zur Ermittlung der Stellplätze ausgeführt, die auf 221 statt ursprünglich 525 benötigte Stellplätze für das Vorhaben kommt. Vergleichszahlen anderer Baumärkte in Schöneweide bzw. Haarlemer Straße werden mit 135 bzw. 100 Stellplätzen als ausreichend angegeben.*

☐ *Die Erhöhung der Stellplatzzahl bei reduzierter Versiegelung ist auch später durch die Errichtung eines Parkdecks möglich. Sollte allerdings das Verkehrsaufkommen von 765 Kfz/Tag „geschönt“ sein, entbehrt dem B-Plan jede Grundlage.*

Stellungnahme des Bezirksamtes

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Errichtung der Fachmarktagglomeration selbst nicht beanstandet wird.

Der Verfahrensverlauf und die Begründung entsprechen den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Nachvollziehbarkeit ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Gutachten, die Bestandteile der Auslegung waren, gegeben. Dabei wurden keine Ausgangs- oder Prognosedaten geschönt, sondern entsprechend des zum Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten und der Begründung aktuellen Standes als Grundlage verwendet.

Hinsichtlich der Durchführung des B-Planverfahrens ist festzustellen, dass dieses gemäß der gesetzlichen Vorschriften des BauGB abgelaufen ist. Das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE läuft bereits seit über einem Jahr.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 28. August 2007 (BA-Beschluss Nr. 94/07) beschlossen, für das Grundstück Friedrichshagener Straße 24–28 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-28 VE aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 05.10.2007 auf Seite 2610. Die BVV hat den Beschluss in der 14. Sitzung am 13.12.2007 als Drucksache-Nr. VI/0397 zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE fand vom 05.11. bis einschließlich 19.11.2007 statt. Die Veröffentlichung zur Beteiligung erfolgte am 02.11.2007 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost. Ausgelegt wurden der Bebauungsplanvorentwurf mit kurzer Begründung, ein Ausschnitt aus dem FNP und der Vorhabenplan.

Im weiteren Verfahren wurden umfangreiche Fachgutachten insbesondere zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes und der Sicherung der Erschließung unter Berücksichtigung der Belange des überörtlichen Verkehrs erarbeitet. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung wurden ergänzt. Die Veröffentlichung der Beteiligung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 02.10.2008 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2313 sowie zusätzlich in den Tageszeitungen (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost) am 10.10.2008.

Das Vorhaben auf der Fläche A – „Bau- und Gartenmarkt“ war bereits von Anbeginn Gegenstand des Verfahrens, so dass die Vorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung – frühzeitige Information über die Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Absatz 1 BauGB umfassend eingehalten wurden und bereits weit vor der öffentlichen Auslegung die Planungsziele in diesem Detail öffentlich bekannt waren.

Auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24-31 wurde die Genehmigung für eine Lagerhalle für Baustoffe beantragt und gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch genehmigt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen sind für eine Lagerhalle erfüllt. Das Vorhaben steht auch nicht der Planung gemäß dieses Bebauungsplanverfahrens 9-28 VE entgegen, wie zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für die Lagerhalle bereits absehbar war.

Der auf dem Grundstück geplante Baumarkt (durch Umnutzung der bereits errichteten Lagerhalle) ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich nur über ein Bebauungsplanverfahren mit einem Durchführungsvertrag zulässig. Eine Änderung der Nutzung von einer Lagerhalle in einen Bau- und Gartenmarkt und die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung setzt den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit einem Durchführungsvertrag bzw. eine sogenannte Planreife gemäß § 33 BauGB zwingend voraus. Dazu bedarf es der Gremienbeschlüsse des Bezirkes (Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung) zur Zustimmung zum Bebauungsplan und zum beantragten und ge-

prüfen Bauvorhaben "Bau- und Gartenmarkt". Das kann erst erfolgen, wenn die öffentliche Auslegung und die anschließende Abwägung des Bebauungsplans abgeschlossen sind.

Mit dem parallelen B-Planverfahrens- und Bauverlauf werden die gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft aber nicht missachtet. Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (Ruine/Altlasten) auf einer seit über 10 Jahren brachliegenden ehemaligen Industriefläche wird somit unterstützt.

Zu1.1)

Es liegt kein Verfahrensfehler im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 9-28 VE vor.

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in Folge der Errichtung der Lagerhalle nicht erforderlich.

Die Schaffung des Planungsrechtes für die Fachmärkte an der Stelle war Inhalt und Anlass für den Aufstellungsbeschlusses des Bezirksamtes zur Schaffung des Planungsrechtes für die Fachmärkte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE. Das Vorhaben Lagerhalle widerspricht dem Planungsziel nicht, da eine Umnutzung des Gebäudes nach Schaffung des Planungsrechtes möglich ist. Eine Zurückstellung aufgrund der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-28 VE ist daher nicht erforderlich. Das im Bau befindliche Vorhaben entspricht nach Maß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Vorhabenträger Hellweg die Profibaumärkte GmbH & Co. KG hat beim Bezirk Treptow- Köpenick gem. § 12 BauGB Abs. 2 einen Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur planungsrechtliche Absicherung der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes und sonstiger Fachmärkte gestellt. Da der geplante Bau- und Gartenmarkt größer als 1.200 m² ist, und damit zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 BauNVO und der Ausführungsbestimmungen des Landes Berlin zählt, ist dafür ein Bauleitplanverfahren, hier ein vorhabenbezogener B-Plan gem. § 12 BauGB, erforderlich. Erst wenn das B-Planverfahren den Verfahrensstand gem. § 33 BauGB erreicht hat, kann eine Bau-/Betriebsgenehmigung für einen Bau- und Gartenmarkt durch die zuständige Verwaltung erteilt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Genehmigung einer Lagerhalle gemäß § 34 BauGB gestellt.

Das Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung einer Lagerhalle ist ein eigenständiges Verfahren, das gem. § 34 BauGB durchgeführt wurde. Auf der Grundlage einer erteilten Genehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist der Bauherr berechtigt, diese, wie hier geschehen, zu errichten.

Großflächiger Einzelhandel ist generell nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, so dass auch die vorgesehene Nutzung eines Bau- und Gartenmarktes nach § 34 BauGB rechtlich nicht möglich ist.

Hierfür bedarf es eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 9 BauGB bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB wie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren des B-Plans 9-28 VE (Bau- und Gartenmarktes einschließlich anderer Fachmärkte), für das, im Gegensatz zum § 34 BauGB, u. a. ein Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 BauGB durchzuführen sind. Im Rahmen dieses Verfahrens sind die voraussichtlichen Auswirkun-

gen der Planung (hier die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs) zu untersuchen, darzustellen sowie im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Aufgabe, Begriff und Grundsatz der Bauleitplanung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Absatz 5 BauGB.

Der Umbau der Friedrichshagener Straße wurde auf der Grundlage einer umfangreichen verkehrlichen Untersuchung geplant und mit allen zuständigen Fachverwaltung des Senats und des Bezirks abgestimmt. Die Planung und Ausführung entspricht den anerkannten Regeln der Technik, die Kosten trägt der Vorhabenträger. Ein Rechtsverstoß kann deshalb nicht erkannt werden.

Zu 1.2)

Wird zur Kenntnis genommen. Es ist aber nicht nachvollziehbar, woher die von den Einwendern angeführte Textpassage:

„Auf der Südseite der Friedrichshagener Straße befinden sich aufgelassene/ ehemalige Industriebetriebe. Es handelt sich um eine Industriebrache mit ungewisser Zukunft. Es gibt derzeit keine Angaben zur zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet oder Wohnbebauung“

stammt. Sie ist nicht unter den angegebenen Abschnitten auf Seite 13 der ausgelegten Begründung oder einer anderen Stelle in der Begründung enthalten.

Unabhängig davon ist es richtig, dass die benannte Änderung des FNP am 10.10.2008 rechtskräftig wurde und nunmehr für die Fläche südlich der Friedrichshagener Straße eine Wohnbaufläche („Schaffung von Entwicklungsperspektiven für Wasserlagen“) ausweist. Die Bekanntmachung betrifft den Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 25.09.2008 und nicht vom 22.04.2008 (Aussage des Verfassers der Stellungnahme).

Bemerkung: Dieser Umstand ist entstanden, da sich die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des B-Plans vom 02.10.2008 (die Unterlagen des B-Plans und der Gutachten wurde vor dem 02.10.2008 im September erstellt) mit der Bekanntmachung des FNP vom 10.10.2008 überschneiden haben.

Die Begründung des B-Plans 9-28 VE wird vor der abschließenden Beschlussfassung des vorhabenbezogenen B-Plans entsprechend aktualisiert.

Im Rahmen des Schalltechnischen Berichts Nr. 399.3 „Hellweg Baumarkt“ vom September wurde das geplante Entwicklungsziel für die südliche Friedrichshagener Straße berücksichtigt. Die Schallimmissionsprognose erläutert auf Seite 19 des genannten Schalltechnischen Berichts:

„Das ausgedehnte Grundstück des ehemaligen Kabelwerks erstreckt sich im Süden bis zur Spree. Bisher wurde die derzeitige Brachfläche für mögliche Industrieansiedlungen vorgehalten, nunmehr soll es als hochwertige Wohnbaufläche entwickelt werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes steht kurz vor dem Abschluss.“

Diese Darstellung ist korrekt (Stand der Schallimmissionsprognose September 2008, Bekanntmachung der Flächennutzungsplan-Änderung im Amtsblatt am 10. Oktober 2008)

Ungeachtet des Tatbestandes, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplans per se keine Schutzbedürftigkeit hervorruft, wurde der Information halber an einem exponierten Immissionsort gegenüber der Hauptzufahrt ein maßgebender Immissionsort definiert. Die dort prognostizierten Beurteilungspegel in Verbindung mit den Schallimmissionsplänen der Bilder 3.1 und 3.2 des Gutachtens lassen nicht erwarten, dass zwischen dem Betrieb der Anlage und den in einem späteren Bebauungsplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Nutzungen Unverträglichkeiten entstehen werden.

In diesem Zusammenhang wird allerdings darauf hingewiesen, dass die bestehende Vorbelastung aus dem öffentlichen Straßenverkehr in der Friedrichshagener Straße und der Salvador-Allende-Straße im räumlichen Geltungsbereich eines späteren Bebauungsplans für die Wohnnutzung an der südlichen Friedrichshagener Straße aktive oder passive Maßnahmen zur Lärminderung erfordern wird. Dies ist völlig unabhängig von dem Betrieb des Baumarkts.

Der erhebliche bauliche Eingriff in die Friedrichshagener Straße kann keine Maßnahmen der Lärmvorsorge auslösen, da im Einwirkungsbereich der Maßnahme des Vorhabens keine schutzbedürftige Nutzung vorliegt. Hierzu sei auf § 2 Abs. 2 der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV verwiesen, wonach die Beurteilung der Schallimmissionen durch Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten gemäß den Festsetzungen in Bebauungsplänen, hilfsweise nach der Schutzbedürftigkeit erfolgt. Ein Bezug auf Flächennutzungspläne ist dort ausdrücklich nicht vorgesehen.

Bezüglich des Schallschutzes entfaltet die Änderung des Flächennutzungsplans für das gegenständliche Vorhaben keine Auswirkungen.

Sonstige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Orts- und Landschaftsbild sowie Luft und Klima, die sich, verursacht durch das geplante Bauvorhaben im Bezug auf die Änderung des FNP ergeben könnten, sind nicht erkennbar. Diese Schlussfolgerung wird auch dadurch bekräftigt, dass die für den FNP zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung diesbezüglich im gesamten Verfahren keinerlei Bedenken geäußert hat.

Zu 1.3)

Wurde bereits berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens „Umbau Hirschgartendreieck“ befindet sich im näheren Bereich des B-Plangebietes, die beiden Planungsflächen grenzen aber nicht unmittelbar aneinander an. Mit dem Umbau Fürstenwalder Damm / Hirschgartendreieck wird der Teilbereich des Fürstenwalder Damms zwischen der Freiarmbrücke und dem Knotenpunkt Fürstenwalder Damm/Müggelseedamm planungsrechtlich betrachtet, der hier der vorhandene Verkehrssituation verkehrstechnisch entsprechend dem prognostizierten Verkehrsaufkommen umgebaut werden soll. Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens ist nicht der vorhandene Knotenpunkt Bellevuestraße/S. Allende Straße/Fürstenwalder Damm, so dass die explizierte Benennung des Verfahrens nicht zwingend erforderlich war.

Aber das Verfahren wurde dahin gehend berücksichtigt, dass die Verkehrsprognosedaten, die bei den beiden vorliegenden Planverfahren zwingende Planungsgrundlage waren, die gleichen Datengrundlagen darstellen.

Die Erschließung des Vorhabens wurde auf der Grundlage des Fachbeitrags „Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung“ der Ingenieurgesellschaft M+O Berlin (Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Dabei wurden verschiedene Varianten umfassend untersucht. Das durch das Vorhaben zusätzlich erwartete Verkehrsaufkommen wurde in Anlehnung an vergleichbare Vorhaben und aufgrund der Lage an den Haupteerschließungsstraßen prognostiziert. Darüber hinaus wurden für die verkehrliche Untersuchung u. a. die von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereitgestellten Verkehrsprognosezahlen 2015, die die zukünftige verkehrliche Entwicklung des gesamten Bereichs einschließlich der geplanten Entwicklungen sowohl im Bereich der Verkehrsplanungen als auch der baulichen Entwicklungen berücksichtigen, zugrunde gelegt. Bestätigt werden kann, dass die gleichen Prognosezahlen auch Grundlage für das o.g. Planfeststellungsverfahren Umbau Fürstenwalder Damm waren, so dass eine Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der überörtlichen Planung eindeutig besteht.

Im Rahmen der umfassenden verkehrlichen Untersuchung, die von einem intensiven Abstimmungsprozess mit den betroffenen Fachabteilungen des Senats des Bezirkes und der Verkehrslenkung Berlin begleitet wurde, konnte eine Leistungsfähigkeit des übergeordneten Straßennetzes nach Realisierung der entsprechenden Maßnahmen, insbesondere des umfassenden Ausbaus der Einfahrt in der Friedrichshagener Straße mit der Links- und Rechtsabbiegespur sowie der zusätzlichen Lichtsignalanlage nachgewiesen werden. Durch die gesonderten Abbiegespuren wird verhindert, dass die übergeordneten Verkehrsströme in der Friedrichshagener Straße beeinträchtigt werden.

Die Hinweise zum Bereich der S. Allende-Brücke werden als Hinweis aufgenommen, insgesamt muss hier jedoch benannt werden, dass Auswirkungen, die sich aus temporären Brückenbaumaßnahmen am übergeordneten Straßen ergeben, nicht Grundlage für eine Planung sein können. Sofern unzumutbare Bedingungen während der Bauphase zu befürchten sind, müssen vertretbare Lösungen im Rahmen der Baumaßnahme des Brückenbauvorhabens selbst gesucht werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können noch keine terminlichen Planungen zur S. Allende Brücke benannt werden.

Zu 2.1.1)

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Friedrichshagener Straße gehört auch zukünftig zu den übergeordneten Hauptstraßen des Landes Berlin.

Die Beratung hat sich auf den Abwägungsprozess zur Gestaltung der Hauptanbindung des Vorhabens an das übergeordnete Verkehrsnetz bezogen.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr, Planung bis 2015, ist die Friedrichshagener Straße als übergeordnete Straße Stufe II dargestellt. Der erste Bauabschnitt der Ost-West Tangente (An der Wuhlheide bis Mahlsdorfer Straße) ist als Planung für das übergeordnete Straßennetz Stufe II dargestellt. Die Entlas-

tung der Friedrichshagener Straße durch die Ost-West Tangente wird mit der Vollendung des 2. Bauabschnitts (von der Mahlsdorfer Straße bis zum Brandenburgplatz/ Bellevuestraße) nach 2025 wirksam werden, auf Grund dessen ist der 2. Bauabschnitts im aktuellen StEP Verkehr bis 2015 nicht dargestellt.

Im Zusammenhang mit den Verkehrsplanungen zur Altstadtumfahrung Ost-West-Trasse 2. Abschnitt werden dann die Bellevue- und S. Allende Straße eine andere und für die Umfahrung höhere Bedeutung als die Friedrichshagener Straße erhalten.

Die Verkehrsbelastung und damit die Bedeutung der Friedrichshagener Straße im Vergleich zur Bellevuestraße wird eine andere sein – Minderung der Verkehrsströme/Verkehrsbelegung.

Dennoch bleibt sie weiterhin eine Hauptverkehrsstraße II. Ordnung.

Gemäß der Darstellungen im StEP Verkehr ist die Friedrichshagener Straße sowohl im Bestand als auch in der Planung eine Hauptverkehrsstraße II. Ordnung und somit Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes.

Zu 2.1.2)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Die Verkehrsprognose als Grundlage für die verkehrliche Untersuchung des Bauvorhabens wurde durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII für den Prognosezeitraum 2015 benannt. Grundlage dieses Prognosehorizontes waren für den Raum Köpenick Altstadt/Dammvorstadt u.a. die Führung der TVO/Tangentiale Verbindung Ost/Spindlersfelder Straße; Ost-West-Trasse/Stadtstraße zw. Straße An der Wuhlheide und Mahlsdorfer Straße. Die vom Einwender benannte Weiterführung/2. Abschnitt der Ost-West-Trasse wird erst zu einem späteren Planungshorizont in die Verkehrsprognosen zu berücksichtigen sein.

Die Verkehrserzeugung des Baumarktes steht nur indirekt im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen im Gebiet. Der Baumarkt erzeugt bei Ziel- und Quelfahrten zusätzliche Verkehre, welche von den Umgebungsstraßen und insbesondere von den Umgebungsknoten aufgenommen werden müssen. Die 765 Kfz/Tag stellen den durchschnittlichen Verkehrszuwachs dar, nicht die vorhandene Verkehrsmenge. Ein Bezug zur Verkehrsmengenkarte des Umweltatlas aus 2002 ist insofern nicht herzustellen. Der bezeichnete Abschnitt der Begründung bezieht sich auf die Beschreibung der Bestandsmerkmale des Untersuchungsgebiets der Umweltprüfung. Auf die im Zusammenhang mit dem B-Plan erstellten Schallschutz- und Verkehrsgutachten und die Verwendung der aktuellen Belegung und der Prognosewerte 2015 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Beurteilung der Belastung wurde in der Tabelle auf Seite 30 der Begründung eingegangen.

Zu a) bis e) Die Verkehrsentwicklung bis 2015 ist mit den Prognosewerten und dem Prognosenetz Berlins und damit den Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrssteuerungsanlagen hinterlegt worden. Insofern wurde auch der Zusammenhang zum übergeordneten Straßennetz hergestellt. Alle bisher vorhandenen Baugebiete, auch wenn diese derzeit keine Verkehre erzeugen, fließen in die

Prognosen der Senatsverwaltung ein, so dass in ausreichender Weise die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Verkehr im Kontext der Umgebung berücksichtigt wurden.

Bei Änderungen der Nutzungsziele für einzelne Bauflächen können sich gewisse Änderungen des Verkehrs ergeben. Ob die Verkehrsbelastung aus einem Wohngebiet höher ist als aus einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet, sei dahin gestellt. Schwerer LKW-Verkehr wirkt sich wesentlich stärker auf die Durchlassfähigkeit der angrenzenden Straßen aus. Selbst wenn die genannte Zahl von zusätzlichen 100 Kfz zutreffen würde, kann diese gegenüber der prognostizierten Belegung (16.700 Kfz/24 h), die Grundlage für die Planung ist, vernachlässigt werden.

Da die Anregungen unter a) bis e) in den verkehrlichen Untersuchungen und damit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden, ergeben sich aus den getroffenen Folgerungen keine Änderungsanforderungen an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zu 2.2.1)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Im „Gutachten zur Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE, Baumarkt Friedrichshagener Straße 24 – 28 im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Köpenick vom September 2008“, das Bestandteil der Auslegungsunterlagen war, wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausführlich und nachvollziehbar dargestellt. Der Bebauungsplan enthält die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens. Die gesetzlichen Anforderungen nach Anlage 1 des BauGB sind somit erfüllt.

Bei der Eingriffsbewertung ist zu beachten, dass entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig waren. Im konkreten Fall sind bei der Eingriffsbewertung auf der Grundlage von § 34 BauGB vorhandene Baurechte zu berücksichtigen. Dies führt zu einer Reduzierung des erforderlichen Ausgleichsumfanges, sodass mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation von 99% erreicht wird.

Im „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ erfolgt die Ermittlung des Kompensationsumfanges der abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushalts über die Ermittlung der Wiederherstellungskosten von beeinträchtigten oder zerstörten Biotopen. Dem ermittelten Kostenäquivalent für den Kompensationsbedarf in Höhe von insgesamt 299.846,00 € steht ein Kostenäquivalent für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 298.929,60 € gegenüber. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff damit soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen verbleiben und somit die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist. Die Bilanzierung umfasst auch die Eingriffe in die Lebensräume für Vögel bzw. für die Erhöhung der Versiegelung. Insgesamt wurde unter Verwendung einer in Berlin anerkannten Bewertungsmethodik der Nachweis einer korrekten Eingriffsbewertung geführt, welche bei zu Hilfenahme des o. g. Gutachtens zur Umweltprüfung schlüssig ist.

Damit ist der Nachweis plausibel und nachvollziehbar erbracht; eine Neurechnung ist nicht erforderlich.

Zu 2.2.2)

Wird nicht berücksichtigt. Nur die Aussage zur stadtbildprägenden Wirkung der Dachbegrünung ist berechtigt und wird in der Begründung gestrichen.

a) Bei der privaten Grünfläche wurde nur der Wert, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ersatzpflanzung (10 Bäume und 80 Sträucher) als Kompensationsmaßnahme in Ansatz gebracht. Zur Sicherung und Entwicklung der Lebensraumbedingungen für den Biber sowie zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen und standortgerechten Ufervegetation an der Alten Erpe wurde die private Grünfläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Die Folgerung ist damit bereits berücksichtigt.

b) Die 6 Straßenbäume südlich der Friedrichshagener Straße, die mit der geplanten neuen Linksabbiegespur gefällt werden müssen, gehen in die Bewertung und Berechnung nicht ein, da sie außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes liegen. Ihr Ersatz erfolgt nicht nach Baumschutzverordnung Berlin, sondern im Rahmen des Bauordnungsverfahrens über eine Baumwertermittlung nach KOCH. Dies entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des Landes Berlin. Die vom Investor gezahlten finanziellen Mittel werden durch den Bezirk Treptow-Köpenick zweckgebunden für Baumpflanzmaßnahmen eingesetzt, so dass auch diese Forderung, allerdings nicht direkt am Standort des Eingriffs, erfüllt wird. Die Ausgleichszahlungen wurden im Durchführungsvertrag verankert.

c) Der Baumverlust auf dem Grundstück kann durch die geplante Neupflanzung von 86 Bäumen auf dem Grundstück nicht vollständig kompensiert werden. Für die Bäume wurde im „Gutachten zur Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE, Baumarkt Friedrichshagener Straße 24 – 28 im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Köpenick vom September 2008“ ein durch Neupflanzungen nicht ausgleichbares Defizit von 53.401,40 € bilanziert. Da die Bilanzierung der nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume in das „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ integriert ist, werden zur Kompensation auch andere Maßnahmen, hier vor allem die Dachbegrünung angerechnet. Diese Möglichkeit bietet der Gesetzgeber, so dass eine zusätzliche Einschränkung der überbaubaren Fläche dem Vorhabenträger nicht auferlegt werden kann.

Mit der Sicherung des Grünzugs in der jetzigen Abmessung wurde die Bebaubarkeit des Grundstückes (Gewerbenutzung nach § 34 BauGB mit einer GRZ von 0,7) z. B. gegenüber den Gewerbegrundstücken nördlich des Grabens (Tankstelle) erheblich zugunsten der Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft eingeschränkt. Das ist aufgrund der höherwertigen Nutzung als Sondergebiet gerechtfertigt. Allerdings muss trotzdem eine wirtschaftliche Nutzung gewährleistet bleiben. Eine Vergrößerung der privaten Grünfläche würde die Bebaubarkeit des Vorhabengrundstücks unverhältnismäßig einschränken, eine Abwägung zugunsten der Naturschutzbelange kann demzufolge nicht erfolgen.

d) Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dachbegrünungen vermögen neben einer Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser in erheblichem Umfang Staub und sonstige Verunreinigungen der Luft zu binden. Sie wirken als Luftbefeuchter und Verdunstungskühler. Die Festsetzung dient der Kompensation nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Lufthygiene und Biotop. Sie ist zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, welche aus dem festgesetzten Nutzungsmaß im Sondergebiet resultiert, erforderlich. Aus Gründen der Ausgleiches im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie zur Sicherung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Rahmen der Umweltprüfung wird ein Begrünungsumfang von 7500 m² zu begrünende Dachfläche des Bau- und Gartenmarktes festgesetzt. Bei der Realisierung der extensiven Dachbegrünung in diesem Umfang wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bei geringem Pflegeaufwand gesichert.

Zu 2.2.3)

Wird zur Kenntnis genommen und die Begründung (Punkt 4.2.2.5) gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.11.2008 aktualisiert. Des Weiteren wird zur Darlegung der rechtlichen Rahmenbedingungen und der Möglichkeiten, die sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans ergeben, die Begründung entsprechend ergänzt.

Gemäß des genannten Schreibens der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz gibt es in dem Gebiet keine regelmäßigen Messungen der Schadstoffbelastung mit Messstationen des Berliner Luftgüte Messnetzes (BLUME). Für die Beurteilung der Schadstoffbelastung an den Stellen, wo keine Messgeräte stehen, werden als Ausgangsbasis für die Maßnahmenplanung zum Luftreinhalte- und Aktionsplan Rechnungen für das Jahr 2002 und 2005 mit einem vom Umweltbundesamt empfehlenden Modellsystem für die Schadstoffbelastung in Straßenschluchten durchgeführt. Vergleiche zwischen Messwerten und Modellergebnissen ergaben eine gute Übereinstimmung, so dass auch auf der Basis dieser Modellrechnung belastbare Aussagen zur Luftbelastung gemacht werden können.

Demnach ergeben sich für den Abschnitt der Friedrichshagener Str. zwischen Nr. 24 und 36 nach dieser Modellrechnung keine Überschreitung des Grenzwertes für die Feinstaubbelastung unter normalen meteorologischen Bedingungen.

Das erwähnte Gerichtsurteil bezieht sich auf ein Klageverfahren in der Stadt München. Es werden darin keine direkten Hinweise darauf gegeben, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen aufzunehmen sind. Diese bleiben in der Regel einem durch das jeweilige Land zu erstellen den Aktionsplan vorbehalten. Der vom Land Berlin aufgestellte Luftreinhalte- und Aktionsplan beschreibt, neben der Analyse der Situation und der regelmäßigen Überwachungsmaßnahmen, die geplanten Maßnahmen (z. B. Einrichtung der Umweltzonen mit entsprechenden Fahrverboten, Umrüstung der landeseigenen Fahrzeugflotte, Geschwindigkeit- und Verkehrsbeschränkungen für Lkw etc.), die kurz-, mittel- und langfristig umzusetzen sind, um die Umweltsituation nachhaltig zu verbessern. Auch dieser legt nicht fest, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesonderte Maßnah-

men festzusetzen sind.

Die vorhandene Luftbelastung aus dem Verkehr liegt im Bestand vor. Durch das Vorhaben des Baumarktes wird die Verkehrslast und damit die Emission durch Verkehr nur sehr geringfügig im Verhältnis zum Bestandsverkehr auf den bestehenden angrenzenden Straßen erhöht. Das Vorhaben des Baumarktes ist nicht die Ursache für die hohe Schadstoffbelastung, sondern von der Bestandsbelastung selbst betroffen.

Trotzdem besteht die Pflicht, zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen in der Bauleitplanung Vorsorge zu treffen. Auch wenn keine gesonderten Ausführungen im Hinblick auf die Vermeidung zusätzlicher Feinstaubbelastungen getroffen wurden, dient z. B. die Festsetzung der Dachbegrünung dazu, Feinstaub zu binden. Auch die Beschränkung, die Anlieferung durch schweren Lkw-Verkehr auf der rückwärtige Seite des Bau- und Gartenmarktes zu führen, dient ebenfalls dem Schutz der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung vor zusätzlichem Feinstaubbelastung durch das Vorhaben.

Zu 2.2.4)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

a und b) Stellplatzanlagen für Handelseinrichtungen können durchaus, wie hier geschehen, für Spitzenzeiträume bemessen werden. Täte man dieses nicht, entstünde ein geplanter Rückstau auf die öffentlichen Straßen. Dies muss jedoch vermieden werden. Die Stellplatzanzahl steht somit in Übereinstimmung mit der erwarteten Nachfrage. Der Nachweis der Auslastung erübrigt sich, da 15 % Reserve zur Vermeidung von Suchverkehren ausgewiesen worden sind. Ausführungen zu den verwendeten Prognosezahlen wurden bereits im vorangegangenen Abschnitt dargelegt.

Die Kompensation der höheren Versiegelung durch Begrünung, insbesondere durch die Dachbegrünung ist ausführlich in der Begründung dargelegt.

Da mit der Errichtung des Bau- und Gartenmarktes (Hauptnutzer) auch alle Kompensationsmaßnahmen, insbesondere die Aufwertung des Grünzugs umgesetzt werden sollen, erscheint es weder angemessen noch zumutbar, die Stellplätze zu minimieren, um zu einem späteren Zeitpunkt mit hohem Aufwand ein Parkdeck zu errichten. Hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des Verfahrens wurden schon Ausführungen gemacht.

Bürger 7, Stellungnahme vom 11.11.2008

1. Es wird die Bürgerbeteiligung am Verfahren bemängelt. Die so genannten Lagerhallen stehen bereits als fast fertiger Hellweg Baumarkt, sogar die Schilder sind schon angebracht. Der Hinweis darauf, dass die Anregungen der Bürger erst nach der öffentlichen Bekanntmachung und Festsetzung des B-Plans beantwortet werden, wird ebenso bemängelt.

2. Es wird angezweifelt, dass für die Versorgung der Bevölkerung ein zweiter großer Baumarkt benötigt wird (Hinweis auf den Toom-Baumarkt und andere Baumärkte in der näheren Umgebung). Es wird befürchtet, dass die schon angespannte Verkehrssituation komplizierter wird.

3. Es wird vorgeschlagen, die (vermeindlich illegalen), umfangreichen Baumfällungen auf dem Grundstück dazu zu nutzen, die Genehmigung zu verweigern oder wenigstens um ein Jahr zu verschieben. Es wird vermutet, dass der Bezirk mit der Zahlung der relativ geringen Ausgleichssumme für die gefällten Bäume zu Frieden ist.

4. Es wird bemängelt, dass, wer jetzt aus dem grünen Friedrichshagen kommt, statt auf ein ehemals grünes Grundstück nur auf einen riesigen Baumarkt sieht, der den Charakter eines Industrie- und Großmarktgeländes hat.

5. Für die gegenüberliegende Bebauung wird der Baumarkt als wesentlich störender als der Mellowpark gehalten, für dessen Beseitigung sich das Bezirksamt stark gemacht hat.

Abschließend äußert sich der Bürger zu Vorhaben im Bezirk, die weder einen räumlichen noch einen anderen planerischen Bezug zu dem Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Planes 9-28 VE haben. Diese Äußerungen sind somit nicht abwägungsrelevant im laufenden Verfahren des vorhabenbezogenen B-Planes 9-28 VE.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Zu1)

Der Vorhabenträger Hellweg die Profibaumärkte GmbH & Co. KG hat beim Bezirk Treptow- Köpenick gem. § 12 BauGB Abs. 2 einen Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur planungsrechtliche Absicherung der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes und sonstiger Fachmärkte gestellt. Da der geplante Bau- und Gartenmarkt größer als 1.200 m² ist, und damit zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 BauNVO und der Ausführungsbestimmungen des Landes Berlin zählt, ist dafür ein Bauleitplanverfahren, hier ein vorhabenbezogener B-Plan gem. § 12 BauGB, erforderlich. Erst wenn das B-Planverfahren den Verfahrensstand gem. § 33 BauGB erreicht hat, kann eine Bau-/Betriebsgenehmigung für einen Bau- und Gartenmarkt durch die zuständige Verwaltung erteilt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Genehmigung einer Lagerhalle gemäß § 34 BauGB gestellt.

Das Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung einer Lagerhalle ist ein eigenständiges Verfahren, das gem. § 34 BauGB durchgeführt wurde. Auf der Grundlage einer erteilten Genehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist der Bauherr berechtigt, diese, wie hier geschehen, zu errichten.

Großflächiger Einzelhandel ist generell nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, so dass auch die vorgesehene Nutzung eines Bau- und Gartenmarktes nach § 34 BauGB rechtlich nicht möglich ist.

Hierfür bedarf es eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 9 BauGB bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB wie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren des B-Plans 9-28 VE (Bau- und Gartenmarktes einschließlich anderer Fachmärkte), für das, im Gegensatz zum § 34 BauGB, u. a. ein Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 BauGB durchzuführen ist. Im Rahmen dieses Verfahrens sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (hier die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs) zu untersuchen, darzu-

stellen sowie im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Aufgabe, Begriff und Grundsatz der Bauleitplanung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Absatz 5 BauGB.

Zu 2)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nicht erforderlich.

Der Standort ist als Bestandteil der im Stadtentwicklungsplan (StEP) 2020 ausgewiesenen Fachmarkttagglomeration Friedrichshagener Straße. Die Bestätigung der zuständigen Landes- und Fachbehörde zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes und weiterer Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort liegt vor. Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf vorhandene Zentren wurde das zentrenrelevante Randsortiment auf 1.200 m² Geschossfläche (GF) begrenzt. Die Planung gilt damit an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung angepasst. Entsprechend dem vorhandenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2004 besteht ein Entwicklungspotential für nichtzentrenrelevante Verkaufsflächen im Bezirk, was auch Bau- und Gartenmärkte einschließt. Das wird durch die sich momentan im Verfahren befindliche, auf einer gutachterlichen Untersuchung basierenden Fortschreibung bestätigt. Ziel ist die Ergänzung bestehender Agglomerationskerne. Im Sinne der Ziele und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Zentren Teil 1 und 2 bzw. der AV Einzelhandel erfolgt auch die Größenbeschränkung der Verkaufsfläche insgesamt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Antrag des Investors, der gleichzeitig auch der Baumarktbetreiber ist, aufgestellt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Tragfähigkeit der Investition durch eine entsprechende Nachfrage- und Umsatzerwartung begründet ist. Mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages wird die Durchführung der Investition einschließlich der Gestaltung der nördlichen Grünverbindung gesichert.

Zu 3)

Eine Änderung oder Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Die durchgeführten Baumfällungen stehen nicht im direkten Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Unabhängig davon wurden im „Gutachten zur Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE, Baumarkt Friedrichshagener Straße 24 – 28 im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Köpenick vom September 2008“ im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung jeder einzelne Baum ausführlich bewertet. Im „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ erfolgt die Ermittlung des Kompensationsumfanges der abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushalts über die Ermittlung der Wiederherstellungskosten von beeinträchtigten oder zerstörten Biotopen. Dieses trifft auch für die zu fällenden Bäume zu. Die Höhe der Ausgleichssumme wird gemäß des Zustandes der zufällenden Bäume ermittelt und entspricht damit den gesetzlichen Grundlagen des Landes Berlin. Diese Verfahrensweise wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der gesamte

Eingriff soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen verbleiben und somit die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

Darüber hinaus kann aufgrund der allgemeinen Aussage nicht nachvollzogen werden, welche Auflagen des Stadtplanungsamtes durch den Vorhabenträger ignoriert worden sein sollen. Das B-Planverfahren wird vom Stadtplanungsamt betreut. Alle Forderungen insbesondere hinsichtlich der Erstellung von Fachgutachten zum Nachweis der städtebaulich geordneten Erschließung und Umweltverträglichkeit des Vorhabens wurde vom Vorhabenträger (erstellt durch erfahrene Fachgutachter/-büros) beigebracht und waren Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

Die Ansicht durch Verweigerung oder Verzögerung der Genehmigung ein abschreckendes Beispiel für Investoren zu statuieren, steht im Widerspruch zu rechtsstaatlichen Prinzipien. Gem. § 15 BauGB kann ein Baugesuch auf Antrag der Gemeinde zurück gestellt werden, wenn eine Veränderungssperre „nach § 14 BauGB nicht beschlossen wurde, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind ... „ und zu befürchten ist, „... dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.“ Diese Umstände sind nicht gegeben. Die im genehmigte und Bau befindliche Lagerhalle steht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

Zu 4)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Das subjektive Empfinden wird zur Kenntnis genommen. Allerdings muss festgestellt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Industriebrache handelt, deren Boden aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung vorbelastet und die natürliche Bodenfunktion stark beeinträchtigt ist. Die angrenzenden Grundstücke werden gewerblich genutzt und weisen eine für Gewerbegebiete typische Bebauung auf, so dass der geplante Baumarkt keine Gestaltung erhält, die den vorhandenen städtebaulichen Charakter der Umgebung stören würde. Durch die Begrenzung der Höhe der einzelnen geplanten Baukörper wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angemessen Einfluss ausgeübt, um das Ortsbild zu wahren.

Zu 5)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des „Schalltechnischen Berichtes“ wurde nachgewiesen, dass es durch den Baumarkt zu keinen Belastungen der gegenüberliegenden Bebauung kommt. Die für Wohnbebauung maßgebenden Grenzwerte werden eingehalten. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Bürger 8, Stellungnahme vom 10.11.2008

- 1. Es wird ausgeführt, dass die Bauarbeiten (hier der Bau- und Gartenmarkt) in der Umgebung zu erheblichen Beeinträchtigungen und Umsatzeinbusen für die Mieter der Liegenschaft Friedrichshagener Straße 38 – 42 führen.*
- 2. Dieses Bauvorhaben liegt im B-Plangebiet 9-28 VE, der erst im September erstellt und seit dem 13.10.2008 öffentlich ausliegt. Die Arbeiten waren zu diesem Zeitpunkt bereits im vollen Gange und basieren gem. Aussagen der Begründung auf der Baugenehmigung einer Lagerhalle.*
- 3. Die Versorgungsdichte mit gleich gearteten Märkten im Einzugsbereich wird als ausreichend angesehen. Die Eröffnung eines Konkurrenten in unmittelbarer Nähe würde zu einer unzumutbaren Härte führen, die auch den Abbau von Arbeitsplätzen zur Folge hätte. Nach juristischer Prüfung der Sachlage werden weitere Schritte zur Wahrnehmung der Interessen der Eigentümer vorbehalten, insbesondere auch nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung.*

Stellungnahme des Bezirksamtes

Zu 1)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Beeinträchtigungen durch die bezeichneten Bauarbeiten an der Friedrichshagener Straße, stehen nicht im direkten Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die temporären Beeinträchtigungen aufgrund von Erschließungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum, die ggf. auch mit Umsatzeinnahmen verbunden sein können, können nicht in jeden Fall ausgeschlossen werden. Es ist von Bedeutung, ob die unvermeidbare Beeinträchtigung auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt bleibt, was in diesen Fall, bezogen auf das Vorhaben geschehen ist, da Arbeitsprozesse im Straßenraum gebündelt erfolgten.

Eine dauerhafte Beeinträchtigung, verursacht durch das Vorhaben, kann ausgeschlossen werden, da mit den Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen die Leistungsfähigkeit der Friedrichshagener Straße erhalten bleibt. Die Nachweise wurden in den verkehrlichen Untersuchungen geführt.

Zu 2)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24-31 wurde die Genehmigung für eine Lagerhalle für Baustoffe beantragt und gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch genehmigt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen sind für eine Lagerhalle erfüllt. Das Vorhaben steht auch nicht der Planung gemäß dieses Bebauungsplanverfahrens 9-28 VE entgegen, wie zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für die Lagerhalle bereits absehbar war.

Der auf dem Grundstück geplante Baumarkt (durch Umnutzung der bereits errichteten Lagerhalle) ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich nur über ein Bebauungsplanverfahren zulässig. Eine Änderung der Nutzung von einer Lagerhalle in einen Bau- und Gartenmarkt und die Erteilung ei-

ner entsprechenden Baugenehmigung setzt den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit Durchführungsvertrag bzw. eine sogenannte Planreife gemäß § 33 BauGB zwingend voraus. Dazu bedarf es der Gremienbeschlüsse des Bezirkes (Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung) zur Zustimmung zum Bebauungsplan und zum beantragten und geprüften Bauvorhaben "Bau- und Gartenmarkt". Das kann erst erfolgen, wenn die öffentliche Auslegung und die anschließende Abwägung des Bebauungsplans abgeschlossen sind.

Mit dem parallelen B-Planverfahren und Bauverlauf werden die gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft, aber nicht missachtet. Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (Ruine/Altlasten) auf einer seit über 10 Jahren brachliegenden ehemaligen Industriefläche wird somit unterstützt.

Zu 3)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne dann aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Das bedeutet für den Belang des Einzelhandels, es muss die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und die Sicherung der Zentrenstruktur gemäß der Planungen des Landes Berlin bzw. der Sicherung der innerörtlichen Zentren des Bezirkes Treptow- Köpenick gewährleistet werden. Der Vorhabensstandort ist Bestandteil der im Stadtentwicklungsplan (StEP) 2020 ausgewiesenen Fachmarktagglomeration Friedrichshager Straße, für die ein Entwicklungspotential entsprechend einer Einzelfallprüfung vorgesehen ist. Die Bestätigung der zuständigen Landes- und Fachbehörde zur Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes und weiterer Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und in der geplanten Größenordnung an diesem Standort liegt vor. Im Sinne der Ziele und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Zentren Teil 1 und 2 bzw. der AV Einzelhandel erfolgt die Größenbeschränkung der Verkaufsfläche insgesamt. Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf vorhandene Zentren wurde das zentrenrelevante Randsortiment auf 1.200 m² Geschossfläche (GF) begrenzt. Die Planung gilt damit an die Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst. Entsprechend dem vorhandenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2004 besteht unter Berücksichtigung des Bestandes an vergleichbaren Fachmärkten ein entsprechendes Entwicklungspotential im Bezirk. Das wird durch die sich momentan im Verfahren befindliche, auf einer gutachterlichen Untersuchung basierenden Fortschreibung bestätigt. Ziel ist die Ergänzung bestehender Agglomerationskerne mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten im Sinne einer Stärkung bestehender Angebote, Vermeidung zusätzlicher Verkehre und der Aufwertung der Versorgungs- und Angebotsstruktur insgesamt.

Bauleitpläne dienen allerdings nicht dem allgemeinen Konkurrenzschutz privater Wirtschaftsunternehmen.

Bürger 9, Stellungnahme vom 13.11.2008

Nach § 33 (1) BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt worden ist. Diese findet z. Zt. statt. Nach Besichtigung des Standortes ist festzustellen, dass der Bau-

und Gartenmarkt bereits errichtet wurde. Diese Verfahrensweise verstößt gegen das Gesetz. Wir bitten um Stellungnahme

Stellungnahme des Bezirksamtes

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Genehmigung einer Lagerhalle für Baustoffe gemäß § 34 BauGB gestellt.

Das Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung einer Lagerhalle ist ein eigenständiges Verfahren, das gem. § 34 BauGB durchgeführt wurde. Auf der Grundlage einer erteilten Genehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist der Bauherr berechtigt, diese, wie hier geschehen, zu errichten.

Großflächiger Einzelhandel ist generell nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, so dass auch die vorgesehene Nutzung eines Bau- und Gartenmarktes nach § 34 BauGB rechtlich nicht möglich ist.

Hierfür bedarf es eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 ff. BauGB bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB wie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren des B-Plans 9-28 VE (Bau- und Gartenmarktes einschließlich anderer Fachmärkte), für das, im Gegensatz zum § 34 BauGB, u. a. Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 BauGB durchzuführen sind. Im Rahmen dieser Verfahren sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (hier die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs) zu untersuchen, darzustellen sowie im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Aufgabe, Begriff und Grundsatz der Bauleitplanung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Absatz 5 BauGB.

Bürger 10, Stellungnahme vom 13.11.2008

Es besteht eine starke Diskrepanz zwischen dem Zeitpunkt der Auslegung der Unterlagen und der Realisierung des Vorhabens, das bereits kurz vor der Vollendung steht.

Damit sind jegliche Einwände und Kritiken sinnlos geworden und das Verfahren zu einem rein formalen Akt degradiert.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Vorhabenträger Hellweg die Profibaumärkte GmbH & Co. KG hat beim Bezirk Treptow- Köpenick gem. § 12 BauGB Abs. 2 einen Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur planungsrechtliche Absicherung der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes und sonstiger Fachmärkte gestellt. Da der geplante Bau- und Gartenmarkt größer als 1.200 m² ist, und damit zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 BauNVO und der Ausführungsbestimmungen des Landes Berlin zählt, ist dafür ein Bauleitplanverfahren, hier ein vorhabenbezogener B-Plan gem. § 12 BauGB, erforderlich. Erst wenn das B-Planverfahren den Verfahrensstand gem. § 33 BauGB erreicht hat, kann eine Bau-/Betriebsgenehmigung für einen Bau- und Gartenmarkt durch die zuständige Verwaltung erteilt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Genehmigung einer Lagerhalle für Baustoffe gemäß § 34 BauGB gestellt.

Das Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung einer Lagerhalle ist ein eigenständiges Verfahren, das gem. § 34 BauGB durchgeführt wurde. Auf der Grundlage einer erteilten Genehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist der Bauherr berechtigt, diese, wie hier geschehen, zu errichten.

Großflächiger Einzelhandel ist generell nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, so dass auch die vorgesehene Nutzung eines Bau- und Gartenmarktes nach § 34 BauGB rechtlich nicht möglich ist.

Hierfür bedarf es eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 9 BauGB bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB wie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren des B-Plans 9-28 VE (Bau- und Gartenmarktes einschließlich anderer Fachmärkte), für das, im Gegensatz zum § 34 BauGB, u. a. Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 BauGB durchzuführen sind. Im Rahmen dieser Verfahren sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (hier die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs) zu untersuchen, darzustellen sowie im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Aufgabe, Begriff und Grundsatz der Bauleitplanung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Absatz 5 BauGB.

Die Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Bauordnung Berlin gelten für alle Bauvorhaben, unabhängig von deren Größe oder dem Antragsteller.

Bürger 11, Stellungnahme vom 13.11.2008

In dem Schreiben wird ausführlich aus der Begründung zum B-Plan 9-28 VE zitiert.

A Eingriff/Kompensation:

Nach meiner Rechnung werden 173 Bäume mit Umfängen bis 2,90 Meter (s. ausliegende Bestandsaufnahme) nicht durch 76 Bäumchen (Stammumfang 18-20 cm) ersetzt. Die sechs zu fällenden Straßenbäume sind dabei noch nicht berücksichtigt. Gleiches gilt auch für die Flächen: Es verbleibt eine auszugleichende Neuversiegelung von 10.595 m², dafür werden 7.5000 m² Dachfläche begrünt.

Die Rechnung auf 99 % ist in keine Weise nachvollziehbar.

Eingriff 299.846,00 EUR – Ausgleich 298.929,60 EUR.

B Verkehr:

Das Stellplatzangebot wurde entgegen den geltenden Vorgaben verkleinert (1 Stellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche). Ca. 14.000 m² Verkaufsfläche = 700 Stellplätze!

458 Stellplätze wurden geplant, teilweise im Wurzelbereich der zu schützenden Bäume der „Private Grünfläche“. Warum gibt es kein Parkdeck (Allendecenter, Kaufland/Toom), unbegrünte, geeignete Dachflächen sind in der Planung genug vorhanden.

Es wurden im Gutachten der M+O Berlin Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 10.06.2008 ca. 1.530 zusätzliche Fahrten / Tag (hauptsächlich im Berufsverkehr!) und der Lieferverkehr mit 10-15 Fahrten / Tag angenommen. Meine Berechnung daraus:

4-5 Fahrzeuge pro Minute (in zwei Richtungen?) zusätzlich in der Zeit von 16-19 Uhr!!!

Eine Lichtsignalanlage keine 100 m von der Kreuzung entfernt, bremst den Verkehr und führt zu weiteren Abgasen.

Es gibt jetzt schon ein tägliches Chaos an dieser Ecke, welches durch die geplante Umgestaltung des Hirschgartendreiecks noch größer wird. Die Bauarbeiten in der Wendenschlossstraße erschweren ebenfalls das Autofahren von und nach Friedrichshagen

Dem ÖPNV liegen falsche Daten zugrunde. Die 61 fährt seit Jahren leider nicht mehr zum S-Schöneweide!

C Es wird aus der Begründung zum B-Plan 9-28 VE (Auswirkungen auf den Haushalt und Finanzierung) zitiert.

Wann wird der Durchführungsvertrag geschlossen.

- *Die Bäume sind weg!*
- *Der Baumarkt (Lagerhalle) mit verhüllter Aufschrift da.*
- *Die Straßenbauarbeiten werden in der Friedrichshagener Straße durchgeführt.*
- *Arbeitskräfte sind von Hellweg für Dezember eingestellt!*

D Die Umwelt leidet bei den Ausgleichsmaßnahmen auf alle Fälle, hoffen wir, dass der Bezirkshaushalt wirklich nicht beeinträchtigt wird. Zum Schluss etwas Positives: ich freue mich über neue Arbeitsplätze.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die zusammenfassenden Ausführungen zum Inhalt der Begründung werden zur Kenntnis genommen.

Zu A)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Im „Gutachten zur Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE, Baumarkt Friedrichshagener Straße 24 – 28 im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Köpenick vom September 2008“ wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausführlich und nachvollziehbar dargestellt. Der Bebauungsplan enthält die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung gem. den gesetzlich vorgeschriebenen Inhalten, die in der Anlage 1 zum BauGB festgelegt sind. Bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist zu beachten, dass Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht ausgeglichen werden müssen.

Der Baumverlust auf dem Grundstück kann durch die geplante Neupflanzung von 86 (76 innerhalb der Baufläche + 10 innerhalb der Grünfläche) Bäumen auf dem Grundstück nicht vollständig kompensiert werden. Für die Bäume wurde im „Gutachten zur Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE, Baumarkt Friedrichshagener Straße 24 – 28 im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Köpenick vom September 2008“ ein durch Neupflanzungen nicht ausgleichbares Defizit von 53.401,40 € bilanziert. Da die Bilanzierung der nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume in das „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ integriert ist, werden zur Kompensation auch andere Maßnahmen, hier vor allem die Dachbegrünung angerechnet.

Im „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ erfolgt die Ermittlung des Kompensationsumfangs der abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushalts über die Ermittlung der

Wiederherstellungskosten von beeinträchtigten oder zerstörten Biotopen insgesamt. Dem ermittelten Kostenäquivalent für den Kompensationsbedarf in Höhe von insgesamt 299.846,00 € steht ein Kostenäquivalent für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 298.929,60 € gegenüber. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff damit zu 99,48 % ausgeglichen. Die detaillierte Eingriffsbewertung ist im o.g. Gutachten zur Umweltprüfung nachvollziehbar dargestellt, worauf hier verwiesen wird.

Bei der privaten Grünfläche wird nur der Wert, der mit den Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ersatzpflanzung (10 Bäume und 80 Sträucher) in Ansatz gebracht. Die Pflanzenverwendung wurde mit der zuständigen Senatsverwaltung und dem Bezirk abgestimmt.

Zur Sicherung und Entwicklung der Lebensraumbedingungen für den Biber sowie zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen und standortgerechten Ufervegetation an der Alten Erpe wird die private Grünfläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft versehen. Die Abgrenzung des geplanten Landschaftsschutzgebietes wurde im Frühstadium der Planung mit der zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt.

Die 6 Straßenbäume südlich der Friedrichshagener Straße, die mit der geplanten neuen Linksabbiegespur gefällt werden müssen, gehen in die Bewertung und Berechnung nicht ein, da sie außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes liegen. Ihr Ersatz wird nicht nach Baumschutzverordnung Berlin sondern über eine Baumwertermittlung nach KOCH ermittelt. Dies ist ein im Land Berlin übliches Bewertungsverfahren für die Baumwertermittlung von Straßenbäumen. Die vom Investor gezahlten finanziellen Mittel werden vom Bezirk Treptow-Köpenick zweckgebunden für Baumpflanzmaßnahmen eingesetzt, so dass auch diese Forderung, allerdings nicht direkt am Standort des Eingriffs, erfüllt wird. Die Ausgleichszahlungen wurden im Durchführungsvertrag verankert.

Diese Verfahrensweise entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des Landes Berlin und wurde mit den zuständigen Fachbehörden des Senats und des Bezirks Treptow-Köpenick abgestimmt.

Zu B)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Aussagen zur Linienführung des ÖPNV werden im Rahmen der Begründung/Bestandsbeschreibung aufgenommen und korrigiert.

Die Standorte Allendecenter und Kaufland/Toom sind nicht direkt mit dem Vorhaben vergleichbar, da in diesen Standorten Verbauchermärkte mit Angeboten für Waren des täglichen Bedarfs vorhanden sind, so dass eine ganz andere wirtschaftliche Grundlage gegeben ist.

Im Rahmen der Gesamtkompensation und der Berücksichtigung Landschaftsplanerischer Zielstellungen für innerstädtische Gebiete sowie der Funktion für die Regenwasserrückhaltung, wurde der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt, so dass die Aussage, es würden genügend Dachfläche für ein Parkdeck zur Verfügung stehen, so nicht richtig ist.

Die Dachbegrünungsfläche (7500 m²) umfasst nahezu die gesamte Dachfläche des Bau- und Gartenmarktes (Oberlichter und technische Anlagen müssen abgezogen werden) und ist somit für eine Stellplatzanlage ungeeignet. Da die anderen Fachmärkte nicht zeitgleich errichtet werden, können

diese auch nicht für ein Parkdeck für Stellplätze des Bau- und Gartenmarktes genutzt werden. Darüber hinaus, ist die Fläche der relativ kleinen Märkte begrenzt. Mehrere Geschosse für das Parken würde zu einer Bauhöhe führen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

Aus diesen Gründen, wird die Errichtung der ebenerdigen Stellplätze der Vorzug eingeräumt. Der vorhabenbezogene B-Plan wird nicht geändert.

Die eigenen Berechnungen zur verkehrlichen Darstellung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Verkehrlichen Untersuchung wurde die Vorzugsvariante (Ausbau der Hauptzufahrt von der Friedrichshagener Straße) begründet.

Die Ampel regelt in der Hauptsache das Linksausfahren aus dem Grundstück in die Friedrichshagener Straße. Dies ist der kritische Strom. Die Abbiegespuren sind so bemessen, dass der anfallenden Verkehr bewältigt wird. Das Gesamtverkehrsaufkommen wurde aus den von der zuständigen Senatsverwaltung bereitgestellten Prognosezahlen des Landes Berlin für 2015 induziert. Hierin sind zukünftige Gebietsentwicklungen Berlins integriert.

Bauarbeiten, die zeitweise den Verkehrsfluss behindern, können keine Planungsgrundlage darstellen.

Das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs spielt für den Käufer der klassischen Bau- und Gartenmarktprodukte (Baustoffe, Holz, Pflanzen und Erden) sowie der Möbelmärkte und des Autobedarfsfachmarkt, die aufgrund der Größe und des Gewichtes der Produkte einen Transport mit dem Kfz erfordern, nur eine untergeordnete Rolle, so dass sich hinsichtlich der Auswirkung auf die Ermittlung der Verkehrsströme keine Änderungen ergeben.

Zu C)

Wird nicht berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung sind korrekt dargestellt. Der Durchführungsvertrag lag im verhandelten Entwurf zum Zeitpunkt der Auslegung vor und wurde am 24.11.2008 von den Vertragspartnern unterzeichnet (siehe IV der Begründung). Er beinhaltet u. a. Regelungen für sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Die notarielle Beurkundung ist vor der abschließenden Beschlussfassung zum Bebauungsplanverfahren zwischen den Vertragspartnern vereinbart. (siehe auch Stellungnahme zum Punkt D)

Zu D)

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Bezirksamt entscheidet auf der Grundlage der gesetzlichen Grundlagen und einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. der Anforderungen des BauGB.

Mit der Umsetzung aller festgesetzten und im Durchführungsvertrag gesicherten Kompensationsmaßnahmen werden die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Eingriffs- Ausgleichsbewertung erfüllt. Der Nachweis wurde in der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung zum Vorhaben ordnungsgemäß erbracht.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-28 VE verpflichtet sich der Vorhabenträger neben den geplanten Baumaßnahmen einschließlich der Erschließung- und Grünmaßnahmen auf dem Grundstück u.a. den Umbau der Friedrichshagener Straße, den Umbau und der Anpassung der vorhandenen Straßenentwässerung und der Straßenbeleuchtung, den Ersatz von Straßenbäumen und Stellplätzen, die Verlegung der Bushaltestelle, die Errichtung einer Lichtsignalanlage an der Grundstückszufahrt sowie der Sicherung eines Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit innerhalb der Grünfläche entlang der Erpe die Kosten zu übernehmen.

Bürger 12, Stellungnahme vom 13.11.2008

Wir beanstanden den Verfahrensablauf sowie die Schlussfolgerungen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick aus der Begründung des Bebauungsplans 9-28 VE.

Weiterhin beanstanden wir die Berechnung der ausgleichspflichtigen Fläche sowie die angesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das begründen wir wie folgt:

1) Der Verfahrensablauf war insoweit korrekt, dass eine frühzeitige Beteiligung, eine Beteiligung der TÖB's und eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wurden, inkorrekt ist jedoch, dass dem Vorhabenträger bereits die Baugenehmigung erteilt wurde, obwohl die Beteiligung der Öffentlichkeit noch nicht abgeschlossen wurde. Welchen Sinn hat eine öffentliche Beteiligung, wenn das Bauvorhaben soweit vorangetrieben wurde, dass es keine Möglichkeit der Einwände mehr gibt?

Eine geringe Beteiligung bei der frühzeitigen Auslegung und eine mehr oder weniger zustimmende Haltung der TÖB's kann keine Begründung für eine vorzeitige Erteilung einer Genehmigung sein.

Selbst die Berliner Forsten; Ref. B-Forstbetriebe haben in ihrer Stellungnahme vom 26.08.08 (S. 74) bereits eingewendet, dass eine Beurteilung des Grundstücks auf Waldeigenschaften nicht mehr möglich ist, da das Grundstück zu diesem Zeitpunkt bereits vegetationsfrei war. Trotz des Einwandes wurde das Baugeschehen vorangetrieben und stellt jetzt zur Öffentlichen Beteiligung alle Einwandsberechtigten vor vollendete Tatsachen.

Das kann nicht im Sinne einer geordneten Baubegleitung und einer fruchtbaren Zusammenarbeit sein. Eine sachliche Beurteilung von zukünftigen Bauvorhaben fällt nach dieser Vorgehensweise schwer. Der Beginn der Bauarbeiten hätte mindestens bis nach der Öffentlichen Auslegung ausgesetzt werden müssen, zu fordern ist eine Erteilung einer Baugenehmigung erst nach Festsetzung des Bebauungsplanes.

2) Die Berechnung der ausgleichspflichtigen Fläche ist nicht nachvollziehbar. Die Planungsgebietsfläche beträgt 49.000 m². 95 % davon werden versiegelt (14 % sind bereits versiegelt, 81 % kommen hinzu). 95 % entsprechen von 49 ha ca. 46.550 m², demzufolge entsprechen 70 % 34.300 m². Daraus ergibt sich eine Differenz von 12.250 qm und nicht wie in den Unterlagen angegeben von 10.595 m². Leider ist nicht ersichtlich, auf welcher Basis der Vorhabenträger diese Zahl errechnet hat.

Wenn man die größere ausgleichspflichtige Differenzfläche zu Grunde legt, ergeben sich wesentliche umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, als angegeben.

Ganz bekannt sehen wir den Umstand, dass nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützte Bäume an der Bellevuestraße, obwohl in den Unterlagen bereits festgelegt, gefällt wurden. Das widerspricht nicht nur den Auflagen der Ämter, sondern verändert gleichzeitig das Landschaftsbild sowie den Umfang mit der A- und E-Maßnahmen. Die Fällungen stellen einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere dar. Das ist ein weiterer Grund, welcher zu einem sofortigen Baustopp hätte führen müssen, um den angerichteten Schaden bewerten und mit der Auflage entsprechender Maßnahmen entgegen wirken zu können. Im weiteren Sinn müsste das Bauvorhaben neu bewertet und die A- und E-Maßnahmen angepasst werden. Beides ist nicht geschehen.

3) Die Verhängung von Ordnungswidrigkeitsgeldern wird von uns begrüßt, ist jedoch ein völlig anderer Sachverhalt als die Zahlung von Mitteln für Ersatzmaßnahmen, hier werden unzulässigerweise zwei Dinge miteinander vermischt.

4) Mit der Fällung der großen Bäume an der Bellevuestraße hat sich das Kleinklima zusätzlich noch weiter verschlechtert, als es durch die Fällung der anderen 181 Bäume bereits geschehen ist. Das stellt demzufolge auch einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Luft/Klima dar.

Wenn man es genau nimmt, kommt noch ein Eingriff in das Schutzgut Mensch und Gesundheit hinzu, da die Bäume nicht nur Sauerstoffproduzenten sind, sondern auch dem Schallschutz gedient hätten.

Wir fragen uns, wo war die „ökologische Baubegleitung“, als die Bäume gefällt wurden?

5) Weiterhin erscheint uns der Ausgleich von 173 nach Baumschutzverordnung Berlin geschützter Bäume durch 76 Neupflanzungen sowie 7.500 m² Dachbegrünung als unzureichend. Es wird angegeben, dass lediglich zwei Bäume nicht auf der Planungsfläche angepflanzt werden können und somit der Ausgleich nur zu 99 % erfolgen kann. Das ist mit der Fällung der ehemals zu erhaltenden Bäume hinfällig. Hinzu kommt, dass 76 Jungbäume kein Ersatz für 173 Bäume mit einem Stammumfang > 80 cm sein können. Auch kann eine Dachbegrünung nicht die Sauerstoffmenge, welche die gefälltten Bäume produziert hat, nicht im Ansatz ausgleichen. Diese haben lediglich einen geringen positiven Einfluss auf das Kleinklima und das Schutzgut Wasser. Den ehemals vorkommenden Vogelarten, welche fast ausschließlich Strauch- und Baumbrüter sind, nutzen diese Flächen gar nichts. Eher ist damit zu rechnen, dass sich andere Arten ansiedeln, da das Habitat verändert wurde. Weiterhin wurde nicht beschrieben, in welcher Form bzw. an welchem Ort die restlichen Prozente ausgeglichen werden sollen.

6) In den Unterlagen wird weiter beschrieben, dass es keine umweltrelevanten Wechselwirkungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen in der Umgebung gibt. Dem kann nicht zugestimmt werden. Denn es liegen Planungen für den Umbau bzw. die Erneuerung des Fürstenwalder Damms vor. Auch stellt der Umbau der Bellevue-Brücke eine Wechselwirkung dar. Denn durch den Umbau der Bellevuebrücke war der Durchgang/-fluss des Grabens unter der Bellevuestraße nicht gegeben, was das nicht Vorhandensein von Nachweisen des Bibers und Otters erklärt.

Weiterhin ist der Umbau der Friedrichshagener Straße eine große Belastung für den Abfluss des Straßenverkehrs an der Kreuzung S.-Allende-Straße, Friedrichshagener Straße, Bellevuestraße, Fürstenwalder Damm. Das hat großen Einfluss auf die Schadstoff- und Lärmbelastung in diesem Bereich.

7) Als Ziele des Schutzgutes Landschafts-/Ortsbild wurden die städtebauliche Ordnung auf Aufwertung des Gebietes genannt. Die daraus folgenden Maßnahmen sollten eine Mindestbegrünung der Parkplätze und Randzonen im Norden sowie der Abriss des desolaten Gebäudes sein. Als das Grundstück naturbegrünt war, war das desolate Gebäude so gut wie nicht sichtbar und stellte somit keine Verschlechterung des Landschaftsbildes dar. Die Sicht auf das Gebäude war durch die großen Bäume an der Bellevuestraße verdeckt. Wir sehen daher in der Baumaßnahme keine Aufwertung des Landschaftsbildes und wehren uns gegen eine Anrechnung auf die A- und E-Maßnahmen.

8) Ebenso sehen wir für die Ausweisung einer Grünfläche keine Begründung zur Anrechnung als Kompensationsmaßnahme. Der Graben (Alte Erpe) gehört zum LSG Neuenhagener Mühlenfließ. Demzufolge darf in deren unmittelbarer Nähe keine Bebauung stattfinden und hätte somit sowieso frei bleiben müssen. Hinzu kommt, dass für die Renaturierung der Alten Erpe bereits Gelder aus anderen Bauvorhaben in Aussicht gestellt wurden. Hier würde demzufolge eine doppelte Anrechnung von A- und E-Mitteln vorgenommen werden. Grundsätzlich begrüßen wir die Abgrenzung mittels Zaun zum Wasser hin, auch wenn damit den streng geschützten Tierarten wie Biber und Otter nur bedingter Schutz zu gute kommt. Sinnvoll wäre es, Unterschlüpfe in Form von Strauch- und Baumgruppen zu schaffen, die durch ihr natürliches Wachstum Menschen den Zugang verwehrt.

9) Sehr fraglich ist für uns, dass dem Gutachter eine Überschreitung der Lärmbelästigung im Bereich der Alten Erpe von 55 dB(A) auf der als Erholungsfläche geplanten Fläche unbedenklich erscheint. Zu bedenken ist auch, dass Biber und Otter dämmerungsaktiv sind. D.h. wenn ein Verkaufsbetrieb bis in die Abendstunden erfolgt, was bei einem Baumarkt hauptsächlich mit Autolärm usw. verbunden ist, werden diese beiden streng geschützten Arten in ihrem Lebensraum stark beeinträchtigt. Es ist fraglich, ob sich diese Arten dann in diesem Bereich der Alten Erpe aufhalten werden. Das kann nicht im Sinn des Artenhilfsprogramms von Berlin sein.

10) Es wird für nicht sinnvoll geachtet, Zitterpappeln im Bereich der Alten Erpe anzupflanzen. Eher sollten wieder Ulmen und Erlen für den nassen Standort favorisiert werden.

11) Abschließend wird hervorgehoben, dass die im LaPro beschriebenen Fachpläne – Reduzierung der Umweltbelastung; Erhalt von Freiflächen mit typischen Vegetationsbeständen – weder umgesetzt noch eingehalten wurden, obwohl es sich um ein Vorranggebiet Klimaschutz handelt.

12) Zusammenfassend wird festgestellt, dass in diesem Verfahren grobe Fehler, was die Überwachung und den Schutz der einzelnen Schutzgüter betrifft, gemacht wurden. Als Folge hätte ein sofortiger Baustopp und eine Neubewertung der Sachlage erfolgen müssen. Ein Ordnungswidrigkeitsverfahren wird das Ausmaß des Schadens kaum verändern können. Hohe Auflagen scheinen unserer Meinung nach aufgrund der Ignoranz des Vorhabenträgers gegenüber den bisher gemachten Auflagen kaum von Erfolg gekrönt. Wir fordern eine neue Bewertung des Auswirkungen des Bauvorhabens auf sämtliche Schutzgüter und den Ausgleich grundsätzlich in Sachgüter bzw. naturschutzfördernden Maßnahmen auch außerhalb des Planungsgebietes aufzuerlegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Zu1)

Der Vorhabenträger Hellweg die Profibaumärkte GmbH & Co. KG hat beim Bezirk Treptow- Köpenick gem. § 12 BauGB Abs. 2 einen Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur planungsrechtliche Absicherung der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes und sonstiger Fachmärkte gestellt. Da der geplante Bau- und Gartenmarkt größer als 1.200 m² ist, und damit zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 BauNVO und der Ausführungsbestimmungen des Landes Berlin zählt, ist dafür ein Bauleitplanverfahren, hier ein vorhabenbezogener B-Plan gem. § 12 BauGB, erforderlich. Erst wenn das B-Planverfahren den Verfahrensstand gem. § 33 BauGB erreicht hat, kann eine Bau-/Betriebsgenehmigung für einen Bau- und Gartenmarkt durch die zuständige Verwaltung erteilt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Genehmigung einer Lagerhalle gemäß § 34 BauGB gestellt.

Das Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung einer Lagerhalle ist ein eigenständiges Verfahren, das gem. § 34 BauGB durchgeführt wurde. Auf der Grundlage einer erteilten Genehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist der Bauherr berechtigt, diese, wie hier geschehen, zu errichten.

Großflächiger Einzelhandel ist generell nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Hierfür bedarf es eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 ff. BauGB bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB wie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren des B-Plans 9-28 VE (Bau- und Gartenmarktes einschließlich anderer Fachmärkte), für das, im Gegensatz zum § 34 BauGB, u. a. Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 BauGB durchzuführen sind. Im Rahmen dieses Verfahrens sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (hier die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs) zu untersuchen, darzustellen sowie im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Aufgabe, Begriff und Grundsatz der Bauleitplanung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Absatz 5 BauGB.

Das zuständige Forstamt hatte zu Beginn des Verfahrens auf Anfrage mitgeteilt, dass es sich beim Baumbestand auf dem Grundstück nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Daraufhin wurde in Abstimmung mit dem Grünflächenamt eine Bewertung des Bestands nach den Vorgaben der Berliner Baumschutzverordnung durchgeführt und ein ausgleichspflichtiger Wert von 119.731,00 € ermittelt.

Zu 2)

Aus der Baumwertberechnung geht hervor, dass kein Erfordernis für eine Neubewertung gesehen werden. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Zur ausgleichspflichtigen Fläche:

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28VE besteht nach § 34 Bau-gesetzbuch Baurecht für gewerbliche Nutzungen. Laut Stellungnahme des Stadtplanungsamtes von

Treptow-Köpenick ist bei einer Beurteilung des Grundstücks davon auszugehen, dass derzeit maximal eine Nutzungsdichte mit einer GRZ von 0,7 baurechtlich möglich ist. Die GRZ von 0,7 gilt dabei nur für die Fläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9-28 VE als Baugebiet festgesetzt ist.

Da der Bebauungsplan 9-28 VE für die Baugebiete eine maximal 95-prozentige Versiegelung vorsieht, ist die Differenz von 10.595 m² als ausgleichspflichtiger Eingriff zu werten, für den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Im „Gutachten zur Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE, Baumarkt Friedrichshagener Straße 24 – 28 im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Köpenick vom September 2008“ wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausführlich und nachvollziehbar dargestellt. Der Bebauungsplan enthält die wesentlichen Ergebnisse des umfangreichen Gutachtens gem. der Anlage 1 zum BauGB.

Zu 3)

Wegen ungenehmigter Baumfällarbeiten wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Investor des Bau- und Gartenmarktes eingeleitet, was jedoch keinen Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren hat.

Zu 4)

Es besteht kein Änderungserfordernis. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

Zur Fällung von Bäumen an der Bellevuestraße:

Die Bäume an der Grundstücksgrenze im Bereich der Bellevuestraße waren bis auf die Standorte innerhalb der festgesetzten naturnahen Grünfläche, immer zur Fällung vorgesehen. Da eine Erhaltung in diesem Bereich nicht geplant war, wurden die Bäume bei der Eingriffsbewertung berücksichtigt. Von einem zusätzlichen Eingriff ist somit nicht auszugehen.

Einzelne Bäume können nur sehr begrenzt, wenn überhaupt dem Schallschutz dienen. Selbst wenn dies so wäre, bestünde für die gewerbliche Nutzung kein Schutzerfordernis. Für den Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung wurde im Rahmen des Schalltechnischen Berichtes die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen.

Die Fällung der Bäume steht nicht im direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, sondern erfolge im Rahmen der Baumaßnahme Lagerhalle gem. Bauantragsverfahren nach § 34 BauGB. Eine ökologische Bauleitung wird in einem B-Planverfahren nicht festgesetzt, da kein Bezug zur Bodennutzung besteht.

Zu 5)

Zum Ausgleich der Baumverluste und der Ausgleichsbilanzierung:

Der Baumverlust auf dem Grundstück kann durch die geplante Neupflanzung von 86 Bäumen auf dem Grundstück nicht vollständig kompensiert werden. Für die Bäume wurde im „Gutachten zur Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE, Baumarkt Friedrichshagener Straße 24 – 28 im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Köpenick vom September 2008“ ein durch

Neupflanzungen nicht ausgleichbares Defizit von 53.401,40 € bilanziert. Da die Bilanzierung der nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume in das „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ integriert ist, werden zur Kompensation auch andere Maßnahmen, hier vor allem die Dachbegrünung angerechnet. Im „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ erfolgt die Ermittlung des Kompensationsumfangs der abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushalts über die Ermittlung der Wiederherstellungskosten von beeinträchtigten oder zerstörten Biotopen. Dem ermittelten Kostenäquivalent für den Kompensationsbedarf in Höhe von insgesamt 299.846,00 € steht ein Kostenäquivalent für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 298.929,60 € gegenüber. Der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich ist damit soweit gesichert, dass keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Bezüglich des im Gebiet vorkommenden Vogelbestandes ist davon auszugehen, dass durch den Erhalt und die ökologische Aufwertung der privaten Grünfläche sowie durch vorhandene Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes entlang der Alten Erpe und innerhalb des Bellevueparks Biotopbestände vorhanden sind, die als Lebensraum für Vögel fungieren.

Zu 6)

Zu umweltrelevanten Wechselwirkungen:

Der Umbau der Bellevuebrücke und der Friedrichshagener Straße sowie des Fürstenwalder Damms sind zeitlich begrenzte Konflikte, die keine dauerhaften zusätzlichen Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstückes verursachen werden.

Da die mit den Naturschutzbehörden abgestimmten Maßnahmen des Artenschutzes für den Biber und den Otter im Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und im Durchführungsvertrag gesichert sind, besteht kein zusätzliches Abwägungserfordernis.

Die Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit verkehrlichen Änderungen führen im Rahmen der Bauphase immer zu Staubeinträchtigungen in den angrenzenden Straßenräumen und können nicht ausgeschlossen werden. Da aber im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen letztendlich Verbesserungen im gesamten Verkehrsablauf zu erwarten sind, sind temporäre Beeinträchtigungen und die damit verbundenen evtl. Umweltbeeinträchtigungen hinzunehmen.

Zu 7)

Zum Schutzgut Landschaftsbild:

Die Baumaßnahme selbst und der Abriss der alten Halle wurde nicht als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gewertet und auf den Kompensationsumfang angerechnet. Somit besteht kein Änderungsbedarf der Bilanzierung.

Ungeachtet dessen, stellt eine bauliche Ruine und ein Grundstück, das mit Altlasten behaftet ist einen städtebaulichen Missstand dar.

Zu 8)

Zur naturnahen Grünfläche an der Alten Erpe:

Bei der privaten Grünfläche wird nur der Wert, der mit den Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ersatzpflanzung (10 Bäume und 80 Sträucher) in Ansatz gebracht. Die Pflanzenverwendung wurde mit der zuständigen Senatsverwaltung und dem Bezirk abgestimmt.

Zur Sicherung und Entwicklung der Lebensraumbedingungen für den Biber sowie zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen und standortgerechten Ufervegetation an der Alten Erpe wird die private Grünfläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft versehen. Die Abgrenzung des geplanten Landschaftsschutzgebietes wurde im Frühstadium der Planung mit der zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt. Die Aussage, dass für diesen Abschnitt der Alten Erpe bereits andere Mittel für Maßnahmen zur Verfügung ständen, ist nicht richtig.

Zu 9)

Zur Lärmbelastung an der Alten Erpe:

Der Verfasser geht davon aus, dass es sich bei der entsprechenden Fläche um eine Erholungsfläche handelt. Hier liegt ein Irrtum vor. Die Schallimmissionsprognose erläutert, dass es sich hierbei gerade nicht um eine Erholungsfläche handelt, sondern um „zwei marginale Teilflächen“, die „durch die Nähe zur Bellevuestraße und einer nördlich gelegenen Tankstelle und Autowaschanlage geprägt“ seien. In diesem Zusammenhang weist die Schallimmissionsprognose darauf hin, dass „mit dem Bellevuepark andere Grünflächen in ausreichender Größe und geschützter Lage zur Verfügung“ stehe.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist davon auszugehen, dass Biber und Fischotter, die in die Siedlungsbereiche einer Großstadt vordringen, keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem überall vorhandenen Großstadtlärm aufweisen. Im Vergleich zu dem von der Bellevuestraße ausgehenden Verkehrslärm sind die von den Parkplätzen der Fachmärkte ausgehenden Lärmemissionen von untergeordneter Bedeutung.

Zu 10)

Die Zitterpappel ist eine innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28VE zur Begrünung geeignete Baumart. Die Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weist einen Empfehlungscharakter auf. Die Arten Ulme und Erle sind auch Bestandteil der Pflanzliste. Im Rahmen der Ausführungsplanung des Vorhabens ist die Pflanzenauswahl entsprechend der konkreten Standortbedingungen näher zu differenzieren. Entsprechend der eingereichten Bauantragsunterlagen ist innerhalb der privaten Grünfläche eine Bepflanzung mit Bäumen der Art Birke und Roterle geplant, bei der Strauchauswahl werden Weidenarten präferiert.

Zu 11)

Zum Landschaftsprogramm (LaPro):

Mit der Ausweisung von Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft südlich der Alten Erpe berücksichtigt der Bebauungsplan die wesentlichen Darstellungen des Landschaftsprogramms. Das Plangebiet selbst unterliegt derzeit als Siedlungsfläche (Gewerbe/Industrie) keinen Nutzungseinschränkungen im Sinne des Landschafts- und Natur- bzw. Grundwasserschutzes.

Die festgesetzten Bepflanzungen und die Dachbegrünung haben positive Wirkungen für das Mikroklima im Plangebiet. Ein vollständiger schutzgutbezogener Ausgleich ist auf Grund der Zunahme der Versiegelung nicht möglich und wäre im Vergleich zu der Siedlungsentwicklung nach § 34 BauGB, die bereits vollzogen ist bzw. planungsrechtlich möglich wäre, nicht gerechtfertigt.

Zu 12)

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Zur Forderung einer Neubewertung des Eingriffs:

Im „Gutachten zur Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE, Baumarkt Friedrichshagener Straße 24 – 28 im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Köpenick vom September 2008“ wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung von Baurechten auf der Grundlage von § 34 BauGB, welche den erforderlichen Ausgleichsumfang maßgeblich beeinflussen, ausführlich und nachvollziehbar dargestellt. Eine Neubewertung des Eingriffs würde daher im Rahmen des gewählten Bewertungsverfahrens zu keinen anderen Ergebnissen kommen.

Ein Baustopp oder andere ordnungsrechtliche Forderungen sind für den Bebauungsplan nicht relevant

BSR Berliner Stadtreinigung, Stellungnahme vom 28.10.2008

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme vom 04.09.2008: Bauliche oder Grundstücksinteressen sowie Belange der Abfallentsorgung werden nicht berührt.

Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, sofern betroffen, können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneu-/umbau) gestellt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die konkreten Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umgestaltung der Friedrichshagener Straße vom Vorhabenträger bzw. dem beauftragten Planungsbüro durchgeführt.

Ergebnis:

Aus der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich kein Änderungserfordernis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE.

Die Begründung wurde hinsichtlich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegebenen Hinweise und der daraus ergebenden Abwägung ergänzt.

Des Weiteren wurde auch der entsprechende Punkt 2.3.3 der Begründung betreffend des abgeschlossenen FNP Berlin Änderungsverfahren (ABl. vom 10.10.08, Seite 2331) für die Fläche südlich der Friedrichshagener Straße aktualisiert.

5.2 Abwägung der umweltrelevanten Belange

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung ausführlich beschrieben. Daraus abgeleitet wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgeschlagen, die im Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten sind bzw. im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28VE berücksichtigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen verbleiben und somit die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

Weiterführende planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5.3 Begründung der Planfestsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhabengrundstück und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Diese Regelung kommt hier zur Anwendung.

Die Verwendung von Begriffen, zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichen, die sich aus § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung ergeben, erfolgt daher für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE nur im Sinne einer eindeutigen Auslegbarkeit. Der Rückgriff auf die Terminologie der „klassischen“ Bauleitplanung dient der gebotenen Bestimmtheit der Festsetzungen und stellt die auch für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Regelungsdichte her. Auf die „Erfindung“ eigener neuer Festsetzungen und Begriffsdefinitionen kann somit verzichtet werden.

Durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 4 werden die zulässigen Nutzungen für die einzelnen Vorhaben differenziert und näher bestimmt.

TF 1 Für den Baukörper A „Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik“ sind zulässig:

1.1 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- **Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden,**
- **Sanitärkeramik,**
- **Wohnmöbel,**
- **Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,**
- **Anstrichmittel,**
- **Bau- und Heimwerkerbedarf,**

- **Tapeten und Bodenbeläge,**
- **Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,**
- **Büromöbel und Brennstoffe.**
- **Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote und Zubehör**

1.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 600 m²

1.3 zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 600 m².

1.4 Tierklinik

1.5 sortimentsbezogene Beratungs-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen.

TF 2 Für den Baukörper B „Fachmarkt Autobedarf“ sind zulässig:

2.1 Nicht-zentrenrelevante Sortimente :

- **Kraftwagenteile und Zubehör,**
- **Anstrichmittel,**
- **Mineralölerzeugnisse,**

2.2 auf Kraftfahrzeuge bezogene Beratungs-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen und Werkstatt

TF 3 Für den Baukörper C „Möbelfachmarkt“ und den Baukörper D „Möbelfachmarkt“ sind zulässig:

3.1 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- **Wohnmöbel,**
- **Tapeten und Bodenbeläge**
- **Büromöbel**

3.2 sortimentsbezogene Beratungs-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen.

(Rechtsgrundlage der TF 1 bis 3: analog Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Durch die textlichen Festsetzungen TF 1 bis 3 wird gesichert, dass das vom Vorhabenträger geplante Nutzungskonzept mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden kann.

Da die zulässigen Nutzungen im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen und dazugehörige sortimentsbezogene Beratungs-, Service- und Dienstleistungen sind – Baukörper A „Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik“, Baukörper B „Fachmarkt für Autobedarf“ und Baukörper C und D

„Möbelfachmarkt“ - ,entsprechen diese im Prinzip den Nutzungen, die in einem sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen sowie unmittelbar darauf bezogene Beratungs-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

Um die Zentrenverträglichkeit der geplanten Nutzung zu gewährleisten, ist die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich. Nach Pkt. 3.5.5 Ziff. 2 der AV Einzelhandel ist bei nicht integrierten Standorten (gemäß FNP) eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins in der Regel nicht zu befürchten, wenn bei einem Vorhaben

- nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (gemäß Liste AV Einzelhandel, Anhang I., Pkt. 1.3) angeboten werden,
- für das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente (gemäß Liste AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2) 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche, nicht überschritten werden.

Diese Voraussetzungen werden durch die Planung grundsätzlich erfüllt. Das Hauptsortiment des Bau- und Gartenmarktes und auch der anderen Fachmärkte (mit Ausnahme des im Baukörper A integrierten Zoofachmarktes) ist nicht-zentrenrelevant. Die jeweils zulässigen nicht-zentrenrelevanten Nutzungen werden in den TF 1.1, 2.1 und 3.1 näher bestimmt.

Der Anteil der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente wird durch die Textfestsetzungen 1.2 und 1.3 auf das zentrenverträgliche Maß von insgesamt 1.200 m² Geschossfläche begrenzt. Aufgrund des geplanten Nutzungskonzeptes wurde die für das Vorhaben gesamt zulässige Fläche für zentrenrelevante Sortimente ausschließlich dem Baukörper A zugeordnet. Dabei wurden 600 m² für das Sortiment „Zoobedarf und lebende Tiere“ (TF 1.2) und 600 m² für zentrenrelevante Randsortimente (TF 1.3) festgesetzt. Diese Unterteilung wurde deshalb gewählt, weil der Zoofachmarkt zwar eine funktionelle und räumliche Verbindung zum Bau- und Gartenmarkt besitzt, aber trotzdem einen eigenständigen Gebäudeteil des Baukörpers einnehmen soll. Aufgrund der räumlichen Trennung des Zoofachmarktes von der ursprünglichen Hauptnutzung ist eine eigenständige Bewertung notwendig. Für das Angebot „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ gilt nunmehr die Einstufung als zentrenrelevantes Hauptsortiment und nicht mehr als ein „klassisches Randsortiment“ im direkten Sinne. Es wird trotzdem als zentrenverträglich im Sinne der gesetzlichen Vorschriften erachtet, da die dafür festgesetzte GF von 600 m² deutlich geringer ist, als die nichtzentrumrelevanten Hauptsortimente des Gesamtvorhabens und die gesamt zulässige GF für zentrenrelevante Sortimente von 1.200 m² nicht überschritten wird.

Da die gesamte, als zentrenverträglich angesehene Fläche von 1.200 m² bereits dem Baukörper A zugeordnet wurde, stehen demnach für die anderen Fachmärkte keine Flächen für weitere zentrenrelevante Randsortimente zur Verfügung. Da die einzelnen Fachmärkte Bestandteil eines Gesamtvorhabens eines Investors sind und die Zuordnung der zentrenrelevanten Sortimente dem Nutzungsziel des Investors entsprechen, wird diese vermeintlichen Nachteile für die zukünftige Nutzung der sonstigen Fachmärkte bzw. deren Vermarktung in Kauf genommen. Aufgrund der Möglichkeiten, neben den

reinen Einzelhandelsflächen sortimentsbezogene Beratungs-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen in den einzelnen Fachmärkten unterzubringen zu können, werden die Nutzungseinschränkungen der Fachmärkte, hervorgerufen durch die Unzulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten, ausgeglichen. Zusätzlich wurde im Durchführungsvertrag die Überschreitung der festgesetzten zentrenrelevanten Sortimente unter Sanktionen gestellt.

Durch die Textfestsetzungen insgesamt wird somit gesichert, dass die innerstädtische Zentrenstruktur nicht gefährdet wird.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Für die einzelnen Baukörper A bis D werden 4 Baufenster ausgewiesen (Baukörperausweisung). Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 für das gesamte Vorhabengebiet festgesetzt.

Zusätzlich werden für die einzelnen Baukörper A bis D die zulässige Geschossfläche festgesetzt. Für den „Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik“ wird eine zulässige Geschossfläche (GF) von 12.450 m², für den Fachmarkt für Autbedarf wird eine GF von 1.750 m² sowie eine GF von 1.000 m² bzw. 1.050 m² für die beiden geplanten Baukörper C und D „Möbelfachmarkt“ festgesetzt. Durch die Festsetzung der GRZ und der GF ist das Maß der baulichen Nutzung zwar hinreichend bestimmt, ohne die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wäre jedoch eine unbegrenzte Höhenentwicklung möglich. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist nicht sinnvoll, da die Geschosshöhen bei den hier geplanten Fachmärkten deutlich über der Höhe eines „Normalgeschosses“ im Sinne des § 21 Abs. 4 BauNVO von maximal 3,5 m hinausgehen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird daher vorhabenbezogen durch die Festsetzung der Oberkante (OK) als Höchstmaß festgesetzt. Während die Oberkante des Bau- und Gartenmarktes/Zoofachmarktes/Tierklinik auf 52,0 m über NHN festgesetzt wurde, reicht für die Höhe der geplanten sonstigen Fachmärkte eine Festsetzung von 49,0 m über NHN aus.

Bei einer Geländehöhe von ca. 36,5 m über NHN bedeutet dies eine Gesamthöhe (einschließlich technischer Aufbauten) von ca. 15,5 m für den Baukörper A und 12,5 m für die anderen Baukörper B bis C.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Grundstücksflächen dienen dazu, die grundlegenden Elemente des städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich zu sichern.

Da für die Funktion der Fachmärkte eine ausreichende Anzahl von Kundenparkplätzen notwendig ist, wurden nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen:

TF 4 Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung von insgesamt max. 458 Stellplätzen zulässig.

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

Da der gesamte Vorhabenstandort als Einheit gesehen werden muss, wurde auf die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Vorhaben verzichtet. Vielmehr ist angestrebt, dass dem Kunden überlassen werden soll, welche der angebotenen Stellplätze er nutzen will, außer die für Mitarbeiter bestimmten Stellplätze

Denn Stellplätze im südlichen Einfahrtsbereich entlang des Giebels des Bau- und Gartenmarktes sollen den Mitarbeitern der Fachmärkte vorbehalten bleiben, um einen ständigen Wechsel, der zu Behinderungen des Kundenverkehrs und damit zu Rückstauerscheinungen bis auf die Friedrichshagener Straße möglicherweise führen könnten, zu vermeiden. Das wird im Zusammenhang mit den weiteren notwendigen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen im Vorhabengebiet im Durchführungsvertrag geregelt (vgl. Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung vom 10.06.2008, Ingenieurbüro M+O Berlin).

Um die festgesetzte Zahl der Stellplätze realisieren zu können, ist eine Versiegelung erforderlich, die über die nach § 19 BauNVO Abs. 4 zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl hinausgeht.

Analog § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO besteht die Möglichkeit im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen vom § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zu treffen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht:

TF 5 Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

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

Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze und die abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ist aus den nachfolgend erläuterten städtebaulichen Gründen erforderlich:

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

Die außer Kraft getretene AV Stellplatz Anlage⁷ sah für Verbrauchermärkte einen Schlüssel von einem Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche vor. Den gleichen Wert sieht z.B. auch die Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam⁸ für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel über 1.200 m² Bruttogrundfläche vor.

⁷ Ausführungsvorschriften zu § 48 BauO Bln – Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vom 2. Juli 1992 (ABl. S. 2216)

⁸ Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.10.2005, Anlage 2.1 Richtzahlenliste für das allgemeine Stadtgebiet (Amtsblatt 3/2006)

Diese Zahlen haben für das Land Berlin selbstverständlich keinen Rechtsnormcharakter, sind jedoch als Anhaltspunkte oder Näherungswerte heranzuziehen. Danach würde sich für den Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik mit einer Verkaufsnutzfläche rd. 10.550 m² eine Stellplatzzahl von etwa 525 ergeben. Der Stellplatzbedarf für die ergänzenden Fachmärkte wäre dabei noch nicht berücksichtigt, kann jedoch wegen der zu erwartenden Synergieeffekte vernachlässigt werden. Aufgrund von Erfahrungswerten mit vergleichbaren innerstädtischen Standorten vergleichbarer Größenordnung und aufgrund der guten Erreichbarkeit des Vorhabens auch mit dem öffentlichen Nahverkehr, kann das Angebot an Stellplätzen etwas reduziert und auf max. 458 Stellplätze begrenzt werden.

- Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u. a. durch Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dies bedeutet für das Vorhabengebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,5 bis zum Wert von 0,75. Das hätte zur Folge, dass die ohnehin schon eingeschränkte Anzahl von Stellplätzen noch weiter reduziert werden müsste, was negative Folgen und unzumutbare Nachteile hätte.
- Neben ökonomischen Nachteilen hätte ein nicht ausreichendes Stellplatzangebot auch wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen in Form zusätzlicher Beeinträchtigungen für das Umfeld. So würde zu Spitzenbelastungszeiten bei voll ausgelasteter Stellplatzanlage Parkplatzsuchverkehr im Umfeld entstehen. Davon wären voraussichtlich vor allem die umliegenden Wohngebiete betroffen, da in den angrenzenden Straßen keine bzw. nur einzelne Stellplätze im öffentlichen Straßenland vorhanden sind. Die Anwohner wären mit zusätzlichen verkehrlichen Belastungen konfrontiert. Außerdem würde der fließende Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen behindert.

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

- Durch die abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird ein im Vergleich zum planungsrechtlichen Ausgangszustand höhere Versiegelungsgrad und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Dieser wird jedoch durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 7.500 m² Dachfläche und die Pflanzung von Bäumen, vorwiegend im Bereich der Stellplatzanlage und der privaten Grünfläche, kompensiert (vgl. II.4.3.9). Bäume und Dachbegrünungen vermögen Staub zu binden. Sie wirken als Luftbefeuchter / Verdunstungskühler und sie produzieren Sauerstoff. Ihre Festsetzung dient somit der Kompensation nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Mensch (Lufthygiene) und trägt damit wesentlich zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet bei.
- Der hohe Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird außerdem ökologisch und funktional durch die Festsetzung einer ca. 6.500 m² großen privaten Grünfläche (vgl. II.3.3), die gemäß Festsetzungen und Durchführungsvertrag naturnah zu gestalten ist, sowie durch eine Dachbegrünung von 7.500 m² auf dem Bau- und Gartenmarkt ausgeglichen. Die private Grünfläche hat positive Auswirkungen für die natürlichen Bodenfunktionen, das Mikroklima und den Biotop und Artenschutz. Außerdem trägt sie ebenfalls zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse bei.

- Durch das verkehrliche Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können. Entsprechende Regelungen enthält der Durchführungsvertrag. Außerdem trägt ein ausreichendes Stellplatzangebot ebenfalls zur Befriedigung der Verkehrsbedürfnisse bei, da Stellplatzsuchverkehre und Beeinträchtigungen des fließend Hauptstraßenverkehrs vermieden werden.

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

5.3.3 Private Grünfläche naturnaher, gewässerbegleitender Ufergrünzug

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 6.500 m² entlang des Grabens Alten Erpe als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher, gewässerbegleitender Ufergrünzug“ sowie eine in diese Fläche integrierte Wegefläche festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus den Darstellungen des FNP und des LaPro entwickelt, welche für den Bereich des Grabens eine lineare Grünfläche (in symbolischer Breite) darstellen.

Für die Alte Erpe ist die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet geplant (vgl. I.2.3.10). In unmittelbarer Gewässernähe befinden sich nach § 26a BNatSchG geschützte Feuchtbiotope (Flutrasen). Im übrigen Bereich entsteht teils flächiger Gehölzbestand. Mit dem Vorkommen des Bibers wird in diesem Teil des Grabens gerechnet (Durchzugsgebiet).

Dieser Bereich unterscheidet sich bereits im Bestand durch seine landschaftliche Prägung deutlich vom Rest des Plangebietes und soll auch künftig nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Gleichzeitig hat diese Festsetzung auch eine wesentliche Funktion für den Ausgleich der hohen Flächenversiegelung im Vorhabengebiet. Der ökologische Wert der zusammenhängenden Fläche ist höher einzuschätzen, als unversiegelte „Restflächen“ auf dem Baugrundstück.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist für diesen Bereich nicht erforderlich. Neben der Nutzung als Wegeverbindung (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 9) sind hier keine weiteren öffentlichen Nutzungen geplant. So ist insbesondere nicht beabsichtigt, dass die Allgemeinheit die Flächen jenseits des Weges zu Aufenthalts- und Naherholungszwecken nutzt. Die damit verbundene intensive Inanspruchnahme stünde im Widerspruch zum Schutzzweck eines künftigen Landschaftsschutzgebietes, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz. Zur Sicherung und Entwicklung der Lebensraumbedingungen für den Biber sowie zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen und standortgerechten Ufervegetation an der Alten Erpe wird die private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als naturnaher, gewässerbegleitender Ufergrünzug festgesetzt.

5.3.4 Belange von Natur und Landschaft

5.3.4.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben der Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher, gewässerbegleitender Ufergrünzug wird durch die Umgrenzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwick-

lung von Boden, Natur und Landschaft den Belangen des Landschafts- und Artenschutzes auf der Ebene der Bebauungsplanung Rechnung getragen. Die geplanten Maßnahmen innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der sollen nicht nur dem Artenschutz dienen, sondern werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz als Kompensation für den Eingriff, der aus dem geplanten Vorhaben entsteht, angerechnet. Durch die nachfolgenden Textfestsetzungen werden die einzelnen Maßnahmen detailliert festgesetzt.

TF 6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der privaten Grünfläche naturnaher, gewässerbegleitender Ufergrünzug ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen naturnah zu gestalten. Im Grabenbereich sind mindestens 10 Bäume und mindestens 80 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(analog Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Die private Grünfläche ist als naturnaher gewässerbegleitender Ufergrünzug zu gestalten. Neben dem Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes sind die Weiterentwicklung des vorhandenen heimischen Bewuchses (nicht ggf. vorhandener fremdländischer Anpflanzungen) und dessen Ersatz bei Abgang geplant. Die Neupflanzungen haben auf Grundlage einer empfohlenen Pflanzliste (siehe Anhang), die zum einen die Arten der potenziellen natürlichen Vegetation des Uferbereichs sowie zum anderen die besonderen Ansprüche des im Gebiet potenziell vorkommenden Bibers berücksichtigt, zu erfolgen. Im unmittelbaren Uferbereich sollten vor allem Weidenarten und Zitter-Pappeln angepflanzt werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wurde unter Beachtung der vorhandenen Vegetationsstrukturen festgelegt.

Um den vorkommenden Biber vor freilaufenden Hunden zu schützen, soll eine Abgrenzung des unmittelbaren Grabenbereichs erfolgen. Die genaue Ausführung und Lage des Zaunes erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur entsprechend dem Durchführungsvertrag. Auch die konkreten Pflanz- und Pflegemaßnahmen werden mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

5.3.4.2 Grünfestsetzungen

Die Realisierung der Planung wird voraussichtlich den Verlust von 181 Bäumen zu Folge haben. Durch die Neupflanzung von hoch wachsenden Laubbäumen, vornehmlich im Bereich der Stellplatzanlage, aber auch an den Grundstücksrändern und innerhalb der privaten Grünfläche kann ein wesentlicher Beitrag zum Ausgleich der Baumverluste geleistet werden.

Außerdem wird durch die Planung ein hoher Versiegelungsgrad in den Baugebieten ermöglicht (Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,95 für Stellplätze und Zufahrten), der über den nach bisherigem Planungsrecht möglichen Anteil der überbaubaren Fläche nach § 34 BauGB (GRZ 0,7) hinausgeht. Da ein ebenerdiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, erfolgt die naturschutzrechtliche Kompensation u. a. durch eine extensive Dachbegrünung.

TF 7 Auf mindestens 7.500 m² Dachfläche des Bau- und Gartenmarktes ist eine extensive Dachbegrünung des Typs "Sedum/Gras/Kraut" anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

(analog Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dachbegrünungen vermögen neben einer Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser in erheblichem Umfang Staub und sonstige Verunreinigungen der Luft zu binden. Sie wirken als Luftbefeuchter / Verdunstungskühler. Die Festsetzung dient somit der Kompensation nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch – Lufthygiene. Sie ist zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, welche aus dem festgesetzten Nutzungsmaß im Vorhabengebietgebiet resultiert, erforderlich. Die Festsetzung ist im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt, angemessen und zumutbar.

Um nicht in die gestalterische Freiheit des Bauherren einzugreifen, wird keine Dachform festgesetzt. Jedoch sind Dachflächen mit einem Neigungswinkel bis maximal 30°, welche für die festgesetzten Nutzungsarten mögliche und typische Gestaltungselemente sind, für eine extensive Dachbegrünung mit einem angemessenen Kostenaufwand geeignete Gestaltungselemente. Sollten vom Bauherrn andere Gestaltungsformen präferiert werden, so sind diese grundsätzlich möglich, jedoch mit größeren baulichen Aufwendungen verbunden.

Aus Gründen der Ausgleiches im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie zur Sicherung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Rahmen der Umweltprüfung wird ein Begrünungsumfang von 7500 m² zu begrünende Dachfläche des Bau- und Gartenmarktes festgesetzt. Bei der Realisierung der extensiven Dachbegrünung in diesem Umfang wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bei geringem Pflegeaufwand gesichert und das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

TF 8 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hoch wachsender Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(analog Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Diese textliche Festsetzung dient gestalterischen Zwecken. Eine Gliederung der Stellplatzanlagen mit Bäumen soll die nachteiligen Auswirkungen größerer zusammenhängender Parkplatzflächen auf das Stadtbild mildern. Desweiteren kann durch die Erhöhung der Zahl der Bäume auf Bauflächen ein Beitrag zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Verbesserung der mikroklima-

tischen Situation (Verdunstung und Staubbindung) in einem verdichteten innerstädtischen Quartier geleistet werden.

Um eine ausreichende gestalterische Qualität zu gewährleisten, ist pro 6 Stellplätze ein hoch wachsender Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Laubbäume sind im Umfeld des Plangebietes sowie in der gesamten Berliner Innenstadt vorherrschend. Laubbäume als Gestaltungselement verbessern die Integration von Stellplatzanlagen in die Umgebung. Nadelgehölze oder niedrig wachsende Bäume sind hingegen für die Innenstadt untypisch und haben daher nicht die dargestellte Wirkung.

Da die Baumpflanzungen auch als Kompensationsmaßnahme dienen, ist zur Sicherung des erforderlichen Baumausgleichs die Festsetzung von Laubbäumen mit einer bestimmten Qualität, hier mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm erforderlich.

Um sicher zu stellen, dass die positiven Auswirkungen der Baumpflanzungen langfristig bestehen, wird die Pflicht zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt. Die Festsetzung von Baumpflanzungen dient dem Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 18.09.2008 empfohlen.

5.3.5 Verkehrliche Erschließung, Stellplatzkonzept

Im Vorhabengebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Es werden neben der Lage der möglichen Grundstückszufahrten auch die Bereiche festgesetzt, in denen keine Grundstückszufahrten zulässig sind. So soll gesichert werden, dass der Verkehrsfluss auf den angrenzenden Hauptnetzstraßen durch weitere Ein- und Ausfahrten nicht zusätzlich behindert und damit die Leistungsfähigkeit der übergeordneten Straßen nicht zusätzlich eingeschränkt wird. Gleichzeitig werden die im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen erarbeiteten und im nachfolgenden beschriebenen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum gesichert.

Die einzelnen Maßnahmen, die zur Sicherung der ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung des Vorhabens notwendig sind, wurden im Rahmen der „Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung“ vom 10. Juni 2008, M+ O Berlin auf Grundlage des durch das Vorhaben verursachte Anliefer- und Kundenverkehrs, der vorhandenen verkehrlichen Situation im Hauptstraßennetz und der vorläufigen Verkehrsprognose der Senatsverwaltung herausgearbeitet und in Variante 1 A dargestellt, sind im Durchführungsvertrag verankert.

Die Hauptzufahrt zum Vorhabengebiet, die in alle Richtungen uneingeschränkt nutzbar ist, soll in der Friedrichshagener Straße auf Höhe der vorhandenen Grundstückszufahrt errichtet werden. Zur Sicherung einer leistungsfähigen Grundstückszufahrt, durch welche der übergeordnete Verkehr so wenig wie möglich beeinträchtigt wird, ist ein Knotenpunkt Friedrichshagener Straße/Anbindung Vorhaben Grundstück zu gestalten und mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

Damit der abbiegende Kunden- und Anlieferverkehr den Verkehrsfluss im öffentlichen Straßenraum nicht behindert und der Kundenverkehr zügig auf das Grundstück einfahren kann, wird neben der neu zu errichtenden Linksabbiegespur auch eine Rechtsabbiegespur eingeordnet. Die Führung der Fuß- und Radwege muss entsprechend angepasst werden, um die gefahrlose Querung dieser zu sichern.

Um die Linksabbiegespur in ausreichender Länge realisieren zu können, wird eine Verlegung der unmittelbar angrenzenden Bushaltestelle in der Friedrichshagener Straße erforderlich.

Durch den Straßenumbau werden keine zusätzlichen Flächen außerhalb des öffentlichen Straßenlandes benötigt.

Die zusätzlichen Zufahrten an der Bellevue- und der Salvador-Allende-Straße werden vorrangig für den Kundenverkehr gestaltet und erlauben nur Rechtsein- und Rechtsausfahrten. Durch geeignete verkehrsorganisatorische Maßnahmen, die im Durchführungsvertrag zu verankern sind, wird gesichert, dass diese Zufahrt vom schweren LKW-Anlieferverkehr mit Fahrzeugen über 7,5 t nicht genutzt werden kann. Die Führung des Kunden- und Anlieferverkehrs auf dem Grundstück werden im Plan Freiflächen und innere Erschließung dargestellt. Der Ausbau der Einfahrten selbst muss allerdings so erfolgen, dass Rettungsfahrzeuge (Krankenwagen und Feuerwehr) diese uneingeschränkt nutzen können.

Im Vorhabengebiet ist die Errichtung von maximal 458 Stellplätzen möglich und durch die textliche Festsetzung Nr. 4 gesichert (vgl. 5.3.2). Die genaue Lage ist im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, der Grundlage für den Durchführungsvertrag ist. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Lage der Stellplätze zusätzlich gesichert (vgl. 5.3.6.3)

5.3.6 Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

5.3.6.1 Flächen mit Geh- und Fahrrechten

Innerhalb der privaten Grünfläche soll der geplante Fuß- und Radweg durch eine Festsetzung einer 2,5 m breiten, mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche E gesichert werden. Diese Fläche wird durch nachfolgende textliche Festsetzung näher bestimmt.

TF 9 Die Fläche E ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(analog Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch diese Festsetzung wird auch dem ebenfalls aus FNP und LaPro abzuleitenden Belang einer übergeordneten Grünwegeverbindung auf der Ebene des Bebauungsplans 9-28 VE gefolgt.

Innerhalb der Fläche E soll ein Weg, der 2,5 m breit befestigt wird, zwischen Bellevuestraße und westlicher Grundstücksgrenze und damit ein verbindendes Teilelement einer künftigen öffentlichen Durchwegung entlang der Alten Erpe gesichert werden. Zusätzlich ist der Weg als Erschließungsmaßnahme

für das Bauvorhaben erforderlich, die aus den neuen verkehrlichen Anbindungen nebst zusätzlichen Ein- und Ausfahrten für Kfz resultiert.

5.3.6.2 Altlasten

Aufgrund der industriellen Vornutzung des Standortes sind die Böden des Vorhabengebiets durch Altlasten kontaminiert. Auch wenn keine akute Gefahr für die Umwelt besteht, sind bei der Aufnahme des Bodens z. B. im Rahmen der Tiefbauarbeiten entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Auch konnte noch immer eine Grundwasserbelastung festgestellt werden, so dass in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung das gesamte Plangebiet entsprechend umgrenzt wurde.

5.3.6.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB erfolgt die Festsetzung der Lage der Stellplätze innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie wird als erforderlich angesehen, um klarzustellen, dass der rückwärtige Bereich westlich des Bau- und Gartenmarktes/Zoofachmarkt/Tierklinik der Anlieferung vorbehalten ist und die Flächen zur Salvador- Allende und Bellevue Straße sowie zwischen den Baukörpern C und D für die Stellplätze und deren Zufahrten genutzt werden sollen. Somit werden die nichtüberbaubaren Flächen, außer in den Randbereichen des Vorhabengebietes, fast vollständig für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze benötigt.

5.3.7 Entwässerung

Gesonderte Festsetzungen zur Entwässerung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Genehmigungen zur direkten und indirekten Einleitung des Regenwassers, wie unter Kapitel II3.6 beschrieben, wurden von der zuständigen Senatsverwaltung bereits erteilt.

Die konkreten Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Regenentwässerung wurden im Durchführungsvertrag vereinbart.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der städtebauliche Missstand beseitigt. Die ehemals ruinöse Gewerbehalle wird durch einen modernen, an die erforderlichen Verkaufsabläufe eines Bau- und Gartenmarktes/Zoofachmarktes/Tierklinik angepassten Funktionalbau ersetzt. Die Freiflächen werden neu gestaltet. Zur Sicherung einer guten Kundenorientierung und Funktionsbeziehung auf dem Grundstück sowie Vermeidung von Suchverkehr sind die Kundenparkplätze zwischen Gebäudehaupteingang auf der westlichen Seite des geplanten Baukörpers und der angrenzenden Straßen angeordnet.

Die Anlieferzone befindet sich auf der östlichen Gebäudeseite mit direkter Zufahrt von der Friedrichshagener Straße, die mit entsprechenden Abbiegespuren und einer Lichtsignalanlage ausgestattet

wird. Zusätzliche Einfahrten insbesondere für den Kundenverkehr werden an der Salvador- Allende und der Bellevue-Straße angeordnet. Für Fußgänger ist ein Zugang im Eckbereich der Friedrichshager /Salvador-Allende-Straße geplant. Zugleich wird für einen gefahrlosen Verkehrsfluss ein separater Geh- und Radweg geschaffen

Im nördlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung kleinere Fachmärkte vorgesehen, die sich aufgrund ihrer wesentlich kleineren Kubatur dem Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt/Tierklinik unterordnen. Durch die Anordnung von drei einzelnen Baukörpern kann ein gemäßigter Übergang zur Freifläche entlang der „Alten Erpe“ geschaffen werden.

Die Freiflächen entlang der „Alten Erpe“ werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur gesichert, sondern sollen aufgewertet werden. Mit der Herrichtung eines öffentlich nutzbaren Fuß- und Radweges wird die bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Grünverbindung zum weiter östlich gelegenen Bellevue-Park, bezogen auf diesen Grundstücksteil, hergerichtet. Gleichzeitig werden die Interessen des Artenschutzes (hier Schutz des potentiellen Lebensraumes des Bibers) durch geeignete Maßnahmen verbessert und das geplante Naturschutzgebiet berücksichtigt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Am 20. Juli 2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau) in Kraft getreten. Kernstück der Baurechtsnovelle ist die Umsetzung der europäischen Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht. Das novellierte Baugesetzbuch schreibt vor, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht ist unter Kapitel Nr. II.4 ein Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Auf Grund der Ergebnisse des Umweltberichtes ist zu erkennen, dass sich die bisher ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen der Planung aus Baum- und Vegetationsverlusten sowie einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens ergeben, die mit der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und einer extensiven Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können.

3. Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Nach Entwicklungsgrundsatz 8 der AV-FNP sind aus gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln. In besonders begründeten Einzelfällen können jedoch auch u. a. Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen – auch größer als 3 ha – entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur, nicht zu erwarten sind.

Unter Pkt. 5.2.1 AV–FNP wird weiter ausgeführt, dass negative stadtstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind, wenn sich die beabsichtigten Standorte aus dem StEP Zentren 2020 oder aus einer anderen beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergeben und mit den Ausführungsvorschriften zum großflächigen Einzelhandel in der jeweils geltenden Fassung übereinstimmen.

Die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung „besonders begründeter Einzelfall“ ist für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE verfolgte Planung aus den nachfolgenden Gründen gegeben:

- Das Plangebiet ist Bestandteil der im StEP Zentren 2020 (vgl. I.2.3.6) dargestellte Fachmarkttagglomeration (FMA) „Friedrichshagener Straße“ (Bestand/ im Bau). Im Umfeld befinden sich das Hauptzentrum „Bahnhofsstraße (Köpenick)“ nördlich und das Ortsteilzentrum „Alt-Köpenick“ südlich des Plangebietes.

Laut Pkt. 2.2.4 der AV Einzelhandel⁹ handelt es sich bei Fachmarkttagglomerationen nicht um Zentren. Vielmehr handelt es sich um Standorte mit zwei oder mehr großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die hinsichtlich Art und Umfang ihres Warenangebots keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren haben dürfen. Bei der Beurteilung der Zentrenschädlichkeit kommt dem Umfang der dort angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente wesentliche Bedeutung zu. Die Konzentration von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment an geeigneten Standorten ist aus städtebaulichen Gründen der Ansiedlung einzelner Betriebe in Streulagen vorzuziehen.

Die Standorte von Fachmärkten, die als städtebaulich geeignet angesehen werden, und die jeweiligen Zielkorridore für ihre mögliche Entwicklung sind in der Tabelle A 1 des StEP Zentren 2020 enthalten. Danach weist der Standort Friedrichshagener Straße (Stand 2003) im Bestand eine Verkaufsfläche von 13.500 m² auf. Der Entwicklungskorridor bis zum Jahre 2020 ist im Einzelfall zu prüfen, wobei Umfang und Sortimentsstruktur zentrenverträglich zu entwickeln sind.

- Die AV Einzelhandel werten nach Maßgabe des Flächennutzungsplans die Flächen ohne das Symbol „Einzelhandelskonzentration“ bzw. außerhalb der Innenstadt (außerhalb des S-Bahnringes) als „nicht integrierte Standorte“. Für diese Standorte ist nach Pkt. 3.5.5 Ziff. 2 AV Einzelhandel eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins in der Regel nicht zu befürchten, wenn bei einem Vorhaben
 - nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (gemäß Liste AV Einzelhandel, Anhang I., Pkt. I.3I) angeboten werden,
 - für das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente (gemäß Liste AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2) 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche, nicht überschritten werden.

Diese Vorgaben werden durch die Planung erfüllt. Ziel ist die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Neben den geplanten ausschließlich nicht zentrenrelevanten Ssorti-

menten in den Baukörper B, C und D umfasst der Baukörper A (Bau- und Gartenmarktes/Zoofachmarktes/Tierklinik) neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten¹⁰ (Sanitärkeramik, Eisen, Metall- und Kunststoffwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten und Bodenbeläge, Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde) auch einen eigenständigen Zoofachmarkt mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, welches flächenmäßig deutlich den übrigen Angeboten untergeordnet sein soll. Daher wird die Fläche für zoologischen Bedarf und lebende Tiere als zentrenrelevantes Sortiment auf 600 m² begrenzt. Um eine Verträglichkeit des Vorhabens insgesamt zu erreichen, soll eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt 1.200 m² Geschossfläche (GF) zum Schutz der Zentrenstruktur erfolgen. Für die Auswirkungen auf die Zentren ist es dabei unerheblich, ob es sich um zentrenrelevante Haupt oder Randsortiment handelt. Daher ist eine Begrenzung des zentrenrelevanten Hauptsortimentes im Zoofachmarkt als auch der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt notwendig, was mit der Festlegung von max. 600 m² Geschossfläche für zentrenrelevante Sortimente erfolgt. Die gesamte, als zentrenverträglich angesehenen Fläche von 1.200 m² wird dem Baukörper A zugeordnet, so dass demnach für die anderen Fachmärkte keine Flächen für weitere zentrenrelevante Randsortimente zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf das Gesamtkonzept wird diese Einschränkung für die zukünftige Nutzung der sonstigen Fachmärkte bzw. deren Vermarktung in Kauf genommen. Gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3 bleibt damit der Anteil zentrenrelevanter Sortimente insgesamt auf 1.200 m² Geschossfläche (GF) für das gesamte Plangebiet begrenzt.

Dieser Wert entspricht exakt der Schwelle zu Großflächigkeit nach der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO. Das Bundesverwaltungsgericht hat außerdem den entsprechenden Schwellenwert für die Verkaufsfläche (VK) auf 800 m² festgelegt (BVerwG 4 C 14.04 v. 24.11.05). Bei einem angenommenen Verhältnis zwischen GF und VK von drei zu zwei wird also die Bedingung, die VK für zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 800 m² zu begrenzen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE erfüllt. Da außerdem der Anteil der GF für zentrenrelevante Sortimente (bei einer insgesamt zulässigen GF von 16.250 m²) unter 10 % liegt, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht zu einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins führt. Gründe für eine Abweichung von der Regelvermutung der AV Einzelhandel bestehen nicht.

Aufgrund der Möglichkeiten, neben den reinen Einzelhandelsflächen sortimentsbezogene Beratungs-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen in den einzelnen Fachmärkten unterzubringen zu können, werden die Nutzungseinschränkungen der Fachmärkte, hervorgerufen durch die Unzulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten, ausgeglichen.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007 (ABl. S. 2957)

¹⁰ Gemäß Anhang I der AV Einzelhandel, „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“

Zur Abschätzung des durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, zur Ermittlung der Verkehrsverteilung sowie zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Zufahrten sowie der Sicherung des übergeordneten Verkehrsflusses wurde parallel zur Konzepterarbeitung ein Fachbeitrag erstellt. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen und die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung¹¹ zusammenfassend dargestellt:

In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Varianten der Gestaltung der Hauptzufahrten untersucht.

- Variante 1: Lage der Hauptzufahrt in der Friedrichshagener Straße, gesichert durch eine Lichtsignalanlage, Nebenzufahrten in der Salvador-Allende- und Bellevuestraße
- Variante 1A Wie Variante 1, aber mit separater Rechtsabbiegespur für die Fahrzeuge aus der Salvador-Allende-Straße
- Variante 2: Lage der Hauptzufahrt gegenüber des Fürstenwalder Damms, eingebunden in die Lichtsignalanlage, Nebenzufahrten in der Friedrichshagener und der Bellevuestraße.

Die Variantenuntersuchungen beruhen auf der Verkehrsprognose des Landes Berlin für das Jahr 2015, die wiederum auf Verkehrszählungen im Jahr 2006 basieren. In diesen Prognosen sind das Hauptnetz, die Verkehrsmengen und die Verkehrsverteilung aller bekannten Verkehrsquellen und -ziele des Prognosezeitraums berücksichtigt. Da die Verkehrsprognose auf die maßgeblichen werktäglichen Verkehre abstellt, die gegenüber dem Wochenendverkehr im Allgemeinen und im Hauptnetz im Besonderen deutlich höhere Verkehrsmengen darstellen, sind diese den Berechnungen zugrunde gelegt worden. Da somit gegenüber dem Wochenendverkehr Leistungsreserven vorhanden sind, kann ein möglicher, in der Prognose 2015 bisher nicht berücksichtigter Verkehrszuwachs abgefangen werden.

Darüberhinaus liegen den verkehrlichen Untersuchungen die aktuellen Signalpläne und die zum Zeitpunkt der Erarbeitung vorliegende Freiflächenplanung zugrunde.

Alle Straßen haben einen raumverbindenden Charakter, wobei die größte Verkehrsleistung auf dem Straßenzug Fürstenwalder Damm – Salvador-Allende-Straße liegt. Auch wenn das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs als gut bezeichnet werden kann und dies insbesondere für die Kunden von Bedeutung ist, die sich am geplanten Standort mit kleinteiligen Sortimenten versorgen wollen, spielt der ÖPNV-Erschließung für den Erwerber der klassischen Bau- und Gartenmarktprodukte (Baustoffe, Holz, Pflanzen und Erden), die aufgrund der Größe und des Gewichtes auf einen Transport mit dem Kfz erfordern, keine Rolle.

Zusammenfassender Variantenvergleich:

¹¹ BV Friedrichshagener Straße 24-28 Berlin Treptow-köpenick Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung; M+O Berlin Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 10.06.2008

Die beiden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Anordnung einer Hauptzufahrt, welche den Verkehrsfluss in die wesentlichen Richtungen abdecken sollen sowie die entsprechenden Berechnungen und Nachweisführungen sind detailliert in der Anlage zur „Verkehrlichen Untersuchung“ dargestellt.

Zum Vergleich wurden Leistungsfähigkeitsnachweise geführt. In der Variante 1 wurde hierbei der Verkehr der Nebenzufahrt zwischen den Einmündungen Friedrichshagener Straße und Fürstenwalder Damm vernachlässigt und rein rechnerisch über die Hauptzufahrt in der Friedrichshagener Straße abgewickelt.

Die Berechnungen ergaben, dass die 3 Varianten mit jeweils ausreichender Verkehrsqualität möglich sind. Aufgrund der Hinterlegung von Prognosehorizonten und der Ausweisung von Leistungsfähigkeitsreserven können die 3 Varianten als generell möglich betrachtet werden. Die Variante 1 A erhöht allerdings die Verkehrsqualität.

Variante 2 vermindert naturgemäß die Leistungsfähigkeit des Signalknotens Fürstenwalder Damm / Salvador-Allende-Straße / Bellevuestraße. In Variante 1 bleibt die Leistungsfähigkeit des Signalknotens Fürstenwalder Damm / Salvador-Allende-Straße / Bellevuestraße unbeeinflusst. Dafür erhält die freie Strecke der Friedrichshagener Straße eine die Grundleistungsfähigkeit verringernde signalgesteuerte Einmündung, welche sich in die Steuerung der LSA Salvador-Allende-Straße / Friedrichshagener Straße einzupassen hat.

Da von der Leistungsfähigkeitsbetrachtung her dem Grund nach beide Varianten umsetzbar sind, wurde nach einer vergleichenden Betrachtung der Vor- und Nachteile eine Variantenentscheidung vorgenommen.

Für die übergeordneten Verkehrsbelange stellt die Variante 1 und 1A die verträglichere Lösung dar. Die Reserven des komplexen Signalknotens am Fürstenwalder Damm bleiben für die zukünftige Verkehrsentwicklung erhalten. Dem insgesamt für den Kundenverkehr flüssigeren Verkehrsablauf der Variante 2 stehen durch den nicht vollständig auszugleichenden Spurversatz der Knotenarme Fürstenwalder Damm / Zufahrt sicherheitsrelevante Negativaspekte gegenüber.

Nach Abwägung aller Belange wurde den übergeordneten Verkehrsbelangen kombiniert mit der erzielbaren Verkehrsqualität auch für den Kunden des Vorhabens Priorität eingeräumt, so dass die Variante 1A die Grundlage für die weitere Planung bildet.

Zusätzlich werden verkehrsregelnde Maßnahmen auf dem Grundstück ergriffen (Einrichtungsverkehr, Beschränkungen für den Lieferverkehr), die zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung des Verkehrsablaufes auf dem Grundstück und in den angrenzenden Straßenräumen beitragen (vgl. II 3.4).

5. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur und Immissions-

belastung¹²

5.1 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutz, Regen- und Trinkwasser, Gashoch- und –Niederdruckleitungen, Elektroenergie- und Telefonkabel) der einzelnen Unternehmen sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen vorhanden.

Die Hausanschlüsse zur umweltgerechten Ver- und Entsorgung des Grundstücks werden völlig neu hergestellt. Während die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas sowie die Entsorgung des Schmutzwassers aus bzw. in die angrenzenden Netze und Anlagen möglich ist, ist die Entsorgung des Niederschlagswassers aufgrund der ungünstigen Untergrundbeschaffenheit und damit der ungünstigen Versickerungsverhältnisse am Standort sowie der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanäle nicht ohne weiteres möglich.

In Abstimmung mit den zuständigen Umweltbehörden und den Berliner Wasserbetrieben, wurde ein Entwässerungskonzept (Anlage 8 zum Durchführungsvertrag) erarbeitet, das die technischen Voraussetzungen berücksichtigt und den Umweltanforderungen entspricht. Die Anträge zur direkten und indirekten Einleitung wurden bereits erteilt.

Erschließungsmaßnahmen in den angrenzenden Straßenräumen mit Ausnahmen der Einbindung in die vorhandenen Netze sind nicht erforderlich.

5.2 Auswirkungen auf die Immissionsbelastungen

Anlässlich der geplanten Errichtung eines HELLWEG-Bau- und Gartenmarktes sowie dreier zusätzlicher Fachmärkte auf dem ehemaligen, derzeit brachliegenden Gewerbegrundstück Friedrichshagener Straße 24–28 in Berlin-Köpenick wurden die Schallimmissionen aus dem Betrieb der Märkte prognostiziert und unter Anwendung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm beziehungsweise der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 beurteilt. Die Prognose berücksichtigt alle wichtigen Schallquellen der nach derzeitigem Stand möglichen vier Märkte (Kundenparkplätze, Anlieferung und Entsorgung, Haustechnische Anlagen). Die Schallemissionen der einzelnen Quellen wurden nach dem einschlägigen Regelwerk ermittelt, zum Teil wurden Datenblätter der Hersteller sowie vorliegende Messergebnisse herangezogen. Alle Angaben liegen auf der sicheren Seite.

Die Schalltechnischen Berechnungen wurden mit dem Programmsystem IMMI Vers. 5.3.1a der Fa. Wölfel Meßsysteme Software GmbH + Co. KG durchgeführt. Hierzu wurde ein dreidimensionales Rechenmodell entwickelt.

Die Prognose der Beurteilungspegel kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gemäß TA Lärm Nummer 6.1 Buchstabe d an allen maßgebenden Immissionsorten im Einwirkungsbereich des geplanten HELLWEG-Bau- und Gartenmarktes sowie der anderen Fachmärkte auch im Bezug auf die südlich der Friedrichshagener Straße im FNP geplanten

¹² Schalltechnischer Bericht Nr. 399.3 „Hellweg-Baumarkt“, Dipl.-ing. C. Imelmann Schalltechnische Untersu-

Wohnbauflächen eingehalten und hierbei nicht ausgeschöpft werden. Die Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte betragen mindestens 3 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts. An drei maßgebenden Immissionsorten in der Bellevue- und Seelenbinderstraße, bei denen eine Vorbelastung durch fremde gewerbliche Anlagen besteht oder zumindest nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, betragen die Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte mindestens 7 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts.

Aufgrund der vorliegenden Abstände zwischen den Quellen und der Nachbarschaft ist ausgeschlossen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte mehr als zulässig überschreiten. Die Schallimmissionen auf der Grünfläche am Neuenhagener Mühlenfließ (unmittelbar nördlich auf dem Hellweg-Grundstücks) wurden anhand eines Schallimmissionsplanes ermittelt und nach den Schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Nummer 1.1 Buchstabe c von Beiblatt 1 der DIN 18005 beurteilt. Da die Grünfläche aufgrund der Abzäunung für den Artenschutz nicht explizit der Erholung dienen, sondern lediglich als Wegeverbindung fungieren kann, ist eine dort auftretende, räumlich aber sehr eng begrenzte Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) tags in Abwägung mit den Belangen des Schallschutzes für die Schutzfunktion des Naturraumes und der Erholung an der eng begrenzten Stelle unbedenklich. Auch hinsichtlich des Artenschutzes (Vorkommen von Biber und Fischotter im Grabenbereich) können aufgrund der wesentlich höheren bereits vorhandenen Belastung aus dem Straßenverkehr und der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete keine Konflikte erkannt werden. Es ist davon auszugehen, dass Biber und Fischotter, die in die Siedlungsbereiche einer Großstadt vordringen, keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem vorhandenen Großstadtlärm aufweisen. Im Vergleich zu dem von der Bellevuestraße ausgehenden Verkehrslärm sind die von den Parkplätzen der Fachmärkte ausgehenden Lärmemissionen von untergeordneter Bedeutung.

Eine Betrachtung des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs auf den öffentlichen Straßen kommt zu dem Schluss, dass dieser Verkehr nur einen Bruchteil des übrigen Fahrzeugverkehrs ausmacht und sich beide Verkehre sofort vermischen, ohne dass ein relevanter Anstieg der Verkehrslärmbelastung im Einwirkungsbereich der öffentlichen Straßen eintritt.

Bauliche und organisatorische Forderungen zum Betrieb der Märkte werden nur insofern erhoben, als bei einer Pflasterung der Kundenparkplätze der Einsatz von Einkaufswagen in lärmarmen Ausführung vorzusehen ist.

Zusammengefasst führt der Betrieb der geplanten Märkte nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche beziehungsweise nicht zu relevanten zusätzlichen Geräuscheinwirkungen.

6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Der abgeschlossene Durchführungsvertrag vom 24.11.2008 zwischen Land Berlin, dem Vorhabenträger Hellweg Die Profi-Baumärkte GmbH & Co KG und der Grundstückseigentümerin, der TLG Immobilien GmbH regelt die Übernahme der Kosten für sämtliche Erschließungs- und Durchführungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum.

Kosten für die öffentliche Hand entstehen nicht.

Auswirkungen auf den Bezirkshaushalt ergeben sich daraus nicht.

IV. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der Vorhabenträger, die Eigentümerin und das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin haben am 24.11.2008 (UR-Nr. 879/2008, Notar Dr. Gerd Wacker, Berlin) einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Hier wird die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist (Bauverpflichtung) sowie die Erschließung und die Kostentragung geregelt.

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

- der Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 18.09.2008,
- der "Bericht zur Erkundungsmaßnahme auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 24-28 in 12555 Berlin, ehemals Kabelwerk Köpenick, Nordgelände, Darstellung der Altlastensituation und des kontaminationsbedingten Mehraufwands bei Bodenaushub", des Büros Quadriga Ingenieurbüro für interdisziplinäre Kommunikation GmbH, Umwelttechnische Geratung, Konzeptentwicklung und Projektmanagement, Berlin, Stand 23.04.2007 (ohne Anlagen),
- Grundrisse Baukörper A bis D, Büro C-Plan GmbH, Stand: 05.09.2008
- Ansichten und Schnitte Baukörper A bis D, Büro C-Plan GmbH, Stand 05.09.2008
- Freiflächengestaltungsplan des Büros Kemper, Stand 23.09.2008
- Regenentwässerungsplan des Büros Binner, Stand 08.09.2008
- Kurzbericht zum Grundwassermonitoring auf dem Gelände Salvador-Allende-/Friedrichshagener Straße 24 – 37, des Büros GuD Geotechnik und Dynamik GmbH, Berlin, Stand. 24.04.2008
- Vorplanung Umbau Friedrichshagener Straße des Büros M+O, Berlin, Stand Juni 2008
- Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Büros M+O, Berlin, Stand 10.06.2008
- Schalltechnischer Bericht Nr. 399.3 des Büros Imelmann, Stand September 2008
- Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach Baumwertermittlungsverfahren nach Koch zur Fällung von 6 Straßenbäumen zum Vorhaben „Bau- und Gartenmarkt Friedrichshagener Straße 24 – 28, Stand 05.09.2008
- Bonitäts- und Finanzierungsbestätigung

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

IV. VERFAHREN

1. Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit Schreiben vom 15.02.2007 wurde durch den Vorhabenträger Hellweg Die Profi-Baumärkte GmbH & Co KG die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes und weiterer nicht zentrenrelevanter Handelseinrichtungen beantragt.

2. Information der Senatsverwaltung gemäß § 5 AGBauGB

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat in ihrem Schreiben vom 09.07.2007 geäußert, dass gegen die Absicht einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg hat mit Schreiben vom 13.07.2007 erklärt, dass der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Ziele 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen) unterstützt und mit dem Ziel 3.1.1 LEP eV (Erhalt und Weiterentwicklung übergeordneter Grünverbindungen) im Einklang steht. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, kann eine Beeinträchtigung der städtischen Zentren und damit eine Gefährdung der geplanten Zentrenstruktur vermieden werden, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro im Einklang steht.

3. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 28. August 2007 (BA-Beschluss Nr. 94/07) beschlossen, für das Grundstück Friedrichshagener Straße 24–28 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-28 VE aufzustellen.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtplanungsamt beauftragt worden.

Die BVV hat den Beschluss in der 14. Sitzung am 13.12.2007 als Drucksache-Nr. VI/0397 zur Kenntnis genommen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.10.2007 im Amtsblatt von Berlin auf Seite 2610.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE fand vom 05.11. bis 19.11.2007 statt. Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 02.11.2007 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost. Ausgelegt wurde der Bebauungsplanvorentwurf mit kurzer Begründung, ein Ausschnitt aus dem FNP und Vorhabenplan.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde von 12 Bürgern besucht. Von 3 Bürgern gingen schriftliche Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger führten zu keiner Änderung der Planungsziele (siehe II.5.1).

5. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 05.11.2007 durchgeführt, die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 29.11.2007.

Zusammenfassung der schriftlichen Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und der daraus resultierenden Änderungen siehe II.5.2).

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 14.08.2008 durchgeführt, die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete nach der in § 4 Abs. 2 Satz 2 im Baugesetzbuch festgelegten Frist.

Zusammenfassung der schriftlichen Stellungnahmen zur Behördenbeteiligung und der daraus resultierenden Änderungen siehe II.5.2).

7. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 13.10. bis 12.11.2008 statt. Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 02.10.2008 im Amtsblatt von Berlin S. 2313 sowie in den Tageszeitungen (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost) am 10.10.2008.

Ausgelegt wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, ein Verkehrsgutachten, Schalltechnischer Bericht, Fachgutachten zu Altlasten, Kurzbericht Grundwassermonitoring, ein Gutachten zur Umweltprüfung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Grundrisse und Schnitte der geplanten Vorhaben.

Die Unterlagen wurden von 46 Bürgern eingesehen. Es gingen 13 schriftliche Stellungnahmen ein.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich keine Änderungsfordernisse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE. Die Begründung wurde hinsichtlich der Feinstaubproblematik inhaltlich ergänzt.

8. Festsetzungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 16.12.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE vom 18.09.2008 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE beschlossen und diese der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 18.12.2008 den vorgenannten Entwurf beschlossen.

9. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Am wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-28 VE gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S.686)

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

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

Berlin, den

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat für
Bauen und Stadtentwicklung

Löbel
Amtsleiterin
Stadtplanung