

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9 – 29 VE

**für die nördlich der Siriusstraße liegenden Grundstücke zwischen östlicher
Straßenbegrenzung Schönfelder Chaussee und der Fußgängerzone hinter
der Ortolfstraße im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Altglienicke**

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT

I.	Planungsgegenstand	
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2.	Planungsgebiet	4
2.1	Geltungsbereich und Umgebung.....	4
2.2	Bestand.....	5
2.2.1	Realnutzung, Städtebauliche Struktur, Bebauung	5
2.2.2	Vegetation, Orts- und Landschaftsbild.....	5
2.2.3	Einschätzung der Freiraumpotenziale	6
2.2.4	Geologische und hydrologische Verhältnisse	6
2.2.5	Altlasten	7
2.2.6	Klima, Luftimmissionen	7
2.2.7	Erschließung	7
2.2.8	Technische Infrastruktur.....	8
2.2.9	Eigentumsverhältnisse	8
2.2.10	Bodendenkmale	8
2.3	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 und Änderung des Landesplanungs- Vertrages vom. 15.12.07	9
2.3.2	Gemeinsamer Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B).....	9
2.3.3	Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sowie Entwicklungsfähigkeit.....	10
2.3.4	Verbindliches Baurecht	11
2.3.5	Stadtentwicklungsplan Zentren 2020.....	11
2.3.6	Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept	12
2.3.7	Planung Ausbau Flughafen Schönefeld	12
2.3.8	Naturschutzrecht.....	13
II.	Planinhalt	
1.	Entwicklung der Planungsüberlegung	13
2.	Intention des Plans / Planungsziel	
2.1	Generelle Zielvorstellungen.....	13
2.2	Beschreibung des Vorhabens	14
3.	Wesentlicher Planinhalt	
3.1	Baugebiete.....	15
3.2	Öffentliche Verkehrsflächen	15
3.3	Ruhender Verkehr.....	15
4.	Umweltbericht	16
4.1	Einleitung	16
4.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	16
4.1.2	In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	17
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
4.2.1	Untersuchungsmethodik.....	19
4.2.2	Untersuchungsumfang	19
4.2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	19
4.2.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
4.2.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch- führung der Planung.....	32
4.2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	32
4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	

	der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	33
4.4	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	34
4.4.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	34
4.4.2	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	34
4.4.3	Klärung des Eingriffstatbestandes	34
4.4.4	Eingriffsbilanzierung	35
4.5	Zusätzliche Angaben	
4.5.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	38
4.5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)	38
4.5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
5.	Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	
5.1	Abwägung der Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit	42
5.1.1	Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	42
5.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	42
5.1.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	45
5.1.4	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit	48
5.2	Begründung der Planfestsetzungen	50
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	50
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	52
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	54
5.2.4	Höhe baulicher Anlagen	54
5.2.5	Erschließung	55
5.2.6	Stellplatzkonzept	55
5.2.7	Belange von Naturschutz und Landschaft	56
5.2.8	Immissionsschutz	59
5.2.9	Entwässerung	60
5.2.10	Sonstige Festsetzung	61
III.	Auswirkungen der Planung	
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	61
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	62
3.	Durchführungsvertrag	62
4.	Abschließende Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB	62
IV.	Verfahren	63
V.	Rechtsgrundlagen	64
Anhang		
A.	Textliche Festsetzungen	1
B.	Pflanzliste	3
C.	Abkürzungsverzeichnis	5
D.	Quellenverzeichnis	6
E.	Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelsvorhaben für das Land Berlin (AV Einzelhandel); Anhang I. 1.	8

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Am 05.12.2005 hat die Momper Projektentwicklungs GmbH, Seydelstraße 28, 10117 Berlin, im Namen und im Auftrag der DOMOS Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH -Bauträger, Baubetreuung- mit dem Sitz in 95444 Bayreuth, Wittelsbacherring 19 für die Grundstücke Siriusstraße/Schönefelder Chaussee (Flurstücke 2932, 2934, 2935, 2936, 2943, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 3808 und 3810) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für ein "Nahversorgungszentrum Siriusstraße" beantragt.

Die Notwendigkeit einer Neuordnung des Plangebietes ergibt sich aus der insgesamt desolaten städtebaulichen Situation, dem überwiegend langjährigen Leerstand der vorhandenen Gebäude und dem übergeordneten Ziel, am Standort ein Entwicklungspotenzial zu schaffen, um eine Stabilisierung und Funktionsfähigkeit des als Ortsteilzentrum Siriusstraße zu entwickelnden Bereiches zu erreichen.

Die Fläche soll zur Ansiedlung von mehreren Einzelhandelseinrichtungen sowie eines Bürogebäudes (Ärztelhaus) genutzt werden.

Das Verfahren ist gemäß § 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) durchzuführen, da sich im bzw. angrenzend an den Geltungsbereich mit der Schönefelder Chaussee und der Siriusstraße zwei Straßen befinden, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes (Stufe III, örtliche Straßenverbindung) bzw. Stufe IV (Ergänzungsstraße) sind. Daher werden aus verkehrlicher Sicht dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

Der Bebauungsplan berührt weiterhin in Hinblick auf die Zentrenstruktur gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und 7 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins.

2. Planungsgebiet

2.1 Geltungsbereich und Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Wohngebietszentrum an der Siriusstraße. Die Adresse lautet Siriusstraße 1. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Fußgängerzone vor den Gebäuden Schönefelder Chaussee 233, 235, 237 und 239,
- im Osten durch eine öffentliche Parkanlage,
- im Süden durch die Siriusstraße (Straßenmitte) und
- im Westen durch die Schönefelder Chaussee.

Das Grundstück wurde gegenüber der bisher für das Zentrum genutzten Fläche nach Nordosten und Osten um einen zwischen 3,0 und 10,0 m tiefen Streifen (entspr. ca. 890 m²) zulasten der Flurstücke 2944 und 2969 erweitert. Die

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt damit ca. 1,64 ha.

Lage im Stadtgebiet

Der Standort liegt im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke, fast unmittelbar an der Stadtgrenze zur Gemeinde Schönefeld.

Historische Entwicklung

Die Siedlungsentwicklung im Bereich des alten Dorfes Glienicke begann erst relativ spät. Eine wichtige Voraussetzung war 1894 die Eröffnung eines neuen Bahnhofs Adlershof auf der Bahnstrecke Berlin – Görlitz. In der Folge entstanden Einfamilienhausgebiete und Gartenstädte (u.a. Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut und Heinrich Tessenow).

In diese weitgehend offene Struktur wurde in den 1980er Jahren eine Großsiedlung mit rd. 16.000 Wohnungen geplant. Bis zur Wende wurden jedoch nur rd. 3.500 Wohnungen realisiert. Für den Standort Siriusstraße war die Entwicklung eines Wohngebietszentrums für die angrenzenden Siedlungen geplant, das jedoch bis zur Wende 1989 nicht fertig gestellt und seitdem nur teilweise genutzt wurde.

Nach 1989 wurde die städtebauliche Entwicklung des Bereiches unter geänderten städtebaulichen Prämissen fortgesetzt. Baubeginn für das erste neue Teilgebiet (WG 1.1 Porzer Straße) war 1992. 1994 wurde mit der Entwicklung des WG 1.4 (Anne-Frank-Straße) begonnen.

2.2 Bestand

2.2.1 Realnutzung, Städtebauliche Struktur, Bebauung

Das Wohngebietszentrum ist als Teil der umgebenden Großsiedlung Altglienicke konzipiert worden. Die Siedlung besteht im Wesentlichen aus 8- bis 11-geschossigen Wohngebäuden in Plattenbauweise. Südlich der Siriusstraße ist nach 2000 ein Neubau für ein Seniorenwohnheim errichtet worden.

Das derzeitige Wohngebietszentrum Siriusstraße besteht aus überwiegend eingeschossigen Flachbauten sowie einer hiervon nördlich liegenden Fußgängerzone mit den Wohngebäuden vorgelagerten Läden. Teile des zentralen I- bis II-geschossigen Gebäudekomplexes wurden nicht fertig gestellt. Das als Kaufhalle geplante Gebäudeteil wird als Verbrauchermarkt genutzt, in einem weiteren Gebäudeteil, vermutlich als Großbäckerei geplant, befindet sich heute eine Bäckerei. Die übrigen Teile dieses Komplexes stehen leer und haben, da sie nie einen Ausbau erfuhren, den Charakter von Neubauruinen.

2.2.2 Vegetation, Orts- und Landschaftsbild

Östlich des Geltungsbereichs verläuft in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Parkanlage. Die Gestaltung der Mitte der 1990er Jahre geschaffenen Anlage wird geprägt durch eine lineare Wegestruktur, Baumreihen, Pflanz- und Rasenflächen sowie architektonische Details (Pergola).

Nordöstlich des Geltungsbereichs entsteht am Schnittpunkt der mit einer nach Westen abzweigenden Fußgängerzone eine kleine platzartige Anlage, auf der sich eine 1997 errichtete Brunnenskulptur befindet.

2.2.3 Einschätzung der Freiraumpotenziale

Biotopbestand

Es kommen ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor, die stark verarmt bzw. teilweise deutlich gestört sind und nur einen eingeschränkten Wert aufweisen. Auf den wenigen nicht versiegelten Teilflächen überwiegen jüngere Pflanzengesellschaften, die sich vor allem aus Hochstauden und Gräsern sowie wenigen, nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVOBl) nicht geschützten Bäumen sowie einem geschützten Baum zusammensetzen. Die unversiegelten Biotope machen ca. 34 % des Geltungsbereichs aus.

Artenschutz

Bei einer im April 2011 durchgeführten Untersuchung auf das Vorkommen von gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wurden Nistplätze von Haussperling (3x) und Hausrotschwanz (1x) festgestellt. Lebensräume von Fledermäusen wurden nicht vorgefunden. Vor einem Abriss der Gebäude sind die entsprechenden artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten. Für die Zerstörung von Niststätten geschützter Arten ist Ersatz zu schaffen (näheres siehe Umweltbericht).

2.2.4 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Geologie / Boden

Naturräumlich liegt das Plangebiet am nordöstlichen Rand der regionalgeologischen Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Es gehört zur Haupteinheit der Teltow-Platte, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte, die im Wesentlichen aus Geschiebemergel aufgebaut ist. Die geologische Übersichtskarte weist für den Bereich des Geltungsbereichs pleistozäne Bildungen der letzten Eiszeit (Weichsel-Eiszeit) aus.

Die Böden in diesem Gebiet sind fast vollständig vom Menschen überformt bzw. anthropogen geprägt. Oberflächennah stehen im Plangebiet unter lokalen anthropogenen Auffüllungen (ca. 0,5 bis 1,3 m) teils reine Sande, teils Sand-Schluff-Gemische als sogenannte Decksande an. Unmittelbar darunter findet sich von einer Tiefe von ca. 4 m unter Gelände stark sandiger Geschiebelehm / -mergel, der nach DIN 18130 als gering durchlässig einzustufen ist und die natürliche Versickerung von Niederschlägen erschwert. Unterhalb dieser Schicht wurden fein- bis grobsandige Mittelsande aufgeschlossen, darunter wiederum praktisch undurchlässiger Geschiebemergel.

Versiegelungsgrad

Im Geltungsbereich besteht, abgesehen vom Randstreifen der Schönefelder Chaussee, ein hoher Versiegelungsgrad. Er beträgt auf den gesamten Geltungsbereich bezogen ca. 66 % (inklusive Straßenland). Nur für das

Baugrundstück ergibt sich (unter Einbeziehung von teilversiegelten Flächen) ein Versiegelungsgrad von 58 %.

Grund- und Oberflächenwasser

Entsprechend der geologischen und hydrologischen Situation lässt sich punktuell sog. Schichtenwasser in einer Tiefe von etwa 4,3 m unter Gelände feststellen. Der Hauptgrundwasserleiter liegt in > 10 m Tiefe unter Gelände auf einer Ordinate von ca. +35 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Grundwasserschutzzonen. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

2.2.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Angesichts der bisherigen Nutzung sind Altlasten nicht zu erwarten.

2.2.6 Klima, Luftimmissionen

Die kleinklimatische Situation im Geltungsbereich wird durch Überwärmungserscheinungen geprägt. Die jährliche Mitteltemperatur liegt mit 9,0 bis 9,5 Grad im Vergleich zu ähnlich innenstadtfernen Stadtbereichen relativ hoch. Die Luftbelastung durch Verkehr ist relativ gering.

2.2.7 Erschließung

Bei der Schönefelder Chaussee handelt es sich um eine örtliche Straßenverbindung – Stufe III des übergeordneten Straßennetzes. Die Siriusstraße ist als Ergänzungsstraße ebenfalls Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Entlang dieser Straße verläuft die übergeordnete Fahrradroute RR 10.

Das Gebiet ist verkehrlich gut angebunden. Über die Schönefelder Chaussee besteht eine gute Verbindung nach Norden zur A 113, Anschlussstelle Adlershof, (z.B. Neukölln, Kreuzberg, Mitte, Charlottenburg) bzw. nach Süden zur Anschlussstelle Schönefeld Nord der A 113 sowie über die Waltersdorfer Chaussee und die Rudower Spinne in die westlich gelegenen Stadtteile Berlins.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung mit dem ÖPNV stellt sich weniger günstig dar. Die S-Bahnhöfe Grünbergallee und Flughafen Berlin-Schönefeld liegen mit Abständen von rd. 1,3 km (Luftlinie) etwa gleich weit entfernt. Über die Schönefelder Chaussee und die Siriusstraße verkehren Busse zu den Bahnhöfen Adlershof, Schönefeld, Grünbergallee und zum U-Bahnhof Rudow. Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück.

2.2.8 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit technischer Infrastruktur ist im vollen Umfange gesichert. Ein Eingriff in bestehende Versorgungskapazitäten ist nicht erforderlich.

Fernwärme

Es besteht ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Vattenfall Europe im Bereich der Siriusstraße. Dieser versorgt gegenwärtig den Supermarkt.

Darüber hinaus betreibt die BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin in der Schönefelder Chaussee eine Fernwärmeleitung mit ausreichender Kapazität zur Versorgung des Gebietes.

Frischwasser

Die Versorgung des Grundstücks mit Frischwasser erfolgt gegenwärtig über Leitungen, die entlang der westlichen Gebäudeseite geführt sind. Diese Anschlussleitungen müssen im Zuge der Neubebauung voraussichtlich neu geordnet werden.

Stromkabel (Vattenfall)

Westlich des bestehenden Gebäudes wird das Grundstück in Nord-Südrichtung von zwei 10 KV-Kabeln gequert. Ob diese Kabel, die im Bereich des neuen Parkplatzes liegen, umverlegt werden müssen, wird mit den zuständigen Netzbetreibern in der weiteren Planung geklärt.

Gasleitungen

Gasleitungen verlaufen an der Westseite der Schönefelder Chaussee. Sie sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

2.2.9 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen befinden sich in Eigentum der Winkler Besitz GmbH & Co. KG, Parkstein.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum des Landes Berlin.

2.2.10 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde keine Bodendenkmale bekannt gegeben worden. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden, ist der Fund unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)

Die Grundsätze der Raumordnung sehen bei der Siedlungsentwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor. Priorität hat dabei u.a. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bzw. der Erhalt und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen (§ 5 LEPro 2007).

Das Vorhaben entspricht den Landesplanerischen Vorgaben i.S. § 16 Abs. 6 LEPro, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten zulässig sind und nach Art und Umfang der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes und seinem Verflechtungsbereich entsprechen müssen. Die Metropole Berlin ist im Rahmen der im gemeinsamen Planungsraum Brandenburg - Berlin angestrebten zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum eingestuft. Damit erfüllt jeder Standort das Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot und gilt als integriert. Einer Beurteilung unterliegt die funktionale Einbindung innerhalb Berlins. Hierbei ist ein enger räumlicher Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen maßgeblich. Einzelhandelsbetriebe gelten zudem als in Wohngebieten integriert, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Zudem sind gem. § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur der landesplanerisch bedeutsamen Zentren nicht gefährdet. Eine Beeinträchtigung des Hauptzentrums Bahnhofstraße in Köpenick ist durch die angestrebte Flächengröße und / oder Sortimentsstruktur nicht zu erwarten. Das Ziel einer integrierten Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb innerstädtischer Zentren oder Nebenzentren – hier in einem im StEP Zentren 2020 ausgewiesenen Ortsteilzentrum – wird gewahrt. Gemäß § 16 Abs. 6 Satz 3 LEPro ist dabei auf eine siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken.

2.3.2 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg – (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182)

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4.5 dargestellt. Der Vorhabensstandort befindet sich innerhalb des Gestaltraums Siedlung und damit ist eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, grundsätzlich möglich.

Die Steuerung von großflächigem Einzelhandel ist eine wesentliche Aufgabe der Raumordnung. Gemäß dem Ziel 4.7 Absatz 1-3 des LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebote) und dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsgebot). Neuansiedlungen oder Erweiterungen müssen der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes und seinem Versorgungsbereich entsprechen (Kongruenzgebot).

2.3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan sowie Landschaftsprogramm und deren Entwicklungsfähigkeit

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S 2666) zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438) ist der Geltungsbereich als Wohnbauflächen W2 mit dem Symbol Einzelhandelsschwerpunkt dargestellt. Die vorgesehene Einzelhandelsnutzung ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelbar (RL-FNP, Pkt. 6.5 Abs. 3). Die vorgesehene Fläche für das Vorhaben beträgt ca. 1,45 ha.

Das Landschaftsprogramm (LaPro) stuft das Plangebiet im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung ein. Hierfür werden u. a. eine Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (z. B. durch Dachbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung und die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes gefordert.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Gebiet als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiflächenversorgung ausgewiesen. Laut dem Teilplan Biotop- und Artenschutz sollen Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen und die Biotopqualität in Großsiedlungen verbessert werden. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes. Im Teilplan Landschaftsbild fordert das LaPro u. a. die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen, die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente.

Ziele der Raumordnung

Nach den Vorgaben der gemeinsamen Landesplanung für Brandenburg – Berlin ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Berlin außerhalb der städtischen Zentren nur zulässig, wenn Art und Umfang des geplanten Angebotes zentrenverträglich sind und der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt bleibt.

Die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin mit Schreiben vom 12.04.2006 bestätigt. Es wird darin festgestellt, dass die Erweiterung des Ortsteilzentrums um eine Verkaufsfläche von 2.500 m² keine städtischen Zentren beeinträchtigt und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan von Berlin ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche W 2 mit dem Symbol "Einzelhandelsschwerpunkt" dargestellt.

Gemäß den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen können Standorte für großflächigen Einzelhandel regelmäßig nur in Bereichen entwickelt werden, die als Einzelhandelskonzentrationen gekennzeichnet sind bzw. als Gemischte Baufläche M 1 dargestellt sind. Ob das Entwicklungsgebot gewahrt bleibt, wenn im B-Plan Sondergebiete auf anderen Flächen, etwa gewerblichen Bauflächen, festgesetzt werden, bedarf der Prüfung im Einzelfall.

Mit der Kennzeichnung des Standortes als Einzelhandelsschwerpunkt ist die Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des FNP gegeben.

Entwicklung aus dem Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) weist den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen aus. Für das Gebiet wird vor allem die Entwicklung des Grünanteiles im Gewerbegebiet und auf den Infrastrukturflächen durch Dach- und Wandbegrünung sowie Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen von Bedeutung benannt. Bis auf eine Wandbegrünung wird diesen Anforderungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Eine Fassadenbegrünung wird aus architektonischen Gründen im Rahmen des B-Planverfahrens nicht weiter verfolgt.

2.3.4 Verbindliches Planungsrecht

Im Geltungsbereich sind bisher keine Bebauungspläne aufgestellt worden bzw. keine weiteren Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen gefasst worden. Baurecht leitet sich derzeit aus dem § 34 BauGB ab.

2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren

Im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel, Teil 1, Ziele und Leitlinien - StEP Zentren/ EH (Senats-Beschluss vom 09.03.1999) wurden auf der Grundlage der stadtentwicklungspolitischen Ziele und der allgemeinen Leitlinien zur Flächenentwicklung des Einzelhandels spezifische Leitlinien zur Flächenentwicklung des Einzelhandels in den Teilräumen Berlins abgeleitet.

Eine Aktualisierung erfolgte mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Standorte für Einzelhandel und Freizeit (Senats-Beschluss vom 22.03.2005). Im Vordergrund stand dabei die Qualifizierung der vorhandenen Zentren und Einkaufsstrassen. Mit dem StEP Zentren 2020 wurde das im StEP „Zentren und Einzelhandel“ beschriebene Zentrenkonzept fortgeschrieben.

Für den Südostraum wurde auf Grund des dort insgesamt relativ niedrigen Ausstattungsniveaus und der schwach ausgeprägten Zentrenstruktur für den Standort Siriusstraße die Entwicklung eines Ortsteilzentrums vorgeschlagen, das der Versorgung der Einwohner in den Neubaugebieten an der Schönefelder Chaussee dienen soll. Als Zielkorridor wurden 5.000 bis 10.000 m² Verkaufsfläche bis zum Jahr 2020 benannt, ausgehend von einem Bestand von 4000 m² Verkaufsfläche für den Zentrumsbereich insgesamt. Der Umsetzung der angestrebten Stützungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen wurde eine hohe Dringlichkeit bestätigt.

Der Senat hat am 12. April 2011 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. Im StEP Zentren 3 sind keine Obergrenzen bzw. Entwicklungskorridore für weitere Verkaufsflächen mehr vorgegeben. Der Bereich Siriusstraße ist jedoch weiterhin als Ortsteilzentrum Bestandteil der Berliner Zentrenhierarchie mit mittlerem städtebaulichem Handlungsbedarf. Bei der Einzelhandelsentwicklung wird aufgrund der vorhandenen - für ein

Ortsteilzentrum unterdurchschnittlichen - Verkaufsflächenausstattung weiterhin eine hohe Dringlichkeit hinsichtlich einer Funktionsstärkung festgestellt. Eine vergleichende Orientierung hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale und Flächenausstattung eines Ortsteilzentrums bietet die Übersicht nach Zentrenstypen (Tabelle 1).

2.3.6 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009¹ am 16.07.2009 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.05.2009 (BA-Vorlage 336/09) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126).

1.1.1 Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation.

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die Aussagen des StEP Zentren und Einzelhandel konkretisiert und die Bedeutung des Standortes des vorhandenen Wohngebietszentrums Siriusstraße als Ortsteilszentrum im bezirklichen Zentrengefüge bestätigt.

Die bisherige Funktionserfüllung ist gering, auch aufgrund der geringen Flächenausstattung. Unter Beachtung einer funktionsgerechten Ausrichtung ist eine Aufwertung und Ausbildung eines Zentrumsbereiches notwendig – vorrangig durch Erweiterung und Arrondierung des bestehenden Nahversorgungsstandortes, also eine konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Im Hinblick auf die verfügbaren Potenziale im bestehenden Zentrumsbereich besteht eine Eignung und damit Qualifizierungsmöglichkeit für den Standort Siriusstraße.

Der Vorhabensstandort ist Bestandteil der räumlichen Abgrenzung des Ortsteilzentrums Siriusstraße.

2.3.7 Flughafen Berlin Brandenburg International

Der Standort befindet sich nicht in einem gemäß Planfeststellung für den Ausbau des Flughafens Schönefeld festgelegten Schutz- und Entschädigungsgebiet (Planergänzungsbeschluss „Lärmschutzkonzept BBI“ vom 20. Oktober 2009).

Er liegt nach den aktuellen Planungen (Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS in der Fassung vom 30. Mai 2006, GVBl. S. 509) aber innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung (maximal zulässige Bauhöhe 147 m über NHN).

¹ Grundlage: Gutachten Dr. Lademann & Partner, Büro Spath + Nagel, 2008

2.3.8 Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich unterliegt mit Ausnahme eines nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Einzelbaumes keinem naturschutzfachlichen Schutzstatus.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Nach 1990 wurde die vormalige Entwicklungsplanung für den Bereich Altglienicke zunächst nicht weiter verfolgt und stattdessen ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, um eine neue Entwicklungskonzeption für das Wohngebiet 1 (WG 1) zu finden. Prämiert wurde der Entwurf des Berliner Architekturbüros Dörken und Heise. Der Entwurf zielte u.a. auf eine städtebauliche Vermittlung zwischen der bereits realisierten Plattensiedlung und den umgebenden, kleinteiligen Strukturen ab. Der Plan beinhaltete meist viergeschossige Gebäude und Gebäudegruppen, die durch Hofbildung und Reihungen gemeinschaftsbildende Wohnviertel schaffen sollen.

Grundstücke und Gebäude des begonnenen Wohngebietszentrums Siriusstraße wurden im August 1994 in einem Bieterverfahren ausgeschrieben. In diesem Verfahren wurde das Konzept der Momper Projektentwicklungsgesellschaft mbH ausgewählt. 1996 wurde ein konkurrierendes Gutachterverfahren durchgeführt, mit dem Ziel, ein städtebaulich und architektonisch qualitätsvolles Konzept für diesen Ort zu finden. In diesem Verfahren wurde der Entwurf des Berliner Büros Baasner, Möller & Langwald ausgewählt. Das Konzept wurde jedoch zunächst nicht realisiert. Angesichts der sich verändernden wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen, die auch eine Reduzierung des ursprünglich vorgesehenen Ausbauumfanges für Altglienicke zur Folge hatten, erwies sich das ursprüngliche Konzept mit einer Geschossfläche (GF) von mehr als 17.000 m², darunter ca. 4.000 m² für Büros und Hotel als zu groß und wirtschaftlich nicht umsetzbar.

Im Jahr 2007 wurde der Entwurf mit einem deutlich reduzierten Bauvolumen durch das Büro Atelier 33, Berlin, überarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde die beplante Grundstücksfläche geringfügig nach Nordosten erweitert, um hier die Einrichtung von Ladenlokalen zu ermöglichen. Der nunmehr abgestimmte Entwurf liegt den geplanten Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde.

2. Intention des Plans / Planungsziele

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Ziel des Bebauungsplans ist die grundlegende städtebauliche Neuordnung des Gebietes. Auf dem erschlossenen Areal soll ein Zentrum für Einzelhandel und Dienstleistungen im Sinne eines Nahversorgungszentrums als Bestandteil des geplanten Ortsteilzentrums Siriusstraße eröffnet werden.

2.2 Beschreibung des Vorhabens

Gesamtanlage und Erschließung

Das geplante Vorhaben ersetzt den gegenwärtig vorhandenen Gebäudekomplex aus den 1980er Jahren. Die grundsätzliche Orientierung bleibt dabei erhalten: Die Einzelhandelseinrichtungen orientieren sich zu den umgebenden Fußgängerzonen sowie – anders als bisher – zum Parkplatz. Die Anlieferung erfolgt von der Siriusstraße. Auch die Stellplatzanlage wird über zwei Zufahrten an die Siriusstraße angebunden.

Für die Anlieferung der drei größeren Ladeneinheiten sind in der südöstlichen Ecke des Gebäudes gesonderte Bereiche vorgesehen, die vollständig in das Gebäude integriert sind. Der Anlieferbereich für die drei Nutzungseinheiten mit vergleichsweise hohem Lieferaufkommen ist entsprechend vollständig eingehaust. Auch hier erfolgt die Zufahrt über die Siriusstraße.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die verkehrliche Situation sind im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht worden, das im August 2006 angefertigt und mit Stand November 2010 fortgeschrieben wurde. In diesem Gutachten wurde die zusätzliche Verkehrserzeugung des Standortes ermittelt. Danach ist aus dem Vorhaben mit 1.690 Kfz-Fahrten im Zielverkehr (die gleiche Anzahl im Quellverkehr) pro Tag zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung der vorhandenen und zu ersetzenden Einzelhandelsnutzung ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 1.070 Kfz/Tag im Ziel- bzw. Quellverkehr.

In der Spitzenstunde ergeben sich 181 Ziel- und 179 Quelfahrten je Stunde zwischen 16.00 und 17.00 Uhr. Diese Verkehrsmengen können durch die vorhandenen Straßen und Knotenpunkten unkritisch bewältigt werden. Auf Maßnahmen wie Abbiegeverbote bzw. Halteverbote zur Schaffung von Aufstellbereichen kann verzichtet werden.

Gebäude

Die Einzelheiten des baulichen Entwurfskonzepts sind in dem Durchführungsvertrag zu Grunde liegenden Projektplan konkret dargestellt und somit rechtsverbindlich. Die nachfolgende Beschreibung des Projektes bezieht sich auf den Inhalt des Projektplans und des Durchführungsvertrages. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan selber sind lediglich die Grundzüge der Planung in vereinfachter Form analog zur üblichen Darstellungsweise in der Bauleitplanung übernommen worden.

Das Vorhaben wird im Wesentlichen eingeschossig ausgeführt werden, die überwiegende Nutzung ist Einzelhandel. Zur Siriusstraße sowie zu den östlich und nordöstlich angrenzenden Fußgängerbereichen hin erhält das Gebäude ein Obergeschoss, das vorrangig an Arztpraxen vermietet werden soll.

Das Projekt umfasst im Wesentlichen:

- einen Verbrauchermarkt mit 1.615 m² Verkaufsfläche (VK)
- 9 weitere Ladenlokale mit Größen von 40 – 800 m² VK

- 9 Büroeinheiten (Arztpraxen) in den Obergeschossen mit Größen von 85 bis 225 m² - insgesamt 1.500 m² Geschossfläche
- 217 Stellplätze

Die Eingangssituationen zu den großen Mieteinheiten orientieren sich im Wesentlichen zur Stellplatzanlage. Die kleinteiligen Einheiten sind überwiegend im Osten und Norden vorgesehen und orientieren sich zur angrenzenden Grünanlage. Sie können für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und freie Berufe genutzt werden. Weitere Eingangssituationen befinden sich im Norden zu dem hier ebenfalls angrenzenden Fußgängerbereich und zur Siriusstraße. Auf eine innen liegende Passage zur Erschließung für die Fußgänger wird verzichtet. Der Zugang zum Obergeschoss (Arztpraxen) erfolgt von der Siriusstraße und von der öffentlichen Parkanlage aus.

Außenanlagen / Freiflächen

Auf dem zur Schönefelder Chaussee befindlichen Grundstücksteil befindet sich heute ein Rasenfläche, die als Grünfläche erhalten bleiben und ökologisch weiterentwickelt werden soll. Zur Gestaltung der Außenanlagen werden im Bebauungsplan Mindeststandards hinsichtlich der künftigen Vegetation formuliert.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Baugebiet

Der gesamte Geltungsbereich, ausgenommen die öffentlichen Verkehrsflächen, ist Gegenstand des Vorhabens ("Vorhabengebiet"). Er wird als Baugebiet in Analogie zur Rechtsauffassung zu einem Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Er soll so als Bestandteil des Ortsteilzentrums gesichert bzw. entwickelt werden. Ein Teil des Baugebietes ist mit einem Pflanzgebot belegt und ist von Bebauung freizuhalten. Zur Begrünung und gestalterischen Gliederung des Baugebietes werden Grünfestsetzungen aufgenommen.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die als Straßenverkehrsflächen genutzten bzw. für deren bedarfsgerechten Aus- oder Neubau benötigten Flächen einschließlich zugeordneter Grünflächen (Verkehrsgrün) werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um bestehende Verkehrsflächen der Siriusstraße.

3.3 Ruhender Verkehr

Zwischen dem geplanten Baukörper und dem parallel zur Schönefelder Chaussee verlaufenden Grünzug wird die benötigte Stellplatzanlage mit 217 WEP festgesetzt.

4. Umweltbericht

Beim folgenden Umweltbericht handelt es sich um eine Kurzfassung für die Einbindung in den Begründungstext. Die ausführliche Fassung liegt als gesondertes Gutachten vor.

4.1 Einleitung

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung und Darstellung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird in die Umweltprüfung integriert.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung zur Ermittlung des Untersuchungsrahmens und –umfangs der Umweltprüfung wurde vom 17.11. - 22.12.2006 durchgeführt.

4.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Vorhabensstandort

Das Plangebiet liegt in der Großsiedlung Altglienicke im Süden Berlins. Der westliche Teil des vorhandenen Gebäudekomplexes wird durch einen Verbrauchermarkt, der südliche durch eine Bäckerei genutzt. Die übrigen Bauteile stehen leer. Westlich befinden sich ein Parkplatz und eine offene Wiesenfläche. Die schmalen Randbereiche sind mit Rasen und ruderaler Hochstaudenvegetation bedeckt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 25 Bäume, von denen einer nach Baumschutzverordnung geschützt ist.

Intention des Plans

Zentrales Ziel des Bebauungsplans 9-29 VE ist die grundlegende städtebauliche Neuordnung des Gebietes. Vorgesehen sind Einzelhandel und Dienstleistungen. Durch die Bebauung soll die überwiegend brachliegende Fläche saniert werden.

Zur Begrünung der Stellplatzanlage, des Gebäudekörpers sowie der Fläche zum Anpflanzen werden Grünfestsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der textlichen Festsetzungen

Geplant ist die Festsetzung von Einzelhandel und Dienstleistungen als Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 4.100 m² als wesentlicher Bestandteil der Entwicklung und Aufwertung des Ortsteilzentrums Siriusstraße.

Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung, andere Sortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 1.400 m² nicht überschreiten. Die westlich vorgelagerte Fläche wird als Stellplatzanlage mit 217 Stellplätzen ausgewiesen; der Grünstreifen zur Schönefelder Chaussee bleibt weitgehend als private Grünfläche erhalten und wird als Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen. Mit der Anordnung des Neubaus wird sichergestellt, dass der bereits ansässige Verbrauchermarkt bis zur Fertigstellung am alten

Standort verbleiben kann und es zu keiner längeren Betriebsunterbrechung kommt.

Das Vorhaben wird im Wesentlichen eingeschossig ausgeführt. Zur Siriusstraße sowie zu den östlich und nordöstlich angrenzenden Fußgängerbereichen hin erhält das Gebäude ein Obergeschoss, das vorrangig an Arztpraxen vermietet werden soll. Hierdurch wird eine raumwirksame Gebäudekante gewährleistet.

Die Anlieferung erfolgt von der Siriusstraße. Für die drei größeren Ladeneinheiten sind an der südöstlichen Ecke des Vorhabengebietes gesonderte Anlieferungsbereiche vorgesehen, die vollständig in das Gebäude integriert sind. Auch die Stellplatzanlage wird über zwei Zufahrten an die Siriusstraße angebunden.

Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Das Vorhabengebiet nimmt eine Fläche von 14.531 m² ein. Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen beträgt 6.064 m² (inklusive Vordach). Die geplante Stellplatzanlage hat eine Größe von 5.620 m². Durch den Bebauungsplan darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 erreicht werden (inklusive der Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten).

4.1.2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die §§ 14 bis 18 enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen solche Einwirkungen. Im Rahmen der Baugenehmigung muss nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

Im Berliner Naturschutzgesetz werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt (Auswahl):

- Flächen sind sparsam zu nutzen. Eine erneute Inanspruchnahme genutzter oder bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen.
- Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Grünbeständen vorbehalten bleibt.

Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

Gemäß § 8 der Bauordnung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO)

Nach § 2 sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm geschützt.

Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz:

Das Plangebiet ist als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung eingestuft. Das LaPro fordert eine Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Teilplan Biotop- und Artenschutz:

Das UG wird als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. Dafür wird u. a. gefordert, Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Nutzungsintensivierungen sollen durch Entsiegelung sowie Dach- und Wandbegrünung kompensiert werden. Die Biotopqualität in Großsiedlungen soll verbessert werden. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung:

Das Gebiet ist als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiflächenversorgung ausgewiesen. Als Maßnahmen werden genannt: Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume, Erschließung vorhandener Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie Wohnumfeldverbesserung in Großsiedlungen.

Teilplan Landschaftsbild:

Das Gebiet ist ein städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Dafür fordert das LaPro: Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen, Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzung), Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen, Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente sowie Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze.

Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Der Bebauungsplan unterstützt die im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP B-B) festgelegten Ziele, so den Vorrang von Erneuerung und Verdichtung

vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen und die schnellstmögliche Beplanung brachgefallener Bauflächen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Untersuchungsmethodik

Durch Vergleich des Bestandes mit dem prognostizierten Zustand wird festgestellt, ob durch den Bebauungsplan eine Wertzunahme, eine Wertkonstanz oder eine Wertabnahme (= Beeinträchtigung) der Schutzgüter zu erwarten ist. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine Erheblichkeitseinschätzung der Auswirkungen.

Auch die Eingriffsbewertung wird verbal-argumentativ durchgeführt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufgeführt und die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abgehandelt. Die Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand erfolgt gemäß Berliner Baumschutzverordnung.

4.2.2 Untersuchungsumfang

Hinsichtlich des Gegenstandes der Umweltprüfung nennt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die zu berücksichtigenden Umweltbelange. Die Festlegung der Untersuchungsräume richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien sind die Reichweiten der Wirkfaktoren sowie angrenzende Nutzungen und örtliche Gegebenheiten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch wird das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung betrachtet, um Lärmbelästigungen der Anwohner auszuschließen. Der Untersuchungsraum beim Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die Bebauung deutlich sichtbar sein wird. Um Auswirkungen auf die Schadstoffbelastung der Luft und die klimatische Situation prüfen zu können, wurde der Untersuchungsraum für das Schutzgut Klima auf die im Umweltatlas dargestellten schutzbedürftigen Bereiche ausgedehnt. Bei den weiteren Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden voraussichtlich keine über den Geltungsbereich hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

4.2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

4.2.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Sensible Nutzungen

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist als sensible Nutzung vor allem die umliegende Wohnbebauung zu nennen. Weiterhin befindet sich südlich der Sirusstraße eine Seniorenwohnanlage.

Verkehr / Lärm

In der Straßenverkehrszählung Berlin (1998) wird für die Schönefelder Chaussee eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTV_{WT}) von rd. 10.500 Kfz/24h angegeben. Über eine Hochrechnung wurde für die Siriusstraße eine Verkehrsstärke von rd. 5.100 Kfz/24h ermittelt. Der LKW-Anteil liegt bei rd. 2 % (FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN – Verkehrsgutachten vom 29.11.2010). Diese Werte wurden durch die Straßenverkehrszählung 2009 dem Grunde nach bestätigt. 2009 wurde für die Schönefelder Chaussee von Wededornstraße bis Siriusstraße ein DTV_{WT} -Wert von 9.600 Kfz/24 h gezählt.

Laut der „Strategischen Lärmkarte“ des Umweltatlas zum Straßenverkehrslärm liegt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex direkt an der Schönefelder Chaussee bei 70 - 75 dB(A). Im Bereich der Grünfläche und des Parkplatzes weist die Karte einen Gesamtlärmindex zwischen 65 und 70 dB(A) bzw. 60 – 65 dB(A) aus. Im Bereich des geplanten Ärztehauses liegen die Werte zwischen 55 und 60 dB(A). Nachts liegt die Lärmbelastung direkt an der Schönefelder Chaussee unter 55 dB(A). Zusätzlich zur Belastung durch den Straßenverkehr gehen tagsüber auch von den ca. 30 Stellplätzen des vorhandenen Verbrauchermarktes Lärmemissionen aus, die allerdings nicht erheblich sind.

Erholung

Die sich im Westen des Geltungsbereichs befindende Freifläche weist bedingt durch ihre Lage und aufgrund ihrer geringen Größe kaum Erholungsfunktionen auf, sie dient hauptsächlich als Abstandsräum. Im Osten des Plangebietes erstreckt sich die gewidmete öffentliche Grünanlage „Promenade Venusstraße / Schönefelder Chaussee / Ortolofstraße / Siriusstraße“. Sie wurde ab 1996 gestaltet und mit Pergolen bzw. Dachkonstruktionen, Sitzbereichen, Pflanzflächen, Kunstwerken und einer Brunnenanlage ausgestattet. Innerhalb der Siriusstraße ist die Führung der übergeordneten Fahrradroute RR 10 nach Eichwalde geplant.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sind die umliegenden Wohnbebauungen, insbesondere eine Einrichtung für altersgerechtes Wohnen an der Siriusstraße, daher ist die Empfindlichkeit hinsichtlich einer Belastung der Anwohner als hoch einzustufen. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen öffentlichen Parkanlage besteht bei der Erholungsfunktion eine mittlere Empfindlichkeit.

4.2.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgebiete

Es befinden sich keine gemäß § 19 bis § 22 NatSchGBln und § 23 bis § 29 BNatSchG unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft im oder in der Nähe des Plangebietes. Das Gebiet hat keine nach § 26a NatSchGBln und § 30 BNatSchG geschützten Biotope aufzuweisen. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Artenschutz

Bei der gutachterlichen Untersuchung des Gebietes auf das Vorkommen von geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wurden keine Fledermäuse gefunden. Es konnten jedoch Niststätten von geschützten Vogelarten festgestellt werden: 3 x Haussperling (*Passer domesticus*), 1 x Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*).

Biotope

Um die Bauruinen haben sich ruderales Staudenfluren entwickelt. Sie sind eher trocken, teilweise deutlich gestört und von Müll- und Schuttablagerungen beeinträchtigt. Zum Teil ist nicht autochthoner Gehölzbewuchs vorhanden. Beim westlichen Teil des Gebietes handelt es sich um eine ruderales Wiese verarmter Ausprägung. Diese Fläche ist eher trocken und von Wiesengräsern geprägt. Im Süden des UG (vor der Bäckerei) befinden sich Flächen mit artenarmem Zierrasen. Die verdichteten Rasenflächen im Bereich des westlich gelegenen Parkplatzes sind stark durch Tritt beansprucht.

Um den Verbrauchermarkt herum und auf den Unterstreifen der Siriusstraße befinden sich kleinere Anpflanzungen von Sträuchern, die zum Teil recht verwildert wirken. Vertreten sind neben der Hainbuche verschiedene Zierstrauchgehölze wie z. B. Zwergmispel, Mahonie, Feuerdorn und Spierstrauch. Im Nordosten des Gebietes befindet sich neben der Brunnenanlage eine weitere kleine Pflanzfläche, die z. B. mit Rosen bewachsen ist.

Es kommen ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor, die floristisch und faunistisch stark verarmt sind und nur einen eingeschränkten Wert aufweisen. Insgesamt nehmen die unversiegelten Biotope eine Fläche von 5.564 m² ein, machen also ca. 34 % des Geltungsbereichs aus. Demgegenüber handelt es sich bei den restlichen Flächen um bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen. Hierzu zählen neben den vorhandenen Gebäuden der Parkplatz und weitere versiegelte Flächen (Zufahrten, Hofbereich) sowie ein Teil der Siriusstraße. Bei kleinen Teilflächen handelt es sich verdichteten Boden, beispielsweise Trampelpfade. Die bebauten Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen machen insgesamt 10.830 m² aus (66 % des gesamten Geltungsbereichs inklusive Straßenland).

Tiere

Insgesamt stellen die mit Vegetation bedeckten Flächen die für Tiere wertvollsten Biotope dar. In Rasen, Strauchpflanzungen, ruderaler Wiese und Staudenfluren können allgemein verbreitete Arten wie Amsel, Grünfink und Haussperling siedeln; auch einige Kleinnager sind zu erwarten. Verschiedene Insektenarten wie Lauf- und Kurzflügelkäfer und Erdeulenarten finden ebenfalls Lebensraum. Auf der Wiesenfläche im Westen des UG ist mit einer anspruchsloseren Heuschreckenfauna zu rechnen.

In den Gebäuden konnten Niststätten von Haussperling und Hausrotschwanz festgestellt werden. Bei der gutachterlichen Begehung wurden jedoch keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen.

Geschützter Baumbestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 25 Bäume. Aufgrund ihres Stammumfanges ist nur eine Sal-Weide nach Baumschutzverordnung geschützt. Um die Gebäude herum, befinden sich drei Weiden, drei Ahorne sowie eine Pappel. Außerdem stehen sieben Straßenbäume (Spitz-Ahorn) an der Sirusstraße im Geltungsbereich. Im Bereich der westlichen Wiesenfläche sind sechs junge Ulmen vorhanden, davon eine im Geltungsbereich. Von fünf Urweltmammutbäumen, die zum östlichen Grünzug gehören, steht ein Exemplar innerhalb des Gebietes.

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Allee aus 18 Winter-Linden, wovon eine Seite (9 Bäume) auf dem Vorhabensgrundstück liegt. Diese Bäume fallen aufgrund ihrer Stammumfänge nicht unter die Baumschutzverordnung, sind jedoch Teil der öffentlichen Grünanlage.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der hohen Versiegelung und des nicht sehr ausgeprägten Vegetationsbestandes ist die biologische Vielfalt des Gebietes gering. Dies bezieht sich sowohl auf die Anzahl als auch auf die Qualität der Biotoptypen. Es kann von einer geringen Artenzahl ausgegangen werden.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

Da im Gebiet keine wertvolleren oder geschützten Biotope vorkommen und keine wertgebenden artenschutzrechtlichen Aspekte vorliegen, ist die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gering.

4.2.3.3 Schutzgut Boden

Geologie / Boden

Die geologische Übersichtskarte weist für den Geltungsbereich pleistozäne Bildungen der Weichsel-Eiszeit aus. Es handelt sich um Bildungen der Hochflächen bzw. Geschiebemergel. Der Boden ist durch starke Überformung geprägt und zu einem großen Teil versiegelt. Die unversiegelten Flächen haben einen künstlichen Bodenaufbau; laut Umweltatlas handelt es sich um Pararendzinen, Lockersyroeme und Regosole. Die im UG vorkommenden Bodengesellschaften sind im Berliner Raum häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf; die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte ist gering.

Oberflächennah stehen unter Auffüllungen aus Sand mit Bauschuttresten und humosen Anteilen (ca. 0,5 bis 1,3 m) schluffhaltige bzw. mit Lehmبändern durchsetzte Mittel- und Feinsande als Decksande an. Darunter findet sich (ca. 4 m unter Gelände) stark sandiger Geschiebelehm, der als gering durchlässig einzustufen ist. Unterhalb dieser Schicht wurden fein- bis grobsandige Mittelsande aufgeschlossen (gut durchlässig), darunter wiederum Geschiebemergel.

Versiegelung

Die durch Gebäude versiegelten Bereiche im mittleren und östlichen Teil des Grundstücks haben eine Fläche von 5.484 m². Die Asphalt- und Betonflächen sind 1.418 m² groß. Hinzu kommen 2.185 m², die mit Verbundpflaster befestigt sind. Aufgrund der wasserdurchlässigen Fugen sind diese Flächen als teilversiegelt zu werten. Berücksichtigt man, dass sie noch einen Anteil an Versickerung zulassen (30 %), sind insgesamt ca. 8.432 m² als bestehende Versiegelung auf dem Vorhabengrundstück zu werten. Dies entspricht einem Anteil von 58 % des Vorhabengrundstückes.

Weitere versiegelte Flächen, die bei Umsetzung des Vorhabens jedoch nicht verändert werden, befinden sich im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt und aufgrund der Vornutzung auch nicht zu erwarten.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden

Da das Gebiet bereits im Bestand stark überformt und versiegelt ist, besitzt es gegenüber Nutzungsintensivierungen nur eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Laut dem 2008 erstellten Baugrundgutachten tritt Grundwasser im Bereich des Plangebietes punktuell als Schichtenwasser innerhalb der in den Geschiebeboden eingelagerten Sandschichten bzw. in den überlagernden Decksanden auf. Es wurde in einer Tiefe von ca. 4,3 m unter dem jeweiligen Aufschlussansatzpunkt festgestellt. Der Hauptgrundwasserleiter liegt in > 10 m Tiefe unter Gelände. Laut Umweltatlas beträgt der Grundwasserflurabstand 20 – 40 m, es sind also grundwasserferne Standorte. Die Grundwasserneubildung ist gering.

Der sich in einer Tiefe von ca. 4 m befindende stark sandige Geschiebelehm / -mergel ist nach DIN 18130 gering durchlässig und erschwert die natürliche Versickerung von Niederschlägen. Laut Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur vom 20.12.2006 erfolgt die derzeitige Ableitung aufgrund des anstehenden verfestigten Lehmbodens über technisch aufwendige Entwässerungsanlagen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser

Im Umweltatlas wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als gering eingestuft. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und den damit verbundenen Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes.

4.2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Lufthygiene

Der Umweltatlas gibt für die Schönefelder Chaussee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 5.001 – 10.000 Kfz/24h an, dies liegt im niedrigen Bereich. Die Benzolemissionen liegen an der Schönefelder Chaussee bei > 0,2 – 0,4 kg/m•a. Wie auch die Emissionen durch Stickoxide mit > 4 – 6 kg/m•a sind dies niedrige Ausstöße. Die Auspuffemissionen (Kohlenwasserstoffe) betragen > 5 -10 kg/m•a, sind also ebenfalls eher gering. Laut Berliner Luftreinhalteplan wurden 2002 sowohl der 24h-Grenzwert als auch der Jahresgrenzwert für Feinstaub (PM 10) nicht erreicht.

Die Umweltatlas-Karte „Index der Luftbelastung für PM10 und NO₂“ stellt die Luftbelastung für die beiden problematischsten Schadstoffe dar. An der Schönefelder Chaussee wird ein Index von < 1,5 (gering belastet) angegeben. Das UG wird somit als lufthygienisch unproblematisch eingeschätzt, was mit der Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtrand zusammenhängt.

Klima

Das Planungsgebiet zeigt in der Bestandssituation deutliche Überwärmungserscheinungen. Es gibt nur wenig Vegetation, die zur Kühlung und kleinklimatischen Verbesserung beitragen kann. Der Umweltatlas stuft das UG als Belastungsbereich (Bereich 4a) ein, der insgesamt mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen aufweist.

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur von 9,0 – 9,5 °C ist im Vergleich zu anderen Stadtrandbereichen recht warm, aber kühler als viele Innenstadtgebiete. Die relative Luftfeuchte liegt im Plangebiet bei > 65 – 70 %, also im niedrigen bis mittleren Bereich. Es verlaufen gemäß Umweltatlas keine Kaltluftleitbahnen durch das Gebiet.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft

Das Vorhabensgrundstück weist aus klimatischer Sicht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf, da es bereits eine hohe Vorbelastung hat und keine klimatische Entlastungsfunktion übernimmt.

4.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Prägende Elemente

Das UG wird an drei Seiten von überwiegend sieben- bis zehngeschossigen Wohngebäuden (zum Teil sanierte Plattenbauten) umschlossen. Vom Parkplatz aus ist in Richtung Westen ein weiter Blick über die 2008 eröffnete Autobahn

A 113 möglich. Die nördlich und östlich an das Gebiet angrenzenden Fußgängerzonen wurden mit Hochbeeten, Pergolen, Bänken und verschiedenen Kunstwerken gestaltet, den Weg säumt eine kleine Lindenallee.

Der westliche Gebäudeteil wird als Verbrauchermarkt genutzt. Die übrigen Teile des Komplexes stehen leer und haben seit über 15 Jahren den Charakter von Neubauruinen. Im Westen liegt eine größere Wiesenfläche.

Störelemente

Die Bestandssituation im Bereich des Plangebietes ist von provisorischen und ungeordneten Verhältnissen bestimmt, die das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen. Vor allem die Neubauruinen stellen Störelemente dar. Im östlichen Bereich zur Siriusstraße verhindert eine Plakatwand die Sicht auf die verfallende Fassade. Die östlichen und nördlichen Fassaden mit zerbrochenen Fensterscheiben und abbröckelndem, mit Graffiti besprühtem Putz sind frei sichtbar.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild

Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit auf, da es derzeit kaum aus Landschaftsbildsicht wertvolle oder erhaltenswerte Elemente gibt. Die vorhandenen Neubauruinen wirken sehr störend.

4.2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

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

Kultur- und Sachgüter

Im Nordosten des Gebietes befindet sich eine 1996 geschaffene Brunnenanlage, die ein rechteckiges Wasserbecken beinhaltet, in dem sich eine „Insel“ aus gelochtem Edelstahl befindet. Hauptblickpunkt sind die „Wasservorhänge“, zwei Rahmen aus Edelstahlrohr, aus denen Wasser tröpfelt. Die Brunnenanlage weist deutliche Nutzungs- und Funktionsmängel auf und trägt im derzeitigen Zustand nicht zur Aufwertung des Grünzuges bei.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter

Eine mittlere Empfindlichkeit weisen die gestalteten Fußgängerbereiche im Osten des Gebietes auf. Sie wurden erst 1996 geschaffen und mit Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Kunstwerken ausgestattet.

4.2.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.2.4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Sensible Nutzungen

Durch Luft- und Lärmbelastungen, etwa durch den Lieferverkehr, können Beeinträchtigungen der in unmittelbarer Nähe angesiedelten Wohnnutzung entstehen. Eine besonders empfindliche Nutzung stellt die Seniorenwohnanlage gegenüber dem Plangebiet dar.

Verkehr / Lärm

Das Verkehrsaufkommen an der Schönefelder Chaussee und der Siriusstraße wird durch die Belieferung und den Kundenverkehr der entstehenden Einzelhandelseinrichtungen und Arztpraxen zunehmen. Für die Zukunft ist infolge der Vorhaben von einer geringen Erhöhung des Kfz-Verkehrs von rd. 1.070 Kfz / Tag im Ziel- bzw. Quellverkehr auszugehen. Die resultierende Belastung der angrenzenden Straßenabschnitte aufgrund der Aufteilung der Zu- und Abfahrten im Tageszeitraum erhöht sich um rd. 1.280 Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt auf der Siriusstraße westlich des Parkplatzes bzw. um 860 Kfz auf dem östlichen Abschnitt. Die Auswirkungen infolge des Kfz-Verkehrs sind als vernachlässigbar einzustufen (FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN 2010).

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden 2010 die Geräuschemissionen ausgehend vom anlagenbezogenen Verkehr (Kunden- / Mitarbeiterparkplatz, Ein- / Ausfahrten), der Warenanlieferung sowie den haustechnischen Anlagen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen prognostiziert und bewertet. Die Berechnungen ergaben, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die zulässigen Spitzenpegel an den Nachweisorten im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens sowohl tags als auch nachts nicht überschritten werden. Das Bauvorhaben entspricht in der geplanten Ausführung unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und Vorgaben den immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (Lärm). Erhebliche Belästigungen durch das Vorhaben können im Sinne von TA Lärm und LImSchG-Bln perspektivisch ausgeschlossen werden (SAB 2010).

Erholung

Die im westlichen Teil des Plangebietes liegende Freifläche, die jedoch kaum Aufenthaltsqualitäten bietet, bleibt erhalten. Hier sind im Rahmen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Pflanzungen vorgesehen, die die Fläche optisch aufwerten, ihre Erholungsfunktion jedoch nicht wesentlich erhöhen.

Für die Eingangsbereiche der Ladengeschäfte werden Randflächen der Grünanlage Grünzugs im Osten des Gebietes beansprucht, u. a. eine Seite der Lindenallee. Die Raumwirkung und Symmetrie der Anlage mit den mittig angeordneten Pergolen wird durch das entstehende Gebäude verändert. Im Nordosten wird die vorhandene Brunnenanlage überplant.

4.2.4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgebiete

Da sich innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereichs keine geschützten Biotope, FFH-Gebiete, Europäischen Vogelschutzgebiete oder sonstige unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft befinden, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Artenschutz

Da Niststätten besonders geschützter gebäudebrütender Vogelarten festgestellt wurden, wurde am 05. Mai 2011 ein Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 BNatSchG gestellt. Diese wurde mit Schreiben vom 17.05.2011 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gewährt.

Voraussetzung ist, dass mit dem Gebäudeabriss weder Tiere noch Gelege zu Schaden kommen. Die Beseitigung der Niststätten darf daher nur nach vorheriger fachkundiger Kontrolle unter der Bedingung erfolgen, dass diese unbesetzt sind, also ein Brutgeschehen mit Ausflug der Jungvögel abgeschlossen ist. Haussperlinge brüten ab April, die spätesten Jungvögel fliegen Ende September aus. Der Hausrotschwanz brütet im April – Juli; letzte Nestlinge fliegen Mitte August aus. Die Gewährung der Befreiung ist der Verpflichtung verbunden, den ökologischen Ausgleich für entfallende Lebensstätten so zeitnah und räumlich nah wie möglich an geeigneter Stelle in Form ersatzweiser künstlicher Nisthilfen herbeizuführen.

Generell haben gemäß § 7 BNatSchG alle wild lebenden europäischen Vögel den Status besonders geschützter Arten. Sofern die Beseitigung von Vegetation unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt noch deren Gelege zerstört werden und das Aufzuchtgeschehen ungehindert ablaufen kann. Baumfällungen sollten daher in den Wintermonaten stattfinden.

Biotope

Auf dem Baugrundstück gehen Biotope auf einer Fläche von 3.893 m² verloren; es handelt sich jedoch um keine wertvolleren oder geschützten Biotoptypen. Weiterhin müssen im Gebiet 16 junge, nicht nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden. Der Ausgleich für die Verluste erfolgt durch die Neupflanzung von Bäumen in der Fläche zum Anpflanzen und auf der Stellplatzfläche. Zudem ist die Verwirklichung einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Tiere

Es ist davon auszugehen, dass die im Gebiet vorkommenden Tierarten nach Umsetzung des Vorhabens in den vorgesehen gärtnerischen Begrünungen Zuflucht finden. Auch die Umsetzung einer Dachbegrünung kommt dem Schutzgut zu Gute, da sie z. B. bodenbrütenden Vögeln Lebensraum bieten kann.

Die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Nist- und Lebensstätten gebäudebrütender Vögel erfolgt im Rahmen der Erteilung der Be-

freierung. Die Abbrucharbeiten sollten außerhalb der Hauptbrutzeit durchgeführt werden. Beim Abbruch ist auch auf Brutplätze der Stadtauben zu achten. Zwar zählen diese nicht zu den besonders geschützten Vogelarten, dennoch dürfen keine Nester mit Eiern oder Jungvögeln zerstört werden, auch nicht beim Vorliegen einer Befreiung.

Bei Maßnahmen, die die Beseitigung von Vegetation und die Fällung von Bäumen beinhalten, ist der Schutz freibrütender Vögel zu beachten. Die Maßnahmen sind grundsätzlich während des Zeitraums September bis Ende Februar, d. h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode, durchzuführen. Andernfalls bedarf es vor und während der Maßnahme einer fachkundigen Kontrolle.

Geschützter Baumbestand

Im Gebiet befindet sich ein nach Baumschutzverordnung geschützter Baum. Es handelt sich um eine Sal-Weide (*Salix caprea*) mit einem Stammumfang von 108 cm. Für ihren Verlust ist ein Ersatzbaum (Stammumfang 18 – 20 cm, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung) zu pflanzen. Dieser kann in die Fläche für Stellplätze integriert werden.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück 16 jüngere Bäume, die Stammumfänge unter 80 cm aufweisen und vom Grundstückseigentümer ohne Genehmigung gefällt werden können. Hierzu zählt auch eine Reihe der Lindenallee im Osten des UG (9 Bäume). Der Verlust dieser untermaßigen Bäume wird über die Biotopbilanz kompensiert.

Von den Straßenbäumen an der Siriusstraße müssen vier Exemplare gefällt werden, die sich im Bereich des vorgesehenen Wareneingangs bzw. nahe der Parkplatzzufahrt befinden. Ihr Erhalt ist auch aufgrund z. T. deutlicher Schädigungen (Rindenschäden, Fäulnis) nicht sinnvoll. Da sich diese Bäume im öffentlichen Straßenland befinden, ist für sie eine gesonderte Bewertung erforderlich, die nach vorheriger Antragstellung nach der Methode KOCH erfolgt.

Mit der Bepflanzung der Stellplätze wird eine große Anzahl neuer Bäume im Gebiet vorgesehen. Laut den Festsetzungen sind auf der Fläche zum Anpflanzen mindestens 15 Bäume sowie auf der Fläche für Stellplätze mindestens 37 Bäume vorgesehen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist bereits in der Bestandssituation sehr gering (hohe Versiegelung, wenig Vegetation). Die Dachbegrünungen sowie die vorgesehenen Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage und in der Fläche zum Anpflanzen schaffen neue bzw. hochwertigere Biotope im Plangebiet, die bis zu einem gewissen Grad auch die biologische Vielfalt verbessern.

4.2.4.3 Schutzgut Boden

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 Ermittlung der künftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Im vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplan wird eine GRZ von 0,9 ermöglicht. Somit ist zu erwarten, dass 90 % des 14.531 m² großen Baugrundstücks versiegelt sein werden, dies sind 13.078 m² (das zum Geltungsbereich zählende öffentliche Straßenland wird nicht mitbetrachtet, da es durch den B-Plan nicht verändert wird).

Für die 5.620 m² große ausgewiesene Fläche für die Stellplatzanlage wird eine Teilversiegelung angesetzt. Wasserdurchlässig angelegte Pflasterflächen lassen einen Versickerungsanteil von 30 % zu. Somit geht die Fläche nur zu 70 % in die Gesamtversiegelung ein – die durch den B-Plan verursachte Versiegelung reduziert sich um 1.686 m² (30 % von 5.620 m²). Es wird davon ausgegangen, dass nach Umsetzung des Vorhabens 11.392 m² Fläche versiegelt sind. Im Moment sind 8.432 m² (58 %) des Grundstücks versiegelt (s. o.). Somit nimmt die Versiegelung des Grundstücks um eine Differenz von 2.960 m² zu.

Die vorgesehene Dachbegrünung (mindestens 3.000 m²) stellt einen wesentlichen Beitrag zum Ausgleich dieser Bodenversiegelung dar. Aufgrund ihrer Bedeutung für Wasserhaushalt und Klima entspricht die Anlage einer Dachbegrünung einer Form von Entsiegelung. Durch die Bepflanzung von überbauten Flächen wird der Grünflächenverlust teilweise kompensiert.

Es ist positiv zu bewerten, dass hier eine anthropogen überformte, teilweise versiegelte Fläche beansprucht wird und nicht neue, naturnahe Flächen für die Bebauung verbraucht werden. Hierdurch wird der Grundgedanke zum schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt; die Inanspruchnahme des freien Landschaftsraumes wird verringert.

4.2.4.4 Schutzgut Wasser

Da die Empfindlichkeit des Grundwassers gering ist, sind Verschmutzungen durch das Vorhaben unwahrscheinlich. Das Gebiet ist schon weitgehend versiegelt; ein großer Teil des Regenwassers wird in die Kanalisation abgeführt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung der versiegelten Flächen um ca. 2.960 m², die einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr zur Verfügung stehen.

Eine zumindest teilweise Versickerung der Niederschlagswässer ist grundsätzlich möglich, da ein ausreichender Grundwasserflurabstand besteht. Erschwert wird die Versickerung jedoch durch die vorhandenen Bodenverhältnisse. Laut dem Baugrundgutachten sind die anstehenden oberflächennahen Bodenschichten zur Niederschlagsversickerung nicht bzw. wenig geeignet. Daher wären entsprechende Versickerungsanlagen mit Speicherraum (z. B. Mulden, Rigolen) gemäß ATV-DVWK-A138 zu planen und zu bemessen. Als Sickerraum bieten sich die vorhandenen schlufffreien Fein- und Mittelsande an.

Um zu ermitteln, in welchem Umfang versickert werden kann, wurde 2009 eine Entwässerungskonzeption erarbeitet. Danach fällt abzuleitendes Niederschlagswasser von den Dachflächen (Gründach und Normaldach, insgesamt 7.060 m²) und den Erschließungsflächen (Stell- und Fahrflächen, 5.672 m²) an. Die Versickerung über die westliche Pflanzfläche ist aufgrund der Topographie nicht möglich (zu starke Neigung). Stattdessen soll das anfallende Dachflächenwasser über zwei Rohrrigolen unter den Zufahrtsstraßen zu den Parkplätzen versickert werden (IB SANITÄRSYSTEMTECHNIK GBR 2009).

Das auf den Stellplätzen und Fahrgassen anfallende Wasser wird über eine geeignete Vorbehandlungsanlage in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet. Entsprechend der Auskunft der Berliner Wasserbetriebe (BWB) gibt es keine Mengenbeschränkung. Die Ladeflächen sind in der Berechnung nicht berücksichtigt, da dort anfallendes Niederschlagswasser als Schmutzwasser zu betrachten ist. Für die Ableitung von Schmutzwasser sind laut BWB ebenfalls ausreichende Kapazitäten vorhanden (ebd.).

In ihrer Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden wies die zuständige Wasserbehörde darauf hin, dass bei der vorgesehenen Art der Entwässerung eine mögliche stoffliche Belastung der als Vorfluter dienenden Oberflächengewässer zu prüfen sei (SENGUV 2008). Diese Prüfung war auch Gegenstand des Versickerungskonzepts. Es wird beantragt, für die Reinigung des Niederschlagswassers den Einbau von Kontrollschächten / Sandfängen zu genehmigen. Die technischen Einzelheiten der erforderlichen Vorklärung werden mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt.

Für das Schutzgut Wasser hat die geplante extensive Dachbegrünung eine besonders hohe Bedeutung. Bodenaufbau und Vegetation einer Dachbegrünung sind befähigt, Niederschlagswasser zu speichern und verzögert wieder abzugeben. Hierdurch werden die örtlichen Abwassersysteme bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen entlastet.

4.2.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Lufthygiene

Durch das Vorhaben ist nicht mit erheblich höherer lufthygienischer Belastung zu rechnen, da die Ansiedlung von Einrichtungen geplant ist, die kaum Emissionen verursachen (Arztpraxen und Einzelhandelseinrichtungen).

Durch das laut dem 2006 erstellten und 2010 aktualisierten Verkehrsgutachten zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen von rd. 1.070 Kfz/Tag (Liefer- und Kundenverkehr) werden die Schadstoffimmissionen durch Schwebstaub (1PM-10) und Stickstoffdioxid (NO₂) nur irrelevant ansteigen. Dies wird durch die großen Abstände zwischen den Straßen und der vorhandenen Bebauung (53 bzw. 65 m) unterstützt, da sich die Luft gut durchmischen kann. Die Auswirkungen infolge des Kfz-Verkehrs auf dem Grundstück sind ähnlich vernachlässigbar einzustufen (FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN 2010).

Positiv wirken sich geplante Begrünungsmaßnahmen aus. Die Vegetation einer Dachbegrünung verfügt über eine hohe Blattoberfläche und hat daher eine gute Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft. Ebenso verhält es sich mit den im Bereich der Stellplatzanlage und der Fläche zum Anpflanzen vorgesehenen Bäumen.

Klima

Die beabsichtigte bauliche Nutzung wird keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz verursachen, da das Gebiet bereits vorbelastet ist. Mit der Neubebauung geht kein klimatisch wichtiges Gebiet verloren (z. B. Kaltluftleitbahnen). Durch die Vegetationsschicht der Dachbegrünung wird die Aufheizung der

Dachoberfläche durch Sonneneinstrahlung und die Entstehung von Reflektionshitze vermieden. Das im Boden und in den Pflanzen der Dachbegrünung gespeicherte Wasser wird durch die Verdunstung dem Wasserkreislauf zugeführt und so die Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst. Auch Baumpflanzungen tragen mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung zur Klimaverbesserung bei.

4.2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Inhalte des B-Plans wird die räumlich-städtebauliche Situation verändert und neu geordnet. Aufgrund der Vorbelastungen wird sich dies nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Im Gegenteil ist mit einer Aufwertung des städtebaulichen Umfelds zu rechnen, da die neue Bebauung die störende Bau-ruine ersetzt. Eine Beeinträchtigung stellt die Fällung einer Reihe der Lindenallee des östlichen Grünzuges dar. Dies bedeutet eine gestalterische und ökologische Verschlechterung der Grünfläche, die sich jedoch im Vergleich zur Aufwertung des desolaten Gesamtzustandes des Gebietes relativiert.

In den Festsetzungen sind verschiedene Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung des Gebietes vorgesehen. Die Stellplätze werden gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen bepflanzt; die Grünfläche im westlichen Teil des UG bleibt weitestgehend erhalten und wird durch Pflanzungen aufgewertet. Gerade in einer Großsiedlung, wo ein hoher Versiegelungsgrad und wenig Grünflächen vorhanden sind, trägt die Dachbegrünung zu einem attraktiven Erscheinungsbild der Gebäude und damit zur Verschönerung des Ortsbildes bei.

4.2.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden. Da das Gebiet schon teilweise bebaut ist, ist die Entdeckung von Bodendenkmalen bei den Baumaßnahmen nicht wahrscheinlich.

Durch das Vorhaben kommt es zur Fällung einer Seite der Lindenallee, die Teil des 1996 gestalteten Grünzuges ist. Auch die moderne Brunnenanlage wird überplant. Die Umgestaltung der Grünfläche wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geklärt.

4.2.4.8 Wechselwirkungen

Die zuvor betrachteten Auswirkungen auf die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Überbauung führt zu einem Funktionsverlust der Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die Versiegelung beeinflusst somit die Grundwasserneubildung.

Da Überbauung und Versiegelung sich erhöhen, sind auch Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Dachflächen und Asphaltflächen heizen sich im Gegensatz zu Vegetationsflächen stark auf. Dachbegrünungen und Baumpflanzungen wirken der Aufheizung entgegen, so dass hier eine positive Wirkung der Planung verzeichnet werden kann.

Insgesamt ist eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen nicht zu erwarten. Einer Nutzung der anthropogen geprägten Fläche wird gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht wertvolleren, noch unbebauten Flächen der Vorzug gegeben.

4.2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Nullvariante wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass der gegenwärtige Zustand mittelfristig erhalten bleibt. Der Kaiser's-Verbrauchermarkt und sein Parkplatz sowie der Bäckerladen würden wie bisher genutzt. Die Neubauruine im Osten des Gebietes würde bestehen bleiben, allmählich verfallen und einen negativen Einfluss auf das Stadtbild ausüben. Es ist zu befürchten, dass es hier zunehmend zu Müllablagerungen und Vandalismus käme.

Allerdings könnte der gestaltete Grünzug im Osten in seiner jetzigen Form erhalten bleiben; die vorhandene Brunnenskulptur wäre nicht betroffen. Es müssten im Gebiet keine Bäume gefällt werden; beide Reihen der Lindenallee würden erhalten bleiben. Am bestehenden geringen Gesamtwert des Plangebietes für Natur und Landschaft würde sich jedoch wenig ändern. Bei Beibehaltung der aktuellen Nutzungen beständen nur geringfügige ökologische Weiterentwicklungspotenziale. Auf Flächen, die mit ruderalen Staudenfluren bedeckt sind, würde im Zuge der Sukzession der Gehölzaufwuchs zunehmen.

4.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zum Abriss der bestehenden Neubauruinen gibt es keine Alternative, da die Situation städtebaulich unbefriedigend ist. Die Ruinen verfallen immer mehr und werden mit Graffiti beschmiert; in den Randbereichen sammeln sich Müllablagerungen. Da eine Nutzung der Rohbauten nicht möglich ist, muss die Beräumung der Flächen so schnell wie möglich vollzogen werden, um die negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu beenden.

Um die Fällung von Bäumen der Lindenallee zu vermeiden, schlug das Amt für Umwelt und Naturschutz vor, den Baukörper zu Lasten der Stellplatzfläche in Richtung Westen zu verschieben. Der geplante Baukörper wurde in Richtung Westen verschoben, sodass nur die Fällung einer Lindenreihe erforderlich ist. Eine weitere Verschiebung des Baukörpers zur Sicherung des Erhaltes beider Lindenreihen war jedoch nicht möglich, da der Kaiser's-Markt in Betrieb bleiben soll, bis der Neubau fertig gestellt ist. Eine Ausweitung des Grundstücks nach Westen ist nicht möglich, da das angrenzende Flurstück als Straßenerweiterungsfläche vorgesehen ist. Jede andere Lösung als die im Bebauungsplan dargestellte hätte unzumutbare Unannehmlichkeiten für die durch den Verbrauchermarkt versorgten Anwohner zur Folge und wäre nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar.

Zu der Erschließung über die Siriusstraße gibt es keine Alternative. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an Fußgängerzonen an. Eine Erschließung über die Schönefelder Chaussee hätte zur Folge, dass der westliche Grünstreifen teilweise oder vollständig überplant würde. Die Erhaltung dieser Freifläche ist jedoch ein wichtiges Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die Aufenthaltsbereiche der Grünfläche im Osten des Gebietes sollen so weit es geht erhalten, in harmonischer Weise neugestaltet bzw. aufgewertet werden. Ein wichtiges Planungsziel besteht in der Vermeidung und Reduzierung der Beeinträchtigung durch Lärm auf die umliegende Wohnnutzung. Der Anlieferbereich für die Nutzungseinheit mit vergleichsweise hohem Lieferaufkommen wird hierzu vollständig eingehaust. Voraussetzung für eine nächtliche Anlieferung ist der Einbau eines schallgedämmten Tores in die Öffnung zur Anlieferzone.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Als schutzgutbezogenes Planungsziel wird eine angemessene Begrünung und Bepflanzung des Vorhabengebietes verfolgt. Die Stellplätze sollen mit Baumpflanzungen gegliedert werden (mindestens 37 Laubbäume). Dabei sind die Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4 m² herzustellen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Auf der Fläche zum Anpflanzen im Westen des Plangebietes sollen Bäume, Sträucher und Wiesenarten eingebracht werden. Es sind hier mindestens 15 Laubbäume zu pflanzen.

Fäll- und Abbrucharbeiten sollten außerhalb der Hauptbrutzeit durchgeführt werden. Zum Ausgleich von Habitatverlusten gebäudebrütender Vogelarten sind artgerechte Nistplatzangebote zu schaffen. Durch extensive Dachbegrünung (mindestens 3.000 m²) können in einem gewissen Rahmen neue, zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere, z. B. trittempfindliche Pflanzen, bodenbrütende Vögel und Insekten, geschaffen werden.

Schutzgüter Boden und Wasser

Der Versiegelungsgrad soll auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden. Durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann die Versickerung gefördert werden. Es wird eine unterirdische Versickerungsanlage für das Dachflächenwasser konzipiert, die unterhalb der Stellflächen angeordnet wird. Die geplante Dachbegrünung hat große Bedeutung für den Wasserhaushalt, da hierdurch Niederschlagswasser gespeichert und verzögert abgegeben wird.

Schutzgut Klima und Luft

Für die Stellplatzbepflanzung sollten großkronige Arten (hochstämmige Laubbäume) verwendet werden, die eine Verschattung der Stellplätze ermöglichen. Großblättrige, stadtfeste Bäume sind wegen der besseren Staubbindung und Verdunstung vorzuziehen.

Vorgesehen werden soll eine extensive Dachbegrünung (mindestens 3.000 m²), um die Aufwärmung der Dachflächen und die Entstehung von Reflektionshitze gering zu halten. Durch die Verdunstung wird die Luftfeuchtigkeit positiv

beeinflusst. Die Bepflanzung der Dachfläche hat eine Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft.

Schutzgüter Landschaftsbild, Ortsbild, Kultur und sonstige Sachgüter

Die störenden Bauruinen sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Die entstehende Stellplatzanlage soll durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Durch die Sicherung der Freifläche im westlichen Randbereich und deren Bepflanzung erfolgt eine optische Abschirmung des Vorhabengebietes zur Schönefelder Chaussee. Dies dient der optischen Einbindung des Vorhabens in die Gebietsstruktur, der Weiterführung des Grünstreifens an der Schönefelder Chaussee und der Schaffung eines begrünten Kreuzungsbereiches.

Die Gestaltungselemente der Aufenthaltsbereiche östlich des Plangebietes (Kunstwerke, Pergolen) sollten so weit wie möglich erhalten bleiben. Nach der Durchführung der Baumaßnahme soll dieser Bereich umgestaltet werden, um die Funktionsfähigkeit des Grünzugs zu erhalten. Eine Dachbegrünung ist auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da das Plangebiet von Hochhäusern umgeben ist, von denen die Dachfläche des geplanten Wohngebietszentrums überblickbar ist.

4.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

4.4.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe müssen soweit wie möglich minimiert werden. Bleiben Beeinträchtigungen übrig, müssen sie durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden (§ 15 BNatSchG).

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

4.4.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

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. Kompensationsmaßnahmen werden als Ergebnis des Abwägungsprozesses verbindlich festgesetzt. Entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.4.3 Klärung des Eingriffstatbestandes

Bei der Eingriffsregelung ist das bestehende Baurecht zu berücksichtigen. Laut Stellungnahme des Stadtplanungsamtes vom 21.02.2006 ist im Rahmen der Bebauung nach § 34 BauGB maximal eine Nutzung innerhalb der Bestandsobjekte (Gebäude und versiegelte Flächen) möglich. Für die

öffentlichen Straßenverkehrsflächen besteht kein Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Im Bestand sind ca. 58 % des Baugrundstücks bebaut bzw. versiegelt (8.432 m²). Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-29 VE für das Grundstück eine höhere Versiegelung (13.078 m²) vorsieht, die sich aus der GRZ von 0,9 ergibt, ist die Überschreitung als ausgleichspflichtiger Eingriff zu werten. Daher werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt.

4.4.4 Eingriffsbilanzierung

Vor-Eingriffs-Zustand

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme des Zustands vor dem Eingriff für die einzelnen Schutzgüter zusammen:

Vor-Eingriffs-Zustand		
Schutzgut	Wertstufe	Begründung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Es befinden sich im UG keine Schutzgebiete jeglicher Kategorie. Das Gebiet ist anthropogen geprägt; die biologische Vielfalt ist gering. In den ruinösen Bauten wurden Niststätten gebäudebrütender Vögel nachgewiesen, jedoch keine Fledermäuse. Es wurden im Plangebiet 25 Einzelbäume erfasst, von denen einer nach BaumSchVO geschützt ist; bei 7 Bäumen handelt es sich um Straßenbäume.
Boden	gering – mittel	Der Boden ist durch starke Überformung geprägt und zu einem großen Teil versiegelt (58 % des Baugrundstück, 66 % des gesamten Geltungsbereichs mit öffentlichem Straßenraum). Die unversiegelten Flächen haben einen künstlichen Bodenaufbau. Die vor kommenden Bodengesellschaften sind häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf.
Wasser	mittel	Es handelt sich um grundwasserferne Standorte; die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering. Ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers wird über Gullys und Regenwasserrinnen entwässert; ein Teil versickert in den wenigen vorhandenen unversiegelten Flächen.
Klima	mittel	Das UG ist lufthygienisch gering belastet, was mit der Stadtrandlage zusammenhängt. Es zeigen sich in der Bestandssituation deutliche Überwärmungserscheinungen. Nur wenig Vegetation kann zur Kühlung und kleinklimatischen Verbesserung beitragen.
Landchaftsbild	gering	Das UG ist im Wesentlichen überbaut; im westlichen Teil befinden sich ein Verbrauchermarkt und eine Bäckerei. Die übrigen Teile des Komplexes stehen leer und stören das Landschaftsbild stark. Die nördlich und östlich angrenzende Grünanlage ist mit Hochbeeten, Pergolen und Bänken gestaltet; im Osten des UG befindet sich eine größere Freifläche.

Nach-Eingriffs-Zustand

Von 5.564 m² unversiegelten Biotopen im Geltungsbereich werden die Unterstreifen an der Siriusstraße (insgesamt 230 m²) im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und die 1.441 m² große Fläche zum Anpflanzen im Westen des Gebietes (ruderales Wiese) erhalten. Die sich auf dem Baugrundstück befindenden Biotope gehen hingegen verloren (insgesamt 3.893 m²).

Im Zuge des Vorhabens müssen 16 junge, nicht nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden (14 heimisch, 2 nicht heimisch), da sie sich innerhalb der Baufelder oder unmittelbar daneben befinden.

Auf den Baukörpern ist die Verwirklichung einer extensiven Dachbegrünung (mindestens 3.000 m² der Dachfläche) zum Ausgleich erforderlich und wird festgesetzt. Der Ausgleich für die Verluste von Strauchflächen und nicht geschützten Bäumen erfolgt durch die Neupflanzung von Bäumen in der Fläche zum Anpflanzen und auf der Stellplatzfläche. Gemäß den Festsetzungen werden in der 1.441 m² großen Fläche zum Anpflanzen insgesamt mindestens 15 Laubbäume vorgesehen. Auf dem Parkplatz sollen insgesamt mindestens 37 Bäume gepflanzt werden. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit einer extensiven Dachbegrünung ist ein Ausgleich der Verluste an ruderalen Staudenfluren, Wiesen, Zierrasen und Trittrassen möglich. Die Pflanzung von Bäumen auf der Stellplatzfläche und in der Fläche zum Anpflanzen gleicht wiederum den Verlust von Strauchpflanzungen und nicht geschützten Bäumen aus.

Die folgende Tabelle fasst den Zustand nach dem Eingriff auch für die anderen Schutzgüter zusammen:

Nach-Eingriffs-Zustand		
Schutzgut	Wertstufe	Begründung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel (vorher: mittel)	<u>Beeinträchtigungen:</u> - Verlust von ruderaler Staudenflur, ruderaler Wiese, Zier- und Trittrassen: 3.618 m² - Verlust von Anpflanzungen von Sträuchern: 275 m² - Fällung von 21 Bäumen (16 nicht nach BaumSchVO geschützt, 1 geschützt, 4 Straßenbäume) - Verlust von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten <u>Vorgesehene Maßnahmen:</u> - mindestens 3.000 m² extensive Dachbegrünung - Gliederung der Stellplatzanlage mit 37 Baumpflanzungen - 36 Bäume zur Sicherung des Biotopausgleichs sowie 1 Ersatzbaum (mit Stammumfang 18 – 20 cm, Hochstamm, 3-mal verpflanzt) für die Fällung eines geschützten Baumes - Erhalt und Aufwertung der Fläche zum Anpflanzen mit gebietstypischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Wiesenarten, Pflanzung von mindestens 15 Bäumen - Ausgleich für den Verlust von Straßenbäumen durch Baumpflanzung im öffentlichen Straßenland gemäß Koch-Methode nach vorheriger Antragsstellung - Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen für Zerstörung von Niststätten besonders geschützter Vogelarten im Rahmen der Befreiung

Boden	gering (vorher: gering - mittel)	<u>Beeinträchtigungen:</u> - Neuversiegelung von 2.960 m² zuvor unversiegelter Fläche auf dem Baugrundstück bei Umsetzung des Vorhabens <u>Vorgesehene Maßnahmen:</u> - Begrenzung der Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau bei der Befestigung von Stellplätzen - Versickerung von Niederschlägen von den Dachflächen über eine unterird. Versickerungsanlage unterhalb der Stellflächen - mindestens 3.000 m² extensive Dachbegrünung (ersetzt z. T. Funktionen unversiegelten Bodens für Wasserhaushalt, Klima und als Lebensraum)
Wasser	gering (vorher: mittel)	<u>Beeinträchtigungen:</u> - Neuversiegelung von 2.960 m² zuvor unversiegelter Fläche auf dem Baugrundstück bei Umsetzung des Vorhabens, die einer dezentralen Versickerung nicht mehr zur Verfügung stehen. <u>Vorgesehene Maßnahmen:</u> - Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässigen Aufbau bei der Befestigung von Stellplätzen - Versickerung von Niederschlägen von den Dachflächen über eine unterirdische Versickerungsanlage (zwei Rohrrigolen) unterhalb der inneren Zufahrtsstraßen zu den Parkplätzen - mindestens 3.000 m² Dachbegrünung (Speicherung, Verdunstung und verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser)
Klima	mittel (vorher: mittel)	<u>Beeinträchtigungen:</u> - höheres Verkehrsaufkommen, dadurch nicht erhebliche Erhöhung der lufthygienischen Belastung - Neuversiegelung von 2.960 m² auf dem Baugrundstück; Aufheizung von Dach- und Asphaltflächen, Beeinträchtigung des Kleinklimas <u>Vorgesehene Maßnahmen:</u> - Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage (mindestens 37 Bäume) und in der Fläche zum Anpflanzen (mindestens 15 Bäume) spenden Schatten, tragen durch Verdunstung und zur Kühlung bei und dienen dem Immissionsschutz (Staubbindung) - mindestens 3.000 m² Dachbegrünung (Kühlung durch Wasserspeicherung und Verdunstung, Verhinderung der Entstehung von Reflektionshitze, Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen)
Land- schaftsbild	mittel (vorher: gering)	<u>Beeinträchtigungen:</u> - Verlust von 21 Einzelbäumen, darunter 9 Bäume der Lindenallee - Überplanung des Brunnenkunstwerks „Wasservorhang“ Die öffentliche Parkanlage im Osten wird teilweise beeinträchtigt. Die Brunnenanlage und eine Reihe der Lindenallee gehen verloren. Aufgrund der Vorbelastungen überwiegt jedoch die Aufwertung durch Entfernung der Bauruinen über den geringen Eingriff in die Parkanlage. Die vorgesehenen Begrünungen kommen dem Landschaftsbild zu Gute. <u>Vorgesehene Maßnahmen:</u> - Abriss störender Bauruinen - Begrünungsmaßnahmen: gärtnerische Gestaltung und Gliederung der Stellplatzanlage (mindestens 37 Bäume); gestalterische Aufwertung der Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenarten, dadurch Abschirmung des Vorhabengebietes - Dachbegrünung aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da das Plangebiet von hohen Wohnhäusern umgeben ist - Neugestaltung der öffentlichen Parkanlage

Die Defizite sind durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ausgleichbar, die aus dem Eingriffstatbestand abgeleitet wurden und in die Grünfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeflossen sind. Es verbleiben nach Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen. Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist somit gegeben.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Es wurde zunächst der gegenwärtige Umweltzustand verbal-argumentativ beschrieben und die Empfindlichkeiten der Schutzgüter abgeschätzt. Bei der Kartierung der Biotope wurde die Biotoptypenliste des Landes Berlin verwendet. Die Einschätzung der abiotischen Umweltgüter erfolgte hauptsächlich mittels Daten des Berliner Umweltatlas. Informationen zu den Schutzgütern Boden und Wasser wurden dem 2008 erstellten Baugrundgutachten (MARKAU 2008) entnommen. Zur Prüfung der möglichen Versickerung von Niederschlägen wurde ein weiteres Fachgutachten (IB SANITÄRSYSTEMTECHNIK GBR 2009) herangezogen. Als Grundlagen für die Bewertung der Lärmemissionen wurden die DIN 18 005, das Verkehrsgutachten der FREIEN PLANUNGSGRUPPE BERLIN (29.11.2010) sowie die schalltechnische Untersuchungen der SAB SCHOLZ AKUSTIKBERATUNG vom 28.12.2010 verwendet.

Auf Grundlage der Bestandserhebung wurden die durch die Planung verursachten Wirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert und eine verbal-argumentative Erheblichkeitseinschätzung vorgenommen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden dargestellt. Bei der Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

4.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Durchführungs-, Anwuchs- und Entwicklungskontrolle der gepflanzten Gehölze erfolgt im Rahmen der Abnahme der Leistungen des Landschaftsbaus bis zum Ende der Entwicklungspflege. Die Durchführungskontrolle der Dachbegrünung erfolgt ebenfalls im Zusammenhang mit der Abnahme der Leistungen bis zum Ende der Entwicklungspflege. Die örtlich zuständige Naturschutzbehörde ist regelmäßig in die Kontrollen einzubeziehen und rechtzeitig über die anfallenden Termine zu informieren. Sofern weitere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich sind, werden diese im weiteren Verfahren festgelegt.

4.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in der Planungsphase zu ermitteln und zu bewerten. Die Bestandserfassung zeigte, dass das Plangebiet bereits durch starke Vorbelastungen gekennzeichnet ist. Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich schutzgutbezogen folgende Auswir-

kungen, die auch unter Berücksichtigung des Baurechts nach § 34 BauGB mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind:

Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter		
Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Begründung
Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes		
Boden	↓ Erhebliche Beeinträchtigung: Überbauung und Versiegelung von 2.960 m ² zuvor unversiegelter Fläche	Durch die Bebauung und Befestigung von zusätzlichen Flächen kann der Boden dort seine natürlichen Funktionen (z. B. als Lebensraum) nicht mehr erfüllen.
Wasser	↓ Erhebliche Beeinträchtigung: Verringerung der Versickerungsfläche (Erhöhung d. Versiegelung um 2.960 m ²)	Wenn Boden befestigt wird, kann weniger Regenwasser versickern und kommt so nicht mehr dem Grundwasser zu Gute. Dem kann dadurch entgegengewirkt werden, dass Dachflächenwasser über Rigolen versickert wird.
	→ Keine Beeinträchtigung: Grundwasserqualität	Da das Grundwasser weit unter der Bodenoberfläche liegt, besteht keine Gefahr von Verschmutzungen durch das Bauvorhaben.
Klima	→ Keine Beeinträchtigung: Luftaustauschbahnen	Da durch das Gebiet keine Luftleitbahnen verlaufen, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
	↘ Beeinträchtigung nicht erheblich: Lufthygiene	Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen. Eine Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.
	↓ Erhebliche Beeinträchtigung: Überwärmung versiegelter und bebauter Flächen (Neuversiegelung 2.960 m ²)	Da sich versiegelte Flächen stark aufheizen, entstehen negative Auswirkungen auf das Kleinklima. Dem kann durch Dachbegrünung entgegengewirkt werden.
Biotische Komponenten des Naturhaushaltes		
Schutzgebiete	→ Keine Beeinträchtigung: Keine Beeinträchtigung von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten oder streng geschützten Arten	Innerhalb oder in der Nähe des Gebietes befinden sich keine unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft. Es wurden keine Beeinträchtigungen streng geschützter Arten nachgewiesen (z. B. Fledermäuse).
Biotope	↓ Erhebliche Beeinträchtigung: Verlust bestehender Biotope auf dem Baugrundstück (insgesamt 3.893 m ²)	Es gehen durch das Vorhaben Vegetationsflächen verloren. Diese Biotope haben jedoch nur einen eingeschränkten Wert. Ihr Verlust kann durch Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden.
Baumbestand	↘ Beeinträchtigung nicht erheblich: Verlust von 21 Bäumen (1 Baum nach BaumSchVO geschützt)	Im Zuge des Vorhabens müssen 21 Bäume gefällt werden, wovon aber nur einer aufgrund seines Stammumfangs nach Berliner Baumschutzverordnung geschützt ist. Es sind umfangreiche Baumpflanzmaßnahmen vorgesehen.
Tiere	↘ Beeinträchtigung nicht erheblich: Verlust von Tierlebensräumen	Schon im Bestand ist das Gebiet nur für wenige Tierarten geeignet, die nach der Umsetzung in andere Lebensräume ausweichen können. In den leerstehenden Gebäuden wurden 5 Niststätten

		gebäudebrütender Vögel festgestellt, aber keine Fledermausquartiere.
Biologische Vielfalt	→ Keine Beeinträchtigung: Verlust von häufigen Biotoptypen	Die biologische Vielfalt im Gebiet ist in der Bestandssituation sehr gering (hohe Versiegelung, wenig Vegetation) und wird auch nach Umsetzung der Planung im selben Maße erhalten bleiben.
Anthropozentrische Schutzgüter		
Landschafts- und Ortsbild	↗ Leichte Verbesserung: Abriss der stark störenden Bauruine	Die störende Bauruine wird beseitigt; durch die Neubebauung entsteht ein einheitliches und ansprechendes Bild. Verluste attraktiver Elemente (Einzelbäume, Brunnenanlage) werden durch Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen.
Kultur- und Sachgüter	→ Keine Beeinträchtigung: Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung	Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Denkmale vorhanden. Die Brunnenenskulptur muss entfernt werden, es wird jedoch eine Neugestaltung des Bereichs erfolgen.
Mensch	↘ Beeinträchtigung nicht erheblich: sensible Nutzungen	Laut der schalltechnischen Untersuchung kann eine Störung des Seniorenwohnhauses Siriusstr. 10 durch Lärm (Anlieferung im Nachtzeitraum) mit dem Einbau eines schallgedämmten Rolltores vermieden werden.
	↘ Beeinträchtigung nicht erheblich: Lärmbelastung	Das Vorhaben entspricht unter Berücksichtigung der genannten Maßnahme (Tor für die Anlieferungszone) den immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Unzulässige Spitzenpegel sind nicht zu erwarten.
	→ Keine Beeinträchtigung: kein Verlust von Erholungsflächen	Nach Umsetzung des Bebauungsplans werden keine für die Erholung nutzbaren Flächen verloren gehen.

- ↓ erhebliche Auswirkung
- ↘ nicht erhebliche Auswirkung
- ohne Auswirkung
- ↗ positive Auswirkung
- ↑ sehr positive Auswirkung

Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei folgenden Schutzgütern zu verzeichnen:

- Boden (Versiegelung)
- Wasser (Verringerung der Grundwasserneubildung)
- Klima (Überwärmung)
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Verlust von Biotopen)

Auch bei den weiteren Schutzgütern ergeben sich aus der geplanten Bebauung Beeinträchtigungen, die jedoch als weniger erheblich einzuschätzen sind. Beim Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ist sogar eine leichte Verbesserung der Situation zu verzeichnen, weil die sehr störende Bauruine entfernt und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Aus dem Eingriffstatbestand wurden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbewertung Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen abgeleitet, die bis auf eine wasser- und luftdurchlässige Gestaltung der Wege und Zufahrten in die Grünfestsetzungen, den Durchführungsvertrag bzw. Projektplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeflossen sind:

- Versickerung von Dachflächenwasser unterhalb der Stellflächen; zwei unterirdische Rohrrigolen unter den inneren Erschließungsstraßen zu den Parkplätzen (für die Schutzgüter Boden und Wasser) – **Sicherung über den Durchführungsvertrag und Projektplan**
- extensive Dachbegrünung (für die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) – Umsetzung auf mindestens 3.000 m² der Dachfläche (**Sicherung durch Festsetzung Nr. 6, im Durchführungsvertrag und Projektplan sowie durch Bürgschaft**)
- Erhalt und Aufwertung der Freifläche im Westen des Gebietes (für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Klima) – Begrünung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Wiesenarten / Pflanzung von mindestens 15 Laubbäumen (**Sicherung durch zeichnerische Plandarstellung der Fläche zum Anpflanzen, durch Festsetzung Nr. 7, im Durchführungsvertrag und Projektplan sowie durch Bürgschaft**)
- Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage (für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima, Landschaftsbild) – Pflanzung von mindestens 37 Laubbäumen (**Sicherung durch Festsetzung Nr. 8, im Durchführungsvertrag und Projektplan sowie durch Bürgschaft**)
- Begrenzung der Versiegelung durch einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau bei der Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten (für die Schutzgüter Boden und Wasser) – **Sicherung durch Festsetzung Nr. 9 (nur für Stellplätze) und im Durchführungsvertrag.**

Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten wird nur hinsichtlich der Ausführung der Stellplätze (Wageneinstellplätze) in den B-Plan übernommen. Es wurde darauf verzichtet, diese Anforderung auch auf Wege sowie Zufahrten anzuwenden. Die Wege und Fahrgassen werden regelmäßig durch Einkaufswagen, Warentransportwagen, Rollcontainer etc. benutzt. Deshalb sollen diese Bereiche mit möglichst ebenen Belägen hergestellt werden, um eine ungehinderte Benutzung mit derartigen Wagen zu gewährleisten. Dies dient auch der Verminderung von Lärm.

Für die Stellplätze selber wird ein luft- und wasserdurchlässiger Aufbau hingegen für vertretbar angesehen und über die textliche Festsetzung Nr. 9 gesichert.

Durch diese Maßnahmen können die vorhabenbezogenen Beeinträchtigungen vermieden, vermindert bzw. ausgeglichen werden. Hier ist insbesondere die positive Wirkung der Dachbegrünung zu nennen, die allen Schutzgütern zu Gute kommt. Es ist davon auszugehen, dass die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, das Landschaftsbild neu gestaltet wird und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

5. Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen

5.1. Abwägung der Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit

5.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 4. bis 18. Juni 2007 durchgeführt. Es wurden eine kurze schriftliche Darstellung der Planung, ein Luftbild des Geltungsbereiches, der Projektplan (Stand: 15.05.2007) und Projektansichten (Büro Atelier 33) ausgestellt. Es wurden hierzu keine Anregungen geäußert, so dass die Planung in ihrer Konzeption weitergeführt wird.

5.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Vom 17. November 2006 bis 22. Dezember 2006 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Als Materialien wurden dazu die Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, als Schriftteil I, die Projektdarstellung und als Teil II die Umweltprüfung (beide Stand: Oktober 2006) zur Verfügung gestellt.

Es wurden grundsätzlich gegen die Planungsinhalte keine Bedenken geäußert, jedoch sachdienliche Hinweise gegeben, die in der Überarbeitung der Planung entsprechend berücksichtigt wurden.

Von folgenden Trägern lagen Stellungnahmen vor, die sich auf Inhalte des Planes, der Begründung oder des Umweltberichts beziehen und in der nachfolgend wiedergegebenen Form abgewogen wurden. Die in Klammern gesetzte Absatznummerierungen sind nicht Teil der wiedergegebenen Stellungnahme sondern dienen der besseren Zuordnung von Punkten der Stellungnahme und der Abwägung des Bezirksamtes.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I E** weist darauf hin, dass das Vorhandensein von "Neubauruinen" eine Untersuchung hinsichtlich Lebensstätten geschützter Vögel oder Fledermäuse erforderlich macht. Sind Lebensstätten vorhanden, kann die Sanierung oder der Abriss erfolgen, wenn die Oberste Naturschutzbehörde eine entsprechende Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt hat. Soweit die Beseitigung von Vegetation einschl. von Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt werden noch deren Gelege zerstört wird und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbstständigkeit der Jungvögel ablaufen kann.

Abwägung des Bezirksamtes:

Um die geschilderten Sachverhalte mit hinreichender Fachkompetenz zu klären und vertiefen sowie ggf. Konsequenzen für die Planungsinhalte abzuleiten, wurde ein entsprechend qualifizierter Gutachter mit den Untersuchungen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in den Umweltbericht übernommen. Ggf. notwendige Maßnahmen werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachverwaltung umgesetzt. Ggf. werden weitere Maßnahmen vertraglich geregelt. Der Vorhabensträger wurde über die beschriebenen rechtlichen Sachverhalte in Kenntnis gesetzt.

Ein Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung von dem Verbot des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG nach § 67 Abs. 2 BNatSchG wurde am 05. Mai 2011 bei der für den Artenschutz zuständigen Verwaltung gestellt. Die Befreiung wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 17.05.2011 erteilt.

Die **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, Referat III E** bittet um Klarstellung über die unterschiedlichen Flächenangaben in der Begründung und Projektdarstellung. Weiterhin bittet sie darum, neben der Obergrenze für Einzelhandelsflächen (6.000 m² Geschossfläche) auch die maximal zulässige Verkaufsfläche mit 4.450 m² festzusetzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Die **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz** empfiehlt ein Entwässerungskonzept entsprechend dem DWA-Merkblatt 153 und des Arbeitsblattes DWA – A 138 zu erarbeiten. Weiterhin wird festgestellt, dass nicht nachvollziehbar ist, dass durch die erwähnte dezentrale Versickerung "negative Auswirkungen" auf das Schutzgut Wasser vermieden werden können. Um diesen Schluss begründet ziehen zu können, ist darzustellen, welche Wassermengen von welchen Flächen, mit welchen zu erwartenden Belastungen auf welchen Grundstücksteilen zur Versickerung gebracht werden sollen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden in der weiteren Planung und in der Überarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt (siehe Begründung, Teil 2, Pkt. 5.4.9).

Die Fachbereiche des **Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur** geben folgende Hinweise:

(1) Der **Fachbereich Naturschutz** weist darauf hin, dass eine zusätzliche Versiegelung die Möglichkeiten der natürlichen Versickerung des Regenwassers in den Boden mindern würde und somit aus ökologischer Sicht nicht zu befürworten ist. Allerdings ergeben sich umfangreiche Möglichkeiten über die Verwirklichung von Dachbegrünung Ausgleichswirkungen zu erreichen. Durch die weitere Flächeninanspruchnahme über die jetzige Grundstücksgrenze hinaus würde auch eine kleinere Allee, bestehend aus 9 Linden, beseitigt werden müssen. Aus Sicht des Naturschutzes sollte aus vorgenannten Gründen der Baukörper zu Lasten der geplanten Stellplatzfläche in Richtung Schönefelder Chaussee verschoben werden.

(2) Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Flora / Fauna sind im Verfahren die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Gegebenenfalls ist hinsichtlich des geplanten Abrisses eine Befreiung vom Störungs- bzw. Zerstörungsverbot zu erwirken.

(3) Der **Fachbereich Umweltschutz** fordert, dass bei der weiteren Planung sichergestellt wird, dass durch den späteren Betrieb der Anlagen und Anlagenteile, sowie auch durch deren Versorgung die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten werden.

(4) Im Sinne des vorbeugenden Bodenschutzes sollte der weitgehende Erhalt der im Westen des Plangebietes bereits existierenden unversiegelten Freifläche unbedingt auch realisiert werden. Zur Förderung der Grundwasserneubildung stünde auch einer Versickerung der von den Dach- und Stellflächen anfallenden Niederschlagswässer hier grundsätzlich nichts im Wege.

(5) Der Fachbereich Grundstücksverwaltung sowie die Gruppe Objektplanung weisen darauf hin, dass Teile der Fläche Bestandteil der gewidmeten öffentlichen Grün- und Erholungsanlage "Promenade Venusstraße / Schönefelder Chaussee / Ortofstraße / Siriusstraße" sind. Damit das Planungsverfahren realisiert werden kann, werden zusätzlich zu dem Baugrundstück Teilflächen im Randbereich der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage benötigt. Daher wurde eine Teileinziehung der Grünanlagenwidmung vorgenommen. Der zusätzlichen Inanspruchnahme eines 5,5 m breiten Streifens der Grünanlage an der südlichen Seite kann aus Sicht des Fachbereichs Grundstücksverwaltung aufgrund des massiven Eingriffs in die Grünanlage nicht zugestimmt werden. Angeregt wird stattdessen eine Verschiebung des Baukörpers in Richtung Schönefelder Chaussee. Die Gruppe Objektplanung weist auf die Umbaukosten (Grünanlage / Wasserbecken) hin, die vom Investor zu tragen wären.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Eine Verschiebung des geplanten Gebäudes ist nicht möglich, da der bestehende Supermarkt während der Bauphase in Betrieb bleiben muss. Nach der aktuellen Planung entsteht der Neubau nach Abriss der östlichen Bauruine unmittelbar neben dem durch den Supermarkt genutzten Bestandsgebäude und kann somit unabhängig von dessen Erhalt errichtet werden.

(2) Um die geschilderten Sachverhalte mit hinreichender Fachkompetenz zu klären und vertiefen sowie ggf. Konsequenzen für die Planungsinhalte abzuleiten, wurde ein entsprechend qualifizierter Gutachter mit den Untersuchungen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Umweltbericht übernommen. Ggf. notwendige Maßnahmen werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachverwaltung umgesetzt. Ggf. werden weitere Maßnahmen vertraglich geregelt. Der Vorhabensträger wurde über die beschriebenen rechtlichen Sachverhalte in Kenntnis gesetzt.

(3) Die An- und Ablieferung findet in vollständig umschlossenen Lieferbereichen statt, die in das Gebäude integriert sind. Diese Planung ist Gegenstand der Projektplanung, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt wird.

Die Richtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden gem. der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben eingehalten.

(4) Die Pflanzfläche ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Inhalte des Durchführungsvertrages. Die Umsetzung ist somit gesichert.

(5) Die Grundstückserweiterung war Gegenstand von nachfolgenden Abstimmungen u.a. mit dem Bereich Umwelt und Natur. In diesen Abstimmungen wurde eine einvernehmliche Regelung der Inanspruchnahme der beschriebenen Flächen gefunden.

Die Hinweise bzw. Anregungen der **Berliner Wasserbetriebe, der Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG; Wärme Berlin** und der **Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG; Immobilien, Immobilienplanung** wurden in der Planung entsprechend beachtet. Sie stehen der Umsetzung der Planungsziele nicht im Wege.

In weiteren drei Stellungnahmen wurden keine für die Inhalte des Bebauungsplans relevanten Hinweise oder Anregungen geäußert.

5.1.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im April / Mai 2008 durchgeführt (Anschreiben vom 21.04.2008).

Von folgenden Trägern wurden Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf Inhalte des Planes, der Begründung oder des Umweltberichts beziehen und in der nachfolgend wiedergegebenen Form abgewogen wurden. Die in Klammern gesetzten Absatznummerierungen sind nicht Teil der wiedergegebenen Stellungnahme sondern dienen der besseren Zuordnung von Punkten der Stellungnahme und der Abwägung des Bezirksamtes.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B** empfiehlt, die textliche Festsetzung Nr. 1 nochmals zu überprüfen bzw. zu präzisieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Formulierung der Textlichen Festsetzung Nr. 1 wurde in Abstimmung mit der Abt. I B und Abt. II überarbeitet.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, II C** gibt folgende Hinweise

- (1) Bezeichnung der Promenade sollte überprüft werden;
- (2) der Hinweis unter der Zeichenerklärung kann entfallen;
- (3) auf der Planzeichnung sind die Rechtsgrundlagen zu den textlichen Festsetzungen zu streichen;
- (4) in der TF 1 muss die Benennung des § der BauNVO entfallen;
- (5) in der Begründung sollten in den Aufzählungen zu den künftigen Nutzungen auch die freien Berufe erwähnt werden;
- (6) Abstandflächen und die Lärmproblematik der Ein- und Ausfahrten zu den vorhandenen Wohnhäusern sollten unbedingt beachtet werden;
- (7) GRZ von 0,6 sollte nochmals überprüft werden;
- (8) da keine Höhe für das eingeschossige Bauteil festgesetzt wird, sollte unbedingt der § 21 Abs. 4 BauNVO beachtet werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

- (1) Die Beschreibung des Geltungsbereichs wurde geändert.

- (2), (3), (4) und (5) Die angeregten Änderungen und Korrekturen wurden übernommen.

(6) Beide Aspekte sind in der Entwicklung der Planung berücksichtigt worden und in der Begründung erläutert. Die stellenweise Unterschreitung der Abstandsflächen ergibt sich aus der Bestandssituation (die Abstandsflächen der Bestandsbebauung fallen teilweise auf das Plangrundstück und auch auf dort bereits vorhandene Bebauung).

Die bauliche Entwicklung stellt keine weitere Beeinträchtigung der Belange der benachbarten Nutzungen dar. Bezüglich der Ein- und Ausfahrten (Lieferverkehr) hat die Nachbarschaft zu Wohnen dazu geführt, dass die Anlieferungszone zu den größeren Einzelhandelseinheiten – anders als bisher - vollständig eingehaust ausgeführt werden. Die Belastung der benachbarten Nutzung wird also deutlich reduziert werden.

(7) Die festgesetzte GRZ wird auf 0,45 geändert.

(8) Es wird eine Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe im Bereich der 1-bis 2-geschossigen Bebauung in den Plan aufgenommen.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B** weist darauf hin, dass die Siriusstraße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ist und dass innerhalb dieser Straße die Führung einer übergeordneten Fahrradroute geplant ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die betreffenden Ausführungen in der Begründung werden um diese Hinweise (Erwähnung der Fahrradroute und sich daraus ergebende Anforderungen) ergänzt.

Die **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz** weist als Wasserbehörde des Landes Berlin auf die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes hin.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans und bei der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes beachtet.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Vermessungsamt** weist darauf hin, dass in der Aufzählung der Flurstücke das Flurstück 2944 aufzunehmen ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Ausführungen wurden entsprechend ergänzt.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur** regt verschiedene redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Begründung sowie eine Ergänzung der Pflanzliste an.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Änderungen wurden im Sinne der Stellungnahme übernommen.

Die **Gemeinde Schönefeld** äußerte keine Bedenken, regte aber verschiedene redaktionelle Änderungen in der Begründung an.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die redaktionellen Fehler auf Seite 36 und 42 wurden korrigiert. Der Gliederungspunkt 5.2.3 wird nach Abschluss des entsprechenden Verfahrensschrittes ergänzt.

Die **Vattenfall Europe, Immobilien, Immobilienplanung** weist auf vorhandene Vattenfall-Kabelanlagen sowie eine Übergabestation hin, die durch Leitungsrecht gesichert werden sollten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die beschriebenen Anlagen werden privatrechtlich hinreichend gesichert. Ein entsprechender Hinweis wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die **Vattenfall Europe Berlin, Bereich Wärme** weist auf vorhandene Fernwärmeanlagen der Wärme Berlin hin, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die **WGI GmbH** weist auf eine vorhandene Gasleitung hin, die in der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die im Lageplan dargestellte Gasleitung verläuft am westlichen Rand der Schönefelder Chaussee außerhalb des Geltungsbereichs und wird von der Planung nicht betroffen.

Die **Berliner Wasserbetriebe** verweisen auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung. Danach befinden sich im Geltungsbereich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die in der Planung entsprechend zu berücksichtigen sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die in der Stellungnahme vom 21.12.2006 beschriebenen Anlagen werden in der Bauplanung berücksichtigt. In der Begründung ist ein Hinweis auf die Leitungen enthalten.

Die **BTB Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreiber-gesellschaft mbH Berlin** bittet, einen Hinweis auf ihre Versorgungskapazitäten in die Begründung aufzunehmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Anregung wird gefolgt, der entsprechende Hinweis wird in die Begründung übernommen.

Die **Berliner Verkehrsbetriebe BVG** weist auf Regelungen hin, die den Busbetrieb während etwaiger Straßenbaumaßnahmen betreffen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise betreffen nicht den Gegenstand der Bauleitplanung.

Die **IHK Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung** regt an, einen ordentlichen B-Plan anstelle eines Vorhaben- und Erschließungsplans aufzustellen und Details in einem Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Abwägung des Bezirksamtes:

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-29 VE liegt ein konkretes Investitionsvorhaben zugrunde, das sich – abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen – auf den gesamten Geltungsbereich bezieht. Der bauliche Entwurf ist über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinaus abgestimmt und soll verbindlich festgeschrieben werden. Insofern ist in diesem Falle der vorhabenbezogene Bebauungsplan das geeignete planungsrechtliche Instrument.

Keine für die Inhalte des Bebauungsplans relevanten Hinweise wurden von folgenden 10 Stellen vorgebracht: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, Senatsverwaltung für Finanzen, Bezirksamt Treptow-Köpenick, Tiefbauamt; Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft; Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit; Landesdenkmalamt Berlin; Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8; Berliner Stadtreinigungsbetriebe und Berliner Feuerwehr.

5.1.4 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-29 VE fand vom 16. Mai bis einschließlich 17. Juni 2011 Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, im Rathaus Köpenick, Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr statt.

Es informierten sich insgesamt 200 Bürger sowohl während der Ausstellung in den Räumen der Stadtplanung als auch direkt im Internet über die Planung. Mündliche Äußerungen hinsichtlich der Planung sind ausschließlich positiv und begrüßen das neue Bauvorhaben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind fünf schriftliche Anregungen/Hinweise von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz**, III D, weist daraufhin, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich verkehrsverursachter Immissionen die Belange des Lärminderungsplanes für Berlin –Aktionsplan 2008- sowie des Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005-2010 berühren. In der Begründung getroffene Feststellungen können auf Grund nicht vorliegender Gutachten nicht nachvollzogen werden. Entsprechende Hinweise können demzufolge nicht gegeben werden. Es wird für das weitere Verfahren empfohlen, Regelungen zum Verkehrsaufkommen zu prüfen. Die verkehrlichen Immissionsbelastungen sollten auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Zu dem Bebauungsplanentwurf 9-29 VE existiert das schlüssige Verkehrsgutachten FPB vom 29.11.2010 und das u. a. darauf aufbauende, schlüssige Schallgutachten Scholz Akustikberatung, Berlin vom 28.12.2010 gem. TA-Lärm zu dem geplanten Vorhaben im Geltungsbereich 9-29 VE. Das Schallgutachten bestätigt die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens einschließlich des von ihm verursachten Verkehrs mit den benachbarten empfindlichen Wohnnutzungen. Die im Rahmen der TA-Lärm einzuhaltenden Richtwerte entsprechen denen der DIN 18005. Da die vom Vorhaben, einschließlich seines Verkehrs, verursachten Geräusche diese Richtwerte einhalten, ist die Planung in der Abwägung der Nachbarschaft der geplanten Nutzung mit den vorhandenen umgebenden empfindlichen Wohnnutzungen gem. § 50 BImSchG als verträglich anzusehen.

Die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV werden mit Sicherheit unterschritten.

Durch die im Verhältnis zum Bestandsverkehr geringe geplante Zusatzverkehrsbelastung durch das Vorhaben ist keine relevante Zusatzbelastung gemäß 39. BImSchV zu erwarten.

Das Plangebiet grenzt an die Schönefelder Chaussee. Diese ist im Bereich Ecke Siriusstraße gering bis mäßig mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen belastet (Verkehrsbedingte Luftbelastung 2005, Umweltatlas Berlin).

Insoweit wird durch das Bauvorhaben den Aktionsplänen nicht widersprochen.

Des Weiteren verwies die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte**, I B auf die redaktionelle Anpassung des Begründungstextes hinsichtlich aktueller Beschlussfassungen des Senates.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** bestätigte die Übereinstimmung der Planung mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Von der **Nachbargemeinde Schönefeld** und dem **Landesdenkmalamt** wurde bestätigt, dass hinsichtlich des dargestellten Planungsinhaltes keine Bedenken bestehen.

In Auswertung der Stellungnahmen wurde die Begründung entsprechend den Anregungen und Hinweisen redaktionell angepasst.

Seitens des **Fachbereiches Vermessung/ Bodensonderungsbehörde** erfolgte der Hinweis, dass im Planverfahren neue Katastergrenzen gebildet wurden, die in der Planzeichnung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung noch nicht berücksichtigt wurden. Um Überbestimmungen in der Planzeichnung zu

vermeiden, wurden durch den Fachbereich Vermessung die Festsetzungsmaße den neu gebildeten Flurstücken angepasst.

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keinen die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung geführt.

Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

5.2 Begründung der Planfestsetzung

Nach § 12 Abs. 3 BauGB besteht bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der Bestimmung der Zulässigkeit eines Vorhabens keine Bindung an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Festsetzungen dennoch in Analogie zur Rechtsanwendung des § 9 BauGB sowie in Analogie zur Rechtsanwendung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen. Rechtsgrundlage für die textlichen Festsetzungen ist grundsätzlich der § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Vorhabengebiet

Textliche Festsetzungen Nr. 1

"Gegenstand des Vorhabens ist die Entwicklung eines Zentrums für Einzelhandel und Dienstleistungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt bis zu 4.100 m².

1.1 Allgemein zulässig sind:

a) Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit den Sortimenten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,*
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,*
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,*

b) sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m², wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe 800 m² nicht überschreiten darf.

c) Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, Räume für freie Berufe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen bis zu einer Geschossfläche von 7.650 m²,

d) bis zu 217 Stellplätze.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche bis insgesamt 500 m²."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Einzelhandelsangeboten als Bestandteil des Ortsteilzentrums Siriusstraße in einem Umfang von 4.100 m² Verkaufsfläche sowie ergänzenden Angeboten. Dieses Vorhaben entspricht den Interessen des Bezirks.

Die vorgesehene Nutzung steht in Analogie zur Rechtsanwendung eines Sondergebietes (Einzelhandel und Dienstleistungen). Die Nutzung wäre außer im Kerngebiet in keinem anderen der in § 2 ff. BauNVO definierten Gebietstypen realisierbar und die Zweckbestimmung unterscheidet sich wesentlich von den allgemeinen Zweckbestimmungen anderer Gebietsarten.

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wird dem Bereich Siriusstraße eine Bedeutung als Ortsteilzentrum im bezirklichen Zentrengefüge zuerkannt. Grundlage dieser Beurteilung war die im Auftrage des Bezirks durchgeführte Analyse der Einzelhandelsstruktur im Bezirks sowie der Funktionalität der Zentrenbereiche durch das Büro Dr. Lademann und Partner / Büro Spath +Nagel im Zusammenhang mit der Aktualisierung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2004. Es wird festgestellt, dass die Funktionserfüllung im Bestand relativ gering ist. Ziel ist daher die Revitalisierung des Ortsteilzentrums Siriusstraße durch die Aufwertung des bestehenden Zentrumsbereichs, u.a. durch Nutzung der vorhandenen Einzelhandelspotenziale mittels konzentrierter Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen unter Beachtung einer funktionsgerechten Ausrichtung überwiegend auf die Nahversorgung.

Die Versorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfs (Nahversorgung) soll dabei vorrangig durch Erweiterung und Arrondierung des bestehenden Nahversorgungsstandorts erfolgen. Hier ist insbesondere auf eine Qualifizierung des Standortes abzustellen, um die Vollversorgung zu sichern, da grundsätzlich bei der Nahversorgung keine räumlichen Versorgungslücken, wohl aber Angebotslücken festzustellen sind.

Die in der textlichen Festsetzung definierten Obergrenzen der Verkaufsfläche sichern einen Mindestbesatz mit Sortimenten für die Nahversorgung, der sich an den im StEP Zentren 3 benannten Qualitätskriterien zum Branchenmix bei Ortsteilzentren orientiert. Sonstige Einzelhandelsangebote, d.h. zentrenrelevante Sortimente wie auch nicht zentrenrelevante Sortimente, werden hingegen auf insgesamt 1.400 m² Verkaufsfläche begrenzt. Dabei wird die Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe auf 800 m² begrenzt, um einen entsprechenden Branchenmix bzw. eine Angebotsvielfalt zu erreichen.

Bei den vorgesehenen Hauptnutzungen handelt es sich um Nutzungen, die typischerweise in großflächigen, eher flachen Gebäudekörpern ebenerdig untergebracht sind. Aus städtebaulicher Sicht wird jedoch eine gewisse raumbildende Relevanz der Gebäudekörper angestrebt. Die Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, soziale und kulturelle Einrichtungen, freie Berufe) eröffnet insbesondere die Option, auf das Gebäude des geplanten Einkaufszentrums andere Nutzungen - hier konkret eine Büroetage für Arztpraxen - aufzusatteln. Dadurch können städtebauliche Akzente gesetzt werden und die raumbildende Wirkung der Gebäude erhöht werden.

Zudem eröffnet die Zulässigkeit von weiteren Nutzungen die Möglichkeit, einer Aufwertung der Funktion des Ortsteilzentrums insgesamt durch weitere

zentrentypische Angebote, z.B. Jugendfreizeitheim, Seniorentreff, Post etc. zu ermöglichen ^{^^}. Die Einbeziehung derartiger Angebote ist allerdings gegenwärtig nicht Bestandteil des Vorhabens.

Als Ausnahme wird die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in einer verträglichen Größenordnung festgesetzt. Diese Festsetzung soll der Steigerung der Attraktivität des Nahversorgungszentrums dienen, gleichzeitig wird jedoch durch die Zweckbestimmung die Unterordnung dieser Betriebe unter die Einzelhandelsnutzung gesichert. Damit wird zudem der funktionale Mindestumfang eines Nahversorgungszentrums berücksichtigt, der neben Einzelhandelsangeboten auch ergänzende Nutzungen als Bestandteil einer Grundversorgung für das umgebende Wohngebiet vorsieht.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche (GF) wird entsprechend der Projektplanung mit einer absoluten Obergrenze von 14.550 m² festgesetzt. Dies entspricht rechnerisch annähernd einer GFZ von 1,0. Sie bleibt damit unter den zulässigen Obergrenzen für ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, das als Referenz herangezogen werden kann.

Grundfläche

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GR) wird entsprechend der Projektplanung mit einer absoluten Obergrenze von 6.550 m² festgesetzt. Dies entspricht rechnerisch einer GRZ von rd. 0,45 und bleibt damit unter der zulässigen Obergrenze in einem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, das hier als Referenz herangezogen werden kann. Eine Überschreitung der GR durch die Grundflächen von Nebenanlagen wird durch die Textliche Festsetzung Nr. 2 ermöglicht.

Der Baukörper soll den Straßenraum der Siriusstraße sowie die angrenzende Grünanlage (Fußgängerzone) baulich fassen und im Westen eine ausreichend große Fläche für die Stellplatzanlage sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 2

"Im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von bis zu 0,9 erreicht werden."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche u.a. durch Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im Bebauungsplan können jedoch aus städtebaulichen Gründen hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden,

wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird die Kappung bei einer GRZ von 0,8 um 0,1 überschritten. Die daraus resultierende Überschreitung wird primär mit den flächenmäßigen Anforderungen an den Umfang von Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze) sowie die Notwendigkeit der Anlage befestigter Zuwegungen zu den Ladengeschäften im Erdgeschoss begründet. Diese ergeben sich wiederum aus der vorgesehenen Nutzung. Ein Nahversorgungszentrum in der geplanten Größe benötigt aus funktionalen und betriebswirtschaftlichen Gründen ein ausreichendes Stellplatzangebot. In Berlin existieren seit dem Außerkrafttreten der AV Stellplatz keine verbindlichen Regelungen mehr zum Umfang von Stellplätzen bei Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß dem früher geltenden Schlüssel von einem Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche hätte sich für das Nahversorgungszentrum ein Bedarf von ca. 205 Stellplätzen ergeben. Der geplante Umfang beträgt 217 Stellplätze. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Stellplatzanlage auch den Bedarf für unmittelbar angrenzende Nutzungen (Bibliothek, Geschäfte und Gastronomie im Bereich der Fußgängerzone) mit abdeckt. Insofern würde eine Verkleinerung der Stellplatzanlage u.U. negative Auswirkungen auf die Umgebung haben (Ausweichen von Parkplatzsuchverkehr auf die Wohngebiete in der Umgebung).

Eine Vergrößerung des Grundstücks ist nicht möglich, da dieses durch die angrenzenden Straßen bzw. öffentliche Grünflächen zu allen Seiten begrenzt wird. Die Errichtung einer mehrgeschossigen Stellplatzanlage ist weder städtebaulich vertretbar noch wirtschaftlich umsetzbar. Eine zweigeschossige Parkpalette oder ein mehrgeschossiges Parkhaus würde die räumliche Wirkung des Areals negativ beeinträchtigen, da es in jedem Fall an einer exponierten Stelle (entweder aus Sicht des öffentlichen Raumes oder aus Sicht der angrenzenden Wohnbebauung) errichtet werden müsste. Zudem wäre die Aufsicht aus der angrenzenden hohen Wohnbebauung auf eine solche bauliche Anlage problematischer als auf einen Parkplatz, der durch Baumpflanzungen und Pflanzinseln eingegrünt werden kann.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die festgesetzte Obergrenze der GRZ nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar. Bei einer Einhaltung einer GRZ von 0,8 müssten etwa 30 der 217 Stellplätze entfallen. Hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Fahrzeuge ist diese Differenz unwesentlich, d.h. durch die Überschreitung sind keine wesentlichen Zusatzbelastungen für die Wohnverhältnisse in der Umgebung zu erwarten.

Die Auswirkung auf die Umweltbelange wurde im Umweltbericht geprüft. Auch aus dieser Hinsicht führt die festgesetzte GRZ zu keiner relevanten Beeinträchtigung.

Die verkehrlichen Belange wurden gesondert untersucht. Größe und Organisationsprinzip der Stellplatzanlage stellen danach keine Beeinträchtigung

der Verkehrsabläufe dar. Andere öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen nicht entgegen.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen / Baulinien

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Baukörperfestsetzung, die sich am konkreten baulichen Entwurf orientiert. Die nördliche und östliche Außenkante des geplanten Gebäudes wird durch eine Baulinie festgesetzt, die auf der bisherigen Grundstücksgrenze verläuft. Eine Bebauung auf dieser Linie ist einerseits gewünscht, um eine klare räumliche Fassung der Fußgängerzone zu erreichen, andererseits ist die Nord-Süd-Ausdehnung des Gebäudekörpers durch die vorgesehene Nutzung vorgegeben. Der vor dem Gebäude liegende 3,0 bis 5,0 m tiefe Grundstückstreifen, der Teil des Vorhabengebietes ist, dient der Erschließung der hier gelegenen Geschäfte und Treppenhauszugänge.

Die Festsetzung einer Baulinie ist auch notwendig, da Abstandflächen der gegenüberliegenden 11-geschossigen Wohnbebauung zu einer Tiefe von rd. 5,0 m auf den Geltungsbereich fallen. Eine Beeinträchtigung ergibt sich hieraus nicht. Zur Nordseite befinden sich im geplanten Gebäude keine Wohn- oder Aufenthaltsräume. Die Abstandflächen des geplanten Gebäudes liegen auf dem eigenen Grundstück.

Textliche Festsetzung Nr. 3

"Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von bis zu 12 m und einer Grundfläche von bis zu 4 m²."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Der geplante Gebäudekomplex liegt ca. 110 m von der Schönefelder Chaussee entfernt und ca. 60 m zurückgesetzt von der Bauflucht der benachbarten Wohngebäude. Um die Erkennbarkeit des Zentrums von der Schönefelder Chaussee aus signalisieren zu können, wird die Zulässigkeit eines Werbepylons auf dem ansonsten nicht bebaubaren westlichen Grundstücksteils (Fläche mit Pflanzgebot) eingeräumt. Ansonsten sind generell bauliche Anlagen auf dieser Fläche zum Anpflanzen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

5.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte zulässige Bauhöhe (Geschosszahl) ergibt sich aus der Bauplanung. Sie nutzt die städtebaulich verträglichen Spielräume nicht aus. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung (Verschattung) entsteht nicht. Am südlichen, östlichen sowie teilweise nördlichen Rand der Bebauung ist eine mindestens zweigeschossige Ausführung vorgeschrieben, um hier eine raumwirksame Gebäudekante zu gewährleisten.

Für die ein- bis zweigeschossigen Bauteile wird darüber hinaus eine zulässige Bauhöhe von 54,5 m über NHN festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, da

die Geschosshöhe in diesen Bereichen überwiegend > 3,50 sein wird und keine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt wird. Die festgesetzte Bauhöhe entspricht ca. 6,80 m über Gehwegniveau. Diese Höhe reicht für die vorgesehene Nutzung (überwiegend eingeschossige Einzelhandelsbereiche sowie zugeordnete Nebenflächen) aus. Bei Bedarf ist z.B. für die Einrichtung von Sozialräumen und ähnlichen Nebenräumen die Einrichtung von Zwischenebenen möglich.

5.2.5 Erschließung

Textliche Festsetzung Nr. 4

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Aufteilung der Verkehrsflächen. Durch die Neuordnung im Geltungsbereich ergibt sich keine Notwendigkeit für eine Änderung der Fahrbahnaufteilung der Siriusstraße. Eine Regelung durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 5

"Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Der Geltungsbereich grenzt in diesem Bereich unmittelbar an die Verkehrsfläche Schönefelder Chaussee. Die Straßenbegrenzungslinie kann daher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zeichnerisch dargestellt werden.

Ein- und Ausfahrtbereiche

In der Planzeichnung werden Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom Grundstück generell unzulässig sind. Dies gilt für die gesamte Grundstücksgrenze zur Schönefelder Chaussee. Aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Siriusstraße können hier keine aus- und einfahrenden Verkehre abgewickelt werden. Weiterhin ist in der Planzeichnung der Bereich festgesetzt, in dem sich die Zufahrt zur Anlieferungszone befinden muss. Die Darstellung entspricht der Projektplanung sowie den im Durchführungsvertrag geregelten Sachverhalten. Die Notwendigkeit der Festsetzung ergibt sich aus den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung und behält auch unabhängig von den Entwurfskonzeption an diesem Standort ihre städtebauliche Erfordernis.

5.2.6 Stellplatzkonzept

Die im Vorhabengebiet vorgesehenen Nutzungen bedingen ein ausreichendes Stellplatzangebot, das unmittelbar der jeweiligen Einzelhandelseinrichtung zugeordnet werden kann. Ein Ausweichen des Parkplatzzuchverkehrs auf angrenzende Bereiche, z.B. auf die Stellplatzanlagen der umgebenden

Wohnbebauung, ist zu vermeiden. Für Einzelhandelseinrichtungen in der zulässigen Größenordnung sind mindestens 210 Stellplätze anzunehmen. Diese Zahl ergibt sich aus der durchschnittlichen Kundenfrequenz und der Verweildauer. Eine relevante Entlastung aufgrund der Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel ist nicht anzunehmen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berücksichtigt die Tatsache, dass ein großer Teil der Kunden in fußläufiger Entfernung wohnt. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass angrenzende Einzelhandelsnutzungen über keine eigenen Stellplätze verfügen. Der hier entstehende Bedarf muss ebenfalls über die Stellplatzanlage im Geltungsbereich abgedeckt werden.

Für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen gilt ebenfalls, dass erforderliche Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken angeboten werden.

Die Gesamtzahl der Stellplätze beträgt 217. Diese Anzahl wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 verbindlich festgesetzt.

5.2.7 Belange von Naturschutz und Landschaft

Mit den folgenden Festsetzungen sollen die durch das geplante Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert und der Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen in den Bebauungsplan integriert werden. Darüber hinaus begründen sich die Festsetzungen nicht nur aus landschaftsplanerischen, sondern auch aus städtebaulichen Zielsetzungen für das B-Plangebiet.

Extensive Begrünung von Dachflächen

Textliche Festsetzung Nr. 6

"Im Vorhabengebiet sind mindestens 3.000 m² Dachfläche extensiv zu begrünen."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Die Festsetzung ist vorrangig aus städtebaulichen Gründen erforderlich. In unmittelbarer Plangebietsnähe befinden sich Geschosswohnungsbauten, deren Bewohner eine Blickbeziehung auf den großflächigen Baukörper der Nahversorgungszentrums haben. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Neubauvorhabens besteht die Notwendigkeit zur Extensivbegrünung der Dachfläche.

Die Maßnahme dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB ebenfalls der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie ist zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt und zumutbar. Außerdem dient sie dem Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB und wird auch im Rahmen der Umweltprüfung als eine für die Genehmigung des Vorhabens erforderliche Maßnahme begründet.

Um in die gestalterische Freiheit des Bauherren nicht 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 geeignet. Zur Vermeidung unverhältnismäßiger Restriktionen für den baulichen Entwurf wird ein Mindestanteil der zu begrünenden Dachflächen festgesetzt. Bei der Realisierung der extensiven Dachbegrünung in diesem Umfang wird ein ökologischer Mindeststandard bei geringem Pflegeaufwand gesichert. Gleichsam verbleiben ausreichende Spielräume für die Realisierung von Dachflächen, die sich für eine Begrünung nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eignen (z. B. Überdachungen von Ladezonen und Höfen).

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung Nr. 7

"Die Fläche zum Anpflanzen ist mit gebietstypischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Wiesenarten zu begrünen. Es sind mindestens 15 Laubbäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Entlang der Schönefelder Chaussee ist derzeit eine straßenbegleitende Grünfläche vorhanden, deren Aufwertung im Bereich der Fläche zum Anpflanzen geplant ist. Die Fläche zum Anpflanzen dient der optischen Einbindung des Neubauvorhabens in die vorhandene Gebietsstruktur, der Weiterführung des entlang der Schönefelder Chaussee vorhandenen Grünstreifens und somit der Schaffung eines begrünten, unbebauten Kreuzungsbereiches zwischen Schönefelder Chaussee und Siriusstraße. Es wird mit ihr eine optische Abschirmung des Baugebietes von der Schönefelder Chaussee erreicht. Das Plangebiet erhält durch die Festsetzung eine Gliederung und Strukturierung. Zur Schaffung der gestalterischen Wirkung ist die Fläche mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenarten zu begrünen.

Da sich diese Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Stellplatzanlage befindet, wird, wie im Grün- und Freiflächenplan dargestellt, ein Teil der Baumpflanzungen unmittelbar an der Stellplatzanlage gepflanzt. Diese Bäume tragen somit auch zur Begrünung der Stellplatzanlage bei. Da innerhalb der Fläche zum Anpflanzen bessere Standortbedingungen für die Anpflanzung von Bäumen als auf Baumscheiben innerhalb der Stellplatzanlage bestehen, wurden 5 Bäume, die zur optischen Gliederung der Stellplatzanlage beitragen sollen, in die Fläche zum Anpflanzen eingeordnet. Die städtebauliche Wirkung, die durch die Festlegungen im Grün- und Freiflächenplan gesichert ist, ist dem vergleichbar, die Wuchsbedingungen für die Bäume sind jedoch deutlich verbessert.

Die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer Arten begründet sich mit der Notwendigkeit zur Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen. Die Fläche zum Anpflanzen dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

Textliche Festsetzung Nr. 8

"Innerhalb des Vorhabengebietes sind auf der Fläche für Stellplätze mindestens 37 gebietstypische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind die Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4 m² herzustellen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit Nr. 25 a BauGB.

Diese Festsetzung dient der Gliederung und Strukturierung der Stellplatzanlage und damit der gestalterischen Aufwertung des Gebietes. Darüber hinaus spenden Bäume Schatten und dienen dem Immissionsschutz (Staubbindung). Die Baumpflanzungen dienen ebenfalls der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in den geschützten Baumbestand. Aus gestalterischen Gründen ist die Einordnung des nach Baumschutzverordnung Berlin auszugleichenden Baumes in die Flächen für Stellplätze möglich.

Für die Stellplatzanlage ergibt sich eine erforderliche Pflanzung von mindestens 37 Bäumen. Die textliche Festsetzung zur Stellplatzbegrünung ist im Zusammenhang mit der Festsetzung für die Fläche zum Anpflanzen zu betrachten (vgl. Begründung zu TF 7). Da gemäß Grün- und Freiflächenplan auf der Fläche zum Anpflanzen 5 Bäume unmittelbar am Rande der Stellplatzanlage gepflanzt werden sollen, tragen diese in ähnlicher Weise zur Gliederung der Stellplätze bei, wie Bäume auf Pflanzinseln am Rande der Stellplätze. Von der städtebaulichen Wirkung her entspricht die Planung einem Verhältnis von einem Baum pro 5 Stellplätze.

Die Festsetzung der Pflanzscheibengröße ist erforderlich, um die für die Bäume erforderlichen Mindestansprüche an den Standraum zu sichern. Die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer Arten begründet sich mit der Notwendigkeit zur Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen. Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

"Innerhalb des Vorhabengebietes ist eine Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBIn sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Diese Festsetzung dient der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen. Es wird angestrebt, die Versiegelung möglichst gering zu halten, damit der Boden seine Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und als Bestandteil des Naturhaushalts in möglichst umfassendem Maße erhalten kann und die Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich verringert wird. Die Maßnahme ist Ergebnis der Umweltprüfung und der Eingriffsbewertung.

5.2.8 Immissionsschutz

Die Berücksichtigung des Schutzes vor Immissionen ist ein wesentlicher Planungsgrundsatz in der Bauleitplanung (§ 50 BImSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Der Geltungsbereich liegt in einem durch Wohnnutzungen geprägten Bereich.

Es besteht eine Vorbelastung mit Verkehrslärm, ausgehend von der Schönefelder Chaussee. Die Strategische Lärmkarte weist einen Gesamtlärmindex aus, der im Bereich der künftigen Grünfläche und des Parkplatzes zwischen 65 und 70 dB(A) und an der Ostfassade 60 – 65 dB(A) beträgt. Im Bereich des geplanten Ärztehauses liegen die Werte zwischen 55 und 60 dB(A). Die Erfordernis besonderer passiver Immissionsschutzfestsetzungen ergibt sich in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung für das Gebäude nicht.

Die zu erwartenden Schallemissionen aus der im Geltungsbereich vorgesehenen gewerblichen Nutzung (Anlieferung, Parkplatzbetrieb, Klima- und Lüftungsanlagen etc.) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung überprüft, die im Dezember 2010 erstellt wurde. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wie auch die zulässigen Spitzenpegel im Einwirkungsbereich des Vorhabens durch Geräuscheinwirkungen ausgehend vom Parkplatz, Zufahrten, Anlieferung sowie gebäudetechnische Anlagen nicht überschritten werden. Voraussetzung für eine Anlieferung in den Nachtstunden ist allerdings der Einbau eines Tores in der Einfahrt zum Anlieferungsbereich, welches während der Anlieferung geschlossen zu halten ist. Die entsprechende bauliche Ausführung der Anlieferungszone ist Gegenstand der Vorhabensplanung und somit verbindlich geregelt. Einzelheiten hierzu sind auch im Durchführungsvertrag geregelt.

Nutzungen, bei denen von besonderen Störungen auszugehen ist, sind aufgrund der Bestimmungen gem. Textlicher Festsetzung Nr. 1 nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Dadurch ist es möglich, nur solche gastronomischen Nutzungen zuzulassen, deren Lärmemissionen nicht über die üblicher Ladengeschäfte hinausgehen (z.B. Tagescafé, Teestube, Eiscafé).

Textliche Festsetzung Nr. 10

"Zum Schutz vor Lärm sind in Wänden entlang der Siriusstraße Einfahrten in das Gebäude mit verschließbaren Toren zu versehen."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Die Planung sieht vor, die Anlieferung zu den großen Einzelhandelseinrichtungen im Gebäude über eine eingehauste Anlieferungszone an der Südostecke des Gebäudes zu organisieren. Um den damit bezweckten Lärmschutz zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass die Zufahrten zu dieser Anlieferungszone mit verschließbaren Toren ausgestattet werden müssen. Einzelheiten über Ausführung und Nutzung der Tore sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind in der Bauleitplanung Flächennutzungen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bezüglich der im Geltungsbereich geplanten Wohngebiete ist festzustellen, dass sich innerhalb der betreffenden Umgebung keine Störfallbetriebe befinden. Dies gilt auch für die außerhalb des Landes Berlins gelegenen Flächen in der Gemeinde Schönefeld. Möglicherweise relevante Betriebsanlagen des Flughafens Schönefeld befinden sich in mehr als 2 km Entfernung vom Geltungsbereich.

5.2.9 Entwässerung

Nach § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) soll anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden.

Niederschlagswasser fällt in folgender Größenordnung an:

- Dachflächen (Gründach und Normaldach, insgesamt 7.060 m²)
- Erschließungsflächen (Stell- und Fahrflächen, 5.672 m²)

Es ist vorgesehen, einen möglichst hohen Anteil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu versickern. An Flächen stehen hierzu neben den Pflanzstreifen innerhalb der Stellplatzanlage grundsätzlich auch Abschnitte der insgesamt rd. 1.200 m² großen Fläche mit Pflanzbindung zur Verfügung. In der Entwässerungskonzeption wird allerdings festgestellt, dass diese Fläche aufgrund der Topografie nicht für die Versickerung von an anderer Stelle anfallendem Regenwasser herangezogen werden kann.

Stattdessen soll nach dem Entwässerungskonzept von Februar 2009 das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen über zwei Rohrrigolen versickert werden, die unterhalb der inneren Zufahrtswege zu den Parkplätzen angelegt werden sollen. Das auf den Erschließungsflächen anfallende Wasser kann nicht in diese Rigolen eingeleitet werden, da dies aus Gründen des Gewässerschutzes nur über eine oberflächige Versickerung mit Bodenpassage erfolgen darf. Auch die Grünmulden zwischen den Parkplätzen können wegen der Geländeneigung die anfallenden Wassermengen nicht bewältigen. Sie

müssen stattdessen gesammelt und nach einer entsprechenden Vorbehandlung in die Regenentwässerung abgegeben werden.

Nach Auskunft der Berliner Wasserbetriebe stehen ausreichende Kapazitäten zur Ableitung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Vorfluter wäre der Klärwerksableiter, der in den Teltowkanal mündet.

Regenwasser von Ladeflächen ist wie Schmutzwasser zu behandeln und deshalb in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten, für die ebenfalls keine mengenmäßigen Einleitungsbeschränkungen vorliegen. Das Entwässerungskonzept wurde mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

5.2.10 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 11

"Im Vorhabengebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung und innerhalb des Baufensters zulässig. Ausgenommen ist der eine Werbepylon innerhalb der Fläche zum Anpflanzen."

Die Festsetzung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie in Analogie zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Im Regelfall sind im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlichste Werbebedarfe zu erwarten. Zur Steuerung dieses Werbebedarfes wird als städtebauliches Ziel festgesetzt, dass Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung und innerhalb des Baufensters zulässig sind. Werbeanlagen auf der Stellplatzanlage sowie auf den das Gebäude umgebenden Wege- und Platzflächen sind nicht zulässig.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich Auswirkungen, die auch unter Berücksichtigung des Baurechts nach § 34 BauGB mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima sowie Biotope zu verzeichnen.

Auch bei weiteren Schutzgütern ergeben sich aus der geplanten Bebauung Beeinträchtigungen, die jedoch als nicht erheblich einzuschätzen sind. Beim Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ist eine Verbesserung der Situation zu verzeichnen.

Aus dem Eingriffstatbestand wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen abgeleitet, die in die Grünfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeflossen sind. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die vom Vorhaben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, das Landschaftsbild neu gestaltet wird und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Aus der Planung entstehen keine unmittelbaren Kosten für die öffentliche Hand, da die Entwicklung ausschließlich auf privaten Flächen stattfindet. Die Übernahme von Kosten für die notwendige Umgestaltung angrenzender öffentlicher Grünanlagen durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk wurde am 7. März 2011 ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen, der u.a. die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist (Bauverpflichtung) sowie die verkehrliche Erschließung einschl. des ruhenden Verkehrs, der Freiraumgestaltung (Anpflanzungen / Pflege), die Gestaltung der verbleibenden Flächen der Promenade und die etwaige Kostentragung dieser Maßnahmen regelt.

Weiterhin enthält der Vertrag Regelungen

- o zur Herstellung einer schallgeschützten Einhausung der Anlieferungszone einschl. der hierfür maßgeblichen technischen Anforderungen,
- o zu Einzelheiten der lufttechnischen Anlagen in Hinblick auf die Einhaltung eines festgelegten Schalleistungspegels,
- o zu Details der Versickerung bzw. Ableitung von anfallendem Niederschlagswassers entspr. der Inhalte des Versickerungsgutachtens und
- o zur Übernahme der Beseitigung von Altlasten und ggf. vorgefundenen Kampfmittelbelastungen.

Auf Grund des Grundstücksverkaufs war eine Anpassung des Durchführungsvertrages nötig. Im abgeschlossenen Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 27. April 2012 (UR Nr. 38/2012, Notar Friedrich-Wilhelm Deus, Berlin) tritt nunmehr die neue Grundstückseigentümerin, die Winkler Besitz GmbH & Co. KG, Parkstein, in die vereinbarten Rechte-/Pflichtenregelungen und übernimmt diese.

Diese Verträge wurden teilweise erneut geändert bzw. ergänzt. In der Nachtragsvereinbarung vom 24. Februar 2014 (UR 43/2014, Notar Friedrich-Wilhelm Deus, Berlin) wurden Regelungen zu den Öffnungs- und Betriebszeiten sowie zum Anliefer- und Zulieferverkehr (§ 2) ergänzt, der § 4 (Baupflichten) und § 7 (Baudurchführung) geändert.

4. Abschließende Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB

Die Schaffung eines Zentrums für Einzelhandel und Dienstleistungen durch die Planung 9-29 VE entspricht den öffentlichen Belangen. Die Planung erfolgt in der Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen miteinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB städtebaulich gerecht und verträglich. Maßnahmen zum Klimaschutz gem. § 1 a Abs. 5 BauGB werden in der Planung nicht festgesetzt, da die Belange des Klimaschutzes und des Klimawandels in dieser Planung gegenüber den übrigen Belangen nachgeordnet und auch im

Rahmen der städtebaulichen Planung sich keine Erforderlichkeit zu Festsetzungen aufdrängen sowie keine derartigen Festsetzungen notwendig sind.

IV. Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den **Aufstellungsbeschluss Nr. 598/06** für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-29 VE am 15.08.2006 eingeleitet. Die BVV hat den Beschluss in der 52. Sitzung am 31.08.2006 als Drucksache Nr. V/1704 zur Kenntnis genommen. Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 15.09.2006 (Abl. Nr. 45, S. 3454).

Die **frühzeitige Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 17.11.2006 durchgeführt, die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 22.12.2006. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vermittelten sachdienliche Hinweise, die im weiteren Planungsverfahren Berücksichtigung fanden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04. bis einschließlich 18. Juni 2007 statt. Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 01.06.2007 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost. Die Ausstellung beinhaltete einen Projektplan, mehrere bildliche Darstellungen des geplanten Vorhabens sowie einen Erläuterungsbericht. Die Ausstellung wurde von 11 Bürgern besucht. Kein Bürger äußerte sich schriftlich zum Planungsvorhaben.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 21.04.2008 durchgeführt, die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange brachten verschiedene Hinweise und Anregungen vor, die im weiteren Planungsverfahren Berücksichtigung gefunden haben.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 16. Mai bis einschließlich 17. Juni 2011 statt. Die Ausstellung wurde von 20 Bürgern besucht. Über das Internet informierten sich 180 Personen über die dargestellten Planungsziele. Von 4 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen schriftliche Äußerungen vor, die jedoch zu keiner Plananpassung oder Änderung führten.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 14.06.2012 (Drs.Nr. VII/0228) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-29 VE nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan beschlossen.

Die Verordnung über die **Festsetzung** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-29 VE im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke vom 3. März 2014 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 72, 70. Jahrgang, Nr. 6 am 27. März 2014 öffentlich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-29 VE ist seit dem 28. März 2014 rechtskräftig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

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)

Aufgestellt: Berlin, Mai 2014

Bezirksamt Treptow – Köpenick von Berlin

Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung

Leiterin

Anlage: Anhang zum Bebauungsplan 9-29 VE

- A. Textliche Festsetzungen
- B. Pflanzliste – Empfehlung
- C. Abkürzungsverzeichnis
- D. Quellenverzeichnis
- E. Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelsvorhaben für das Land Berlin (AV Einzelhandel); Anhang I.