

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXIII-3-2VE

**für die Grundstücke Hönower Straße 74, 76, 78 und 80 sowie Teilfläche des
Flurstücks 532 der Flur 172 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf**

Planungsstand: September 2021

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
2. Plangebiet	6
2.1 Lagebeschreibungen	6
2.2 Bestand und Ausgangssituation	6
2.2.1 Bestand im Geltungsbereich.....	6
2.2.2 Erschließung	7
2.2.3 Eigentumsverhältnisse.....	7
2.2.4 Technische Infrastruktur/Leitungen	7
2.2.5 Altlasten	7
2.2.6 Denkmalschutz	8
2.2.7 Wasserschutzgebietsverordnung	8
2.3 Planerische Ausgangssituation	9
2.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung/Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).....	9
2.3.2 Flächennutzungsplan.....	10
2.3.3 Landschaftsprogramm	10
2.3.4 Stadtentwicklungspläne	11
2.3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.....	12
2.3.6 Bebauungsplan XXIII-3 sowie angrenzende Bebauungspläne	14
2.3.7 Städtebauliches Konzept	15
2.3.8 Verkehrsgutachten.....	15
2.3.9 Lärminderungsplanung/Schalltechnische Untersuchung	17
II. PLANINHALT	19
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	19
1.1 Durchführungsvertrag	20
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Berlin.....	20
3. Intention des Planes	21
4. Begründung der Festsetzungen	22
4.1 Art der baulichen Nutzung	22
4.1.1 Nutzungsrechte.....	23
4.1.2 Leitungsrecht	24
4.2 Maß der baulichen Nutzung	24
4.2.1 Grundflächen	24
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen	25
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	25
4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen	25
4.3.3 Nebenanlagen und Stellplatzfläche	26
4.3.4 Verkehrsflächen	26
4.4 Grün- und Artenschutzfestsetzungen	26
4.5 Wegerecht	27
4.6 Lärmpegelbereiche	27
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	28
1. Stärkung der Zentralität	28
2. Auswirkungen des Eingriffs	28
3. Auswirkungen auf den Verkehr.....	28
4. Auswirkungen auf die Umwelt	28
4.1 Artenschutz	29

5. Auswirkungen auf den Denkmalschutz	29
5.2 Bodendenkmäler	29
5.3 Auswirkungen	29
6. Landschaftsprogramm (LaPro)	29
7. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	30
IV. VERFAHREN	30
1. Antrag auf Einleitung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	30
2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)	30
3. Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes	30
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	31
4.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	31
4.2 Verkehrliche Belange	34
4.3 Städtebauliche Belange	35
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	37
6. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	42
7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	47
Der Umweltbericht wird unter Pkt. 3 Zusätzliche Angaben ergänzt	49
3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	50
V. UMWELTBERICHT	53
1. Einleitung	53
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	53
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	53
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	55
2.a.1 Schutzgut Mensch	55
2.a.1.1 Verkehr	55
2.a.1.2 Aktuelle Lärmsituation nach den strategischen Lärmkarten	59
2.a.1.3 Aktuelle Lärmsituation gemäß Schalltechnischer Untersuchung [6]	60
2.a.1.4 Angestrebte Verkehrs- und Lärmsituation	62
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	63
2.a.2.1 Landschaftsprogramm (LaPro)	63
2.a.2.2 Artenschutz	64
2.a.2.3 Pflanzen und Biotope	65
2.a.2.4 Schutzgebiete	66
2.a.3 Schutzgut Boden	66
2.a.3.1 Altlasten	68
2.a.3.2 Zusammenfassung Boden	68
2.a.4 Schutzgut Wasser	68
2.a.5 Schutzgut Luft und Klima	69
2.a.6 Schutzgut Siedlungsbild	72
2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	73
2.b Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	75
2.c Zusammenfassende Darstellung der Maßnahmen	76
2.c.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen	76
2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten	78
3 Zusätzliche Angaben	78
3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und aufgetretene Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	78

3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	80
4. Zusammenfassung	80
VI. RECHTSGRUNDLAGEN.....	85
VII. VERWENDETE GUTACHTEN	85
ANLAGENVERZEICHNIS.....	86

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Für das Gelände von der Straße An der Schule bis zur Hönower Straße 74–80, einschließlich des Grundstückes des ehemaligen Gebäudes der Hönower Straße 72 hat die REWE Group am 05.08.2011 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB gestellt. Der Vorhabenträger, die REWE Märkte 2 GmbH mit dem Sitz in Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 60418, Geschäftsanschrift: Domstraße 20, 50668 Köln, hat die Liegenschaft Hönower Str. 74–80 von der Ersten Konsum Berlin Immobilien GmbH & Co. KG erworben.

Das Bezirksamt hat mit Beschluss-Nr. 0101/IV vom 20.03.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE beschlossen.

Der hier vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan XXIII-3-2VE liegt innerhalb des Geltungsbereichs des 2004 festgesetzten B-Planes XXIII-3, welcher für den betreffenden Bereich des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt“ und im kleinen östlichen Teil ein Besonderes Wohngebiet planungsrechtlich sichert. Die im vorgenannten Bebauungsplan XXIII-3 beabsichtigte bauliche Entwicklung, insbesondere die Schaffung von Wohnraum wurde bislang nicht umgesetzt. Das nunmehr geplante Vorhaben, die Einbeziehung des Besonderen Wohngebiets zu einer Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen, macht es erforderlich, ein neues Planverfahren zu führen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Einzelhandels-, Fachmarkt- und Dienstleistungsvorhabens geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich ist Bestandteil des Ortsteilzentrums Mahlsdorf, das wegen seiner städtebaulich hervorgehobenen Lage sowie seiner Verkehrsanbindung an die lokalen und regionalen Verkehrsnetze (Bus, Straßenbahn, S-Bahn) und der vorhandenen Versorgungseinrichtungen eines der am stärksten besuchten Zentren des Bezirks ist. Auch wegen dieser besonderen Lage und Funktion wird unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit die Entwicklung eines attraktiven und identitätsstiftenden Ortsteilzentrums an einem historisch gewachsenen Standort betrieben. Durch ausgebliebene Instandhaltungsmaßnahmen und uneffektive Flächennutzung besteht beim baulichen Bestand und der städtebaulichen Struktur sowie durch veraltete Gebäude und nicht zeitgemäße Warenpräsentation ein starker Handlungsbedarf bei der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung. Obwohl der Bebauungsplan XXIII-3 bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufsgebiet“ mit einer Grundfläche von 6.500 m² festsetzt, strebt der Vorhabenträger über neues Planungsrecht an, seine Vorstellung über die zeitgemäße Ausgestaltung des zentralen Ortes unmittelbar südlich des Bahnhofsbereichs durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Grundlage seiner baulichen Entwicklung werden zu lassen.

Vom Grundsatz her werden dabei die Festsetzungen für die Verbreiterung der Hönower Straße übernommen. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks für den Kundenverkehr sowie die Anlieferung und Entsorgung erfolgt über die Hönower Straße. Näheres regelt der Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträger und dem Land Berlin.

Planerische Grundlage bildet der rechtskräftige Bebauungsplan XXIII-3 i.V.m. dem Flächennutzungsplan Berlin sowie das Neuordnungskonzept des Vorhabenträgers.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mahlsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

2.1 Lagebeschreibungen

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteilzentrum des Stadtteils Mahlsdorf, der an Brandenburg grenzt. Der Planbereich befindet sich südlich der S-Bahn-Trasse (S-Bahnlinie Stadtzentrum – Strausberg). Westlich grenzt das Planungsgebiet an die Hönower Straße, die Bestandteil einer bedeutenden Nord/Süd-Verbindung des Straßenverkehrs des östlichen Stadtgebietes ist. Sie verbindet den im Süden gelegenen Ortsteil Köpenick mit dem Siedlungsgebiet Mahlsdorf und der Großsiedlung Hellersdorf. Als überörtliche in Richtung Ost-West verlaufende Ausfallstraße ist zudem die weiter südlich vom Geltungsbereich befindliche Bundesstraße B 1/5 Alt-Mahlsdorf hervorzuheben.

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehören die Grundstücke Hönower Straße 74-80 sowie ein ca. 21 m² großes Teilstück der DB Netz AG am Nordrand (Flurstück 532, teilweise). Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich zum größten Teil im Besitz des Vorhabenträgers (Ausnahme: Teilstück des Flurstücks 532, Flur 172, Gemarkung Hellersdorf). Für die letztgenannte Teilfläche wurde zwischen dem Eigentümer und der REWE ein Gestattungsvertrag für die Mitbenutzung vom Juli 2014 geschlossen.

Nach § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgendermaßen festgesetzt:

- im Norden durch den Bahndamm der S-Bahntrasse.
- im Osten durch die östliche Grenze der Straße An der Schule. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Schulgebäude der Friedrich-Schiller-Grundschule.
- im Süden durch die gestuften Grundstücksgrenzen der Hönower Str. 74–80 mit Wegeverbindung bis zur Fritz-Reuter-Str., jedoch ohne das Eckhaus Fritz-Reuter-Str. 1.
- im Westen durch den Rand des Geh- und Radweges der Hönower Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1,2 ha.

2.2 Bestand und Ausgangssituation

Bezüglich der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Siedlungsbild und Kultur- und Sachgüter wird auf den zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörigen Umweltbericht verwiesen, der diese Themenfelder ausführlich behandelt.

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich

Durch ausgebliebene Instandhaltungsmaßnahmen und ineffektive Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches besteht beim baulichen Bestand und der städtebaulichen Struktur sowie durch veraltete Gebäude und nicht zeitgemäße Warenpräsentation ein starker Handlungsbedarf bei der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein solcher Handlungsbedarf bei den benachbarten östlichen Stadt- und Ortsteilzentren (Spree-Center, Elsterwerdaer Platz, Helle Mitte) nicht oder nur in mäßiger Form besteht und das Ortsteilzentrum Mahlsdorf durch die Umorientierung der Bewohnerschaft und den Strukturwandel im Einzelhandel gefährdet ist. Es kann in dieser Form seiner wichtigen Funktion als Ortsteilzentrum dauerhaft nicht gerecht werden (Stadtentwicklungsplan [StEP] Zentren 2030).

Der eher kleine Vorplatz vor dem REWE-Markt wird von einem mit Betonplatten befestigten, wenig ansprechenden Areal eingenommen, auf dem sich noch eine künstlerisch gestaltete Sandsteinskulptur befindet. Die Wegebelege, Gebäudewände und baulichen Anlagen

(Ausnahmen: Einkaufsmarkt), ebenso wie der Gehölzbestand, erwecken den Eindruck langjähriger Verwahrlosung bzw. teilweise ausgebliebener Modernisierungsmaßnahmen.

Die derzeitige räumliche Situation sowie Nutzungsstruktur ist durch die Mischung von Wohnen, Kleingewerbe, Gewerbe, Einzelhandel (REWE-Lebensmittelmarkt) und Dienstleistungen sowie durch gärtnerisch genutzte Grundstücksteile geprägt.

Auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks des Vorhabenträgers befinden sich die Stellplätze des REWE-Marktes, deren Anzahl in Relation zur Größe der Verkaufsfläche sehr gering ist.

2.2.2 Erschließung

Erschlossen wird das Gelände für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Straße An der Schule, die wiederum von der Hönower Straße über die Fritz-Reuter-Straße zugänglich ist. Von der Straße An der Schule aus sind in einem länglichen Korridor Fahrgasse und Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Die An- und Abfahrt über die genannten Straßen ist für Kundinnen und Kunden sowie für Anwohnerinnen und Anwohner als ungünstig und unzeitgemäß zu bezeichnen und schmälert die effektive Nutzung des Einkaufsmarktgeländes. So ist auch eine Erschließung des Einkaufsmarkts über die Fritz-Reuter-Straße nicht gegeben.

Der Verkehrsraum der Hönower Straße als Träger unterschiedlicher Verkehrsarten ist stark belastet und in einem schlechten baulichen Zustand. In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich nur sehr beschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland. Insgesamt sind damit erhebliche städtebauliche Mängel zu verzeichnen und die Funktionalität des Ortsteilzentrums Mahlsdorfs ist beeinträchtigt.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Geltungsbereiches (**Hönower Straße 74, 76, 78 und 80**) befinden sich im Eigentum der REWE Märkte 2 GmbH, des Vorhabenträgers. Die **Teilfläche des Flurstücks 532 der Flur 172** der Bahnanlage im Norden des Geltungsbereiches ist im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Straße An der Schule) befinden sich im Eigentum Land Berlin.

2.2.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Überörtlich bedeutsame Leitungen verlaufen nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Im Gehwegbereich der Hönower Straße verlaufen diverse Leitungen, die jedoch für die Planung nicht relevant sind, sofern Sie in einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Hier wird auf die Recherchen im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Anlage 3 in [3]) verwiesen.

An technischer Infrastruktur sind das nördlich gelegene kleinere Gebäude des Blockheizkraftwerks samt Nebengebäude sowie kleinere ober- und unterirdische Bunkerreste im Westen zu nennen.

Dem verrohrten Rohrpfehlgraben, der das Grundstück quert, wird kein Niederschlagswasser aus dem Bereich nördlich der Bahnlinien zugeleitet. Ebenso erfolgt die Sammlung des Niederschlagswassers in der Fritz-Reuter-Straße über einen Regenwasserkanal. Damit sind beide Gebiete dem Einzugsbereich des Rohrpfehlgrabens entzogen. Der Rohrpfehlgraben im Bereich unter dem Bahndamm bis zur Fritz-Reuter-Str. besitzt damit keine Gewässereigenschaft mehr. Das Plangebiet ist technisch erschlossen ist.

2.2.5 Altlasten

Der Fachbereich Umwelt bestätigt, dass *keine Altlastverdachtsflächen* innerhalb des Gebietes vorhanden sind. Dies entspricht der Abfrage des Berliner Altlastflächenkatasters im Rahmen der Erarbeitung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes XXIII-3, der den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes miteinschließt.

Für den Bereich des REWE-Marktes bzw. der Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen, Hönower Str. 74–80, liegt unabhängig davon eine orientierende Bewertung der Bausubstanz und Baugrunduntersuchung der GESELLSCHAFT FÜR SICHERHEITS- UND UMWELTECHNIK MBH (Nov. 2010) [2] vor. Das Bestandsgebäude besitzt laut Schadstoffgutachten

[2] u.a. einen hohen Schadstoffsanierungsbedarf (Asbest, künstliche Mineralfasern). Aus diesem Gutachten geht auf Grund der Beprobung des Bodens im Tiefenbereich des Bodenaushubs für die Baumaßnahmen hervor, dass keine chemischen Auffälligkeiten vorliegen.

2.2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet gegebenenfalls durch Ausgrabungen zu dokumentieren.

Gegenüber dem Plangebiet ist im Osten an der Straße „An der Schule“ gemäß der Denkmalliste Berlin (Stand: 14. Januar 2016) ein Ensemble mit mehreren Objekten im Bereich der Hausnummer 3/5 und Eckhaus zur Donizettistraße 1/3 vorhanden. Es besteht aus der Friedrich-Schiller-Oberschule mit Turnhalle und Hofanlage und aus Wohnhäusern. Weitere konstituierende Bestandteile des Ensembles (Wohnhäuser ähnlichen Baujahrs) erstrecken sich auch in die Donizettistraße Hausnummern 5, 6, 8, 10, 11/13) (vgl. Abb. 4 im Umweltbericht S. 73).

Auf die Denkmalensembleeigenschaften gem. DSchG wird in der Planung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde angemessen eingegangen (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.a.7).

Der S-Bahnhof Mahlsdorf mit Bahnhofsgebäude, Bahnsteigüberdachung und S-Bahnbrücke aus den Jahren 1929-31 steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Weiter befinden sich an der Hönower Straße 69 und 71 (gegenüber/schräg gegenüber dem Plangebiet) drei in der Denkmalliste Berlin eingetragene Wohnhäuser bzw. Wohnhaus mit Einfriedung aus den Baujahr 1890. An der Ecke Fritz-Reuter-Straße/südliche Ecke Hönower Straße befindet sich zudem das eingetragene denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus Hausnummer 70 aus dem Baujahr 1910.

Baudenkmäler sind im räumlichen Geltungsbereich nicht vorhanden. Gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin darf *„jedoch die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, (...) durch Errichtung baulicher Anlagen (...), durch die Gestaltung der unbebauten (...) privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.“* (Ensembleschutz). Dies bezieht sich darauf, dass z.T. unmittelbar benachbart Baudenkmäler existieren, die in der architektonischen Ausgestaltung berücksichtigt werden müssen (vgl. Kap. III.5 u. Kap. 2.a.7 des Umweltberichtes).

Das Vorhaben soll als Teil und Kern des Ortsteilzentrums unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzung eine eigene Formensprache und Gebäudestruktur aufweisen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass sich das neue Ortsteilzentrum in einen harmonischen Dialog mit der vorhandenen städteräumlichen Situation begibt, die zudem an drei Seiten von denkmalgeschützten Gebäuden geprägt wird.

Durch die geplanten Gestaltungsabsichten ergeben sich keine Auswirkungen auf den Denkmalschutz.

Im Bebauungsplan bedarf es keiner weiteren Regelungen.

2.2.7 Wasserschutzgebietsverordnung

Der Planbereich befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999. Die geplante Nutzung ist mit der Wasserschutzgebietsverordnung vereinbar. Nach § 7 Abs. 1 Nr. 20 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf ist jedoch die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen verboten, *sofern diese wasserdurchlässig sind*. Pkw-Stellflächen und sonstige Kfz-Verkehrsflächen sowie Anlieferungszonen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Fuß- und Radwege können, soweit der Baugrund dies zulässt, in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die Hauptnutzung, eine Nutzung des Plangebietes für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen, ist mit den Verbotstatbeständen vereinbar.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung/Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm Berlin sowie im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vorgegeben.

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert.

Zentrale Orte

(1) Die Hauptstadtregion soll nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

(2) Als Zentrale Orte sollen solche Gemeinden bestimmt werden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007.

Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

In der Festlegungskarte des LEP HR ist der Bezirk Marzahn-Hellersdorf vollständig der Kategorie „Gestaltungsraum Siedlung“ zugeordnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die entsprechenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung um. Die Festsetzungen von Einzelhandelsflächen stehen damit ebenso wie mit den Grundsätzen der Raumordnung aus § 5 Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) in Einklang.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung:

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Das Vorhaben lässt sich folgendermaßen nach den zutreffenden Zielen und Grundsätzen wie folgt einordnen:

Das Vorhaben ist zulässig, da es überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort als wohngebietsbezogen einzuordnen ist. Die genannten Werte von 5.000 m² Verkaufsfläche mit 75 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden nicht überschritten.

Der Standort erfüllt überdies wesentliche zentrenbildende Funktionen, die im LEP HR genannt werden, durch die Fortführung des Angebotes an

- Einzelhandel,
- Dienstleistungen (neu entstehende Büro- und Praxis-Nutzflächen für freie Berufe).

Die Erreichbarkeit zur verbrauchernahen Versorgung ist gewährleistet, Fußläufigkeit und ÖPNV-Anbindung ist im hohen Maße gegeben. Das aufzuwertende Ortsteilzentrum Mahlsdorf stellt einen alteingesessenen Ortsmittel- und Identifikationspunkt dar.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE ist im **Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) eine Wohnbaufläche W3 dargestellt, die mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 gekennzeichnet ist. Unmittelbar benachbart befinden sich eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (Hönower Straße) im Westen, eine bandförmige Grünfläche im Osten, eine Parkfläche und die linienförmige Bahnfläche im Norden mit der nahegelegenen S-Bahnstation.

Weiterhin stellt der FNP Berlin für das Ortsteilzentrum symbolisch eine Einzelhandelskonzentration dar. Damit soll in Verbindung mit der Darstellung der Baufläche auch das polyzentrale Gefüge der Stadt in Übereinstimmung mit dem StEP Zentren 2030 veranschaulicht werden.

Östlich und westlich – jenseits der Waldowstraße und der Straße An der Schule – sind Wohnbauflächen W 4 mit einer GFZ bis 0,4 dargestellt.

Der im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin symbolisch dargestellte übergeordnete Grünzug grenzt östlich am Planungsbereich an. Dieser bandförmig verlaufende Bereich soll symbolisch den Rohrpfuhlgraben einbeziehen.

Im FNP Berlin wird in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs die Hauptverkehrsstraßenführung über die Straße an der Schule dargestellt.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 02. März 2021 beschlossen und bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht z.B. eine Stärkung des ÖPNV's und nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor und stellt die südlich verlaufende Straße Alt Mahlsdorf B 1/5 als Stufe I (großräumige Straßenverbindung) und die Hönower Straße als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dar.

Gemäß dem StEP MoVe „Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025“ (Stand November 2014) plant die zuständige Senatsverwaltung zur Beseitigung struktureller Netzprobleme den unzureichenden Straßenraum der Hönower Straße und des Hultschiner Damms zu entlasten sowie langfristig eine Trennung des überörtlichen Verkehrs vom lokalen Verkehr durchzuführen. Kurz- bis mittelfristig soll die östlich angrenzende Straße An der Schule einen Teil der Nord-Süd-Verbindung in Form der übergeordneten Straßenverbindung übernehmen: Gemäß der symbolischen Darstellung im FNP ist vorgesehen, den Durchgangsverkehr von der Hönower Straße auf die Pestalozzistraße zu verschwenken, die dann auf die Straße An der Schule führt. Von dort geht es zur weiter südlich gelegenen B 1/5. Nach der Überquerung der vorgenannten Bundesstraße soll der Durchgangsverkehr den dort künftig angeschlossenen verschwenkten Hultschiner Damm benutzen.

2.3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Ausgehend von der Analyse und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft werden im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm die für die gesamte Stadt bedeutsamen Anforderungen wie

- die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- der Naturhaushaltsfunktionen,
- die Erhaltung und Schaffung von Grün- und Erholungsflächen, von Freiräumen,
- die Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes sowie
- die Verbesserung des Landschaftsbildes (= im Umweltbericht wird der Begriff „Siedlungsbild“ synonym dazu verwendet),

in bebauten wie unbebauten Bereichen dargestellt.

Für künftige Entwicklungen im landschaftlichen und städtebaulichen Bereich sind Erfordernisse und Maßnahmen für Natur und Landschaft formuliert. Im Zusammenspiel mit dem FNP stellt das

LaPro einschließlich Artenschutzprogramm eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung.

2.3.4 Stadtentwicklungspläne

In den Berliner Stadtentwicklungsplänen (StEP) werden für verschiedene Themengebieten jeweils der Bestand und das Entwicklungsleitbild aufgezeigt.

Das Land Berlin stellt Stadtentwicklungsplanungen für Planungsziele von gesamtstädtischer Bedeutung zu den Belangen Wohnen, Wirtschaft, Klima, Verkehr und Zentren auf. Die verschiedenen Stadtentwicklungspläne sind gemäß AGBauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 wurde am 12.03.2019 beschlossen. Der StEP Zentren 2030 stellt eine Fortschreibung des 2011 beschlossenen StEP Zentren 3 dar. Bei der Aufstellung des StEP Zentren 2030 sind die Aussagen und Planungsziele des 2013 beschlossenen Fachmarktkonzeptes integriert worden. In den Zentren sind vielfältige Nutzungen konzentriert, so dass die Zentren auch gesellschaftliche Schwerpunkte darstellen. Der StEP Zentren formuliert bestimmte Leitlinien und Steuerungsgrundsätze. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in die Zentren gelenkt werden, die Nahversorgung soll auch außerhalb der Zentren gesichert werden, es sollen bezirkliche Zentrenkonzepte aufgestellt und deren Ziele durch die Aufstellung von Bebauungsplänen unterstützt werden. Der StEP Zentren benennt die Stadtteil- und Ortsteilzentren in Marzahn-Hellersdorf. Die wesentlichen Ziele des StEP Zentren 2030 sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf für die Bezirksebene präzisiert worden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE befindet sich im Bereich des Ortsteilzentrums Mahlsdorf.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend ist der Standort der Fachmarkttagglomeration Alt-Mahlsdorf dargestellt. Gemäß StEP Zentren 2030 liegen die Orientierungswerte zur Flächenausstattung für Ortsteilzentren bei einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 – 10.000 m². Das planerische Leitbild ist eine konzentrierte räumliche Struktur mit einer städtebaulichen Einordnung in das Umfeld. Eine angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung mit einem attraktiven Gesamtambiente, mit guter Aufenthaltsqualität und Identifikationspunkten, der Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz und die Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder werden angestrebt.

Die Zielstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE berücksichtigen die Leitlinien des StEP Zentren 2030. Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Ortsteilzentrums Mahlsdorf durch ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen deutlich gesteigert. Dadurch wird das Ortsteilzentrum gestärkt und eine gewachsene, funktional sinnvolle Struktur beibehalten.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) wurde am 02.03.2021 beschlossen. Der StEP MoVe beschreibt die Verkehrspolitik in Berlin für den Planungshorizont 2030. Das strategische Ziel besteht in der prozentualen Ausweitung der klimaschonenden Verkehrsarten ÖPNV, Fahrradverkehr und Fußgängerverkehr bis 2030.

Im Maßnahmenkatalog zum StEP MoVe sind die Maßnahme 192 „Neubau einer Straßenverbindung in Mahlsdorf vom S-Bahnhof Mahlsdorf bis Rahnsdorfer Straße sowie als Langfristmaßnahme L4 der Neubau der Straßenbahnstrecke Mahlsdorf - Riesaer Straße aufgeführt.

Dem StEP MoVe ist die Planung für das übergeordnete Straßennetz 2025 zugeordnet. Generell gilt, den Trend wachsender Automobilität zu unterbrechen und die Anteile stadtverträglicher Mobilitätsformen des ÖPNV sowie Rad- und Fußverkehr zu befördern.

Dementsprechend ist der Planbereich von der Entwicklung des ÖPNV-Knotens am Bahnhof Mahlsdorf betroffen, wofür bereits im XXIII-3 entsprechende Flächenanforderungen für öffentliches Straßenland planungsrechtlich gesichert wurden.

Der StEP MoVe stellt die weiter südlich in Ost-West-Richtung verlaufende Straße Alt-Mahlsdorf B 1/5 als Stufe I (großräumige Straßenverbindung) dar. Zusätzlich wird die westlich des Planungsgebietes tangierende Hönower Straße als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) abgebildet.

Der öffentliche Personennahverkehr wird auch künftig in diesem Bereich eine gewichtige Rolle spielen und überdies nach entwickelt werden. So ist beabsichtigt:

- Entwicklung des ÖPNV einschließlich der Zweispurigkeit der Tram-Trasse,
- Straße durch Verschwenk des Hultschiner Damms und Weiterführung nördlich der B 1/5 über die auszubauende Straße An der Schule bis Höhe Pestalozzistraße, dann Verschwenk nach Westen zur Hönower Straße,
- weitestgehende planungsrechtliche Sicherung der Trassenführung durch Bebauungspläne.

Aktuelle Planungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Verbraucherschutz sehen die Verlängerung der Straßenbahnstrecke direkt an den S- und Regionalbahnhof Mahlsdorf einschließlich der Verbesserung der Umsteigesituation für S-Bahn-, Regionalbahn-, Straßenbahn und Busverkehr sowie eine Taktverdichtung auf 10 Minuten vor. Das Planverfahren steht diesen Zielen nicht entgegen; es befördert dies insbesondere durch die neue Ausweisung von Fahrradstellplätzen als Ersatz für die bisher unter der Bahnbrücke genutzte Fläche.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde sichergestellt, dass die langfristig geplante neue Straßenverbindung in Mahlsdorf gemäß des FNP Berlin sowie des StEP MoVe nicht behindert oder erschwert wird.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima wurde 2011 beschlossen und 2016 durch den StEP Klima Konkret vertieft. Der StEP Klima Konkret benennt Hitze und Überflutungen nach Starkregenereignissen als Hauptproblemfelder. Es werden Strategien und Beispiele zur Bewältigung dieser Probleme benannt. Dazu gehören eine mögliche Belüftung der Stadtgebiete mit Kaltluft und der damit verbundenen Kühlungswirkung, Verschattungen von Freiräumen und Fassaden, Erhöhung der Rückstrahlung von solarer Wärmeenergie durch geeignete Baukörpergestaltungen und Materialien, mögliche Entsiegelungen, Erhöhung von Verschattungswirkungen, Erhöhung des Anteils von Wasser in den Stadträumen mit der damit verbundenen Erhöhung von Verdunstungsleistung und Kühlung, Erhöhung des Anteils an Vegetation ebenfalls mit der damit verbundenen Schatten- und Verdunstungswirkung. Die technischen Möglichkeiten der Wasserrückhaltung sollen ausgebaut werden (Mulden, Stauraumkanäle, Gründächer, Fassadenbegrünung). Regenwasserrückhaltebecken können gestalterisch als Aufenthaltsflächen aufgewertet werden.

Im Planbereich werden mindestens 70 % der Dachflächen extensiv begrünt.

2.3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) Marzahn-Hellersdorf wurde im Bezirksamt am 19.11.2013 und in der BVV am 23.01.2014 beschlossen. Das EZK Marzahn-Hellersdorf gilt gemäß den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB und zugleich als Bereichsentwicklungsplanung im Sinne von § 4 Abs. (2) AGBauGB. Die Planungsziele des EZK sind somit bei der Aufstellung aller Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Das EZK grenzt die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk ab. Diese gelten zugleich als Zentren. Die Zentren bestehen aus Stadtteilzentren, Ortsteilzentren und Nahversorgungszentren. In den Zentren sind Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und kulturelle Einrichtungen konzentriert. Das EZK hat demgemäß zwei Hauptziele. Diese bestehen in der Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Parallel dazu soll die

Nahversorgung in den Wohngebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gestärkt werden. Das EZK formuliert zur Umsetzung dieser Planungsziele Steuerungsgrundsätze. Im bezirklichen Zentrenkonzept 2013 ist das Plangebiet Bestandteil des Ortsteilzentrums Mahlsdorf.

Für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Hönower Straße) wird im Zentrenkonzept folgendes Fazit gezogen: *„Das Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Hönower Straße) weist vor dem Hintergrund seiner Versorgungsfunktion eine geringe Verkaufsflächenausstattung sowie schwache Ausstrahlung auf. Prägend für das Zentrum ist eine in weiten Teilen geringe Einzelhandelsdichte und geringe Aufenthaltsqualität, welche auch auf die verkehrliche Situation zurückzuführen ist. Der Lebensmittelvollsortimenter am S-Bahnhof ist „in die Jahre gekommen“ und wirkt stark renovierungsbedürftig; die planungsrechtliche Grundlage für einen Neubau ist in Erarbeitung. Aktuelle Planungen sehen eine Stärkung des nahversorgungsrelevanten Angebotes im zentralen Versorgungsbereich im Norden durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und im Süden durch die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters vor. Diese Planungen wurden bei der Abgrenzung des Ortsteilzentrums berücksichtigt. Zur Sicherung und Stärkung des Zentrums ist eine Ergänzung zentrenrelevanter Angebote wünschenswert. Dabei sollte künftig vor allem eine Verknüpfung und Verdichtung der Strukturen innerhalb des Zentrums umgesetzt werden.“*

Innerhalb der Flächenkulisse des Ortsteilzentrums des bezirklichen Zentrenkonzeptes entspricht die Verkaufsflächeneinteilung (vgl. Abschnitt 4.1) grundsätzlich der vertraglichen Sortimentszusammensetzung und den zulässigen Flächengrößen für ein Ortsteilzentrum.

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen des bezirklichen Zentrenkonzept3s, da es innerhalb des ausgewiesenen Ortsteilzentrums liegt und die Nahversorgung stärkt.

Aus einem Einzelhandelsgutachten zu einem räumlich benachbart liegenden Bauleitplanungsverfahren mit Einzelhandelsschwerpunkt geht hervor, dass mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,3 m²/Einwohner*innen in Mahlsdorf (der bundesweite Durchschnitt liegt bei 0,35 m²/Einwohner*innen) der Bereich Lebensmittel innerhalb des Ortsteilzentrums Mahlsdorf unterrepräsentiert ist. Die Untersuchung des vorgenannten Gutachtens der Zentralität im Bereich Lebensmittel führt zu einer Bindungsquote von 56 % (>100 % signalisiert Kaufkraftzufluss und <100 % bedeutet Kaufkraftabfluss). Das Gutachten belegt plausibel, dass ein Großteil der gesamten Kaufkraft in der Lebensmittelbranche nicht im Ortsteil Mahlsdorf gebunden werden kann und in andere Ortslagen abfließt. Hinzu kommt der Aspekt, dass von einer stetig steigenden Einwohnerzahl in Mahlsdorf auszugehen ist. Auch die ergänzenden Sortimente (Flächen für Drogerieartikel und kleinteilige Ladennutzungen) vermindern mit dem Vorhaben die Unterausstattungen an Verkaufsflächen in diesen Branchen und können im Verbund mit anderen Vorhaben zu einer Qualifizierung und Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Das bestehende Ortsteilzentrum weist Funktionslücken auf. Mit der erfolgten Ansiedlung im Süden des Ortsteilzentrums (gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE) kann jedoch der bestehende Ausstrahlungspunkt innerhalb des Ortsteilzentrums verstärkt werden, ohne zu einer Schwerpunktverlagerung zu führen. Das Hauptaugenmerk des Ortsteilzentrums, der REWE-Markt sowie ein im Süd-Osten gelegener Vorhabenstandort liegt dabei in der Grundversorgung der Verbraucher und soll durch die kleinteiligen entlang der Hönower Straße gelegenen spezialisierten Fachgeschäfte ergänzt werden. Die bestehenden Leerstände entlang der Hönower Straße, welche sich überwiegend aus kleinteiligen Ladeneinheiten zusammensetzen, können durch Kundenzuführungseffekte durch Laufkundschaft zwischen den beiden „Polen“ des Ortsteilzentrums sowie einer Attraktivitätssteigerung dieser revitalisiert werden. Damit soll insbesondere die Attraktivität der Hönower Straße für die Fußgängerin bzw. den Fußgänger gesteigert werden. Die Standorte mit den großen Lebensmittelmärkten sowohl im Norden als auch im Süden decken dabei im Wesentlichen den Bedarf der Grundversorgung ab. Da innerhalb der kleinteilig strukturierten Hönower Straße nicht ausreichend Flächenpotential zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in der Qualität und Quantität, die für die Stützung des Ortsteilzentrums notwendig ist, besteht, ist die Entwicklung des räumlichen Geltungsbereichs erforderlich. Die in den genannten Gutachten festgestellte hohe Kaufkraft der Bewohner/*innen des Einzugsbereichs lassen eine entsprechend breite Versorgung und Diversifikation der Verkaufseinrichtungen zu und

rechtfertigen die Annahme, dass durch die Realisierung des Planvorhabens auch eine positive Entwicklung entlang der Hönower Straße zu erwarten ist.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass aufgrund der derzeitigen Attraktivität des Versorgungsbereiches um den S-Bahnhof Mahlsdorf insbesondere durch die verkehrliche Anbindung von einer Stabilität dieses Versorgungszentrums unter Berücksichtigung der baulichen Aufwertung auszugehen ist.

2.3.6 Bebauungsplan XXIII-3 sowie angrenzende Bebauungspläne

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan XXIII-3, in Kraft getreten am 22.12.2004, wurden im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen:

- Das Sondergebiet, einschließlich eines Anliegergrundstücks an der Fritz-Reuter-Straße im Südwesten (Flurstück 393) mit dem Baufenster für eine Grundfläche von ca. 6.200 m² und der Geschößfläche von 6.500 m²;
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Nordwesten des Sondergebiets zugunsten des Landes Berlin, diese Fläche wird derzeit als Grünanlage genutzt,
- östlich des Sondergebietes erfolgte die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) mit Baufenster für höchstens 3 Vollgeschosse, einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8.

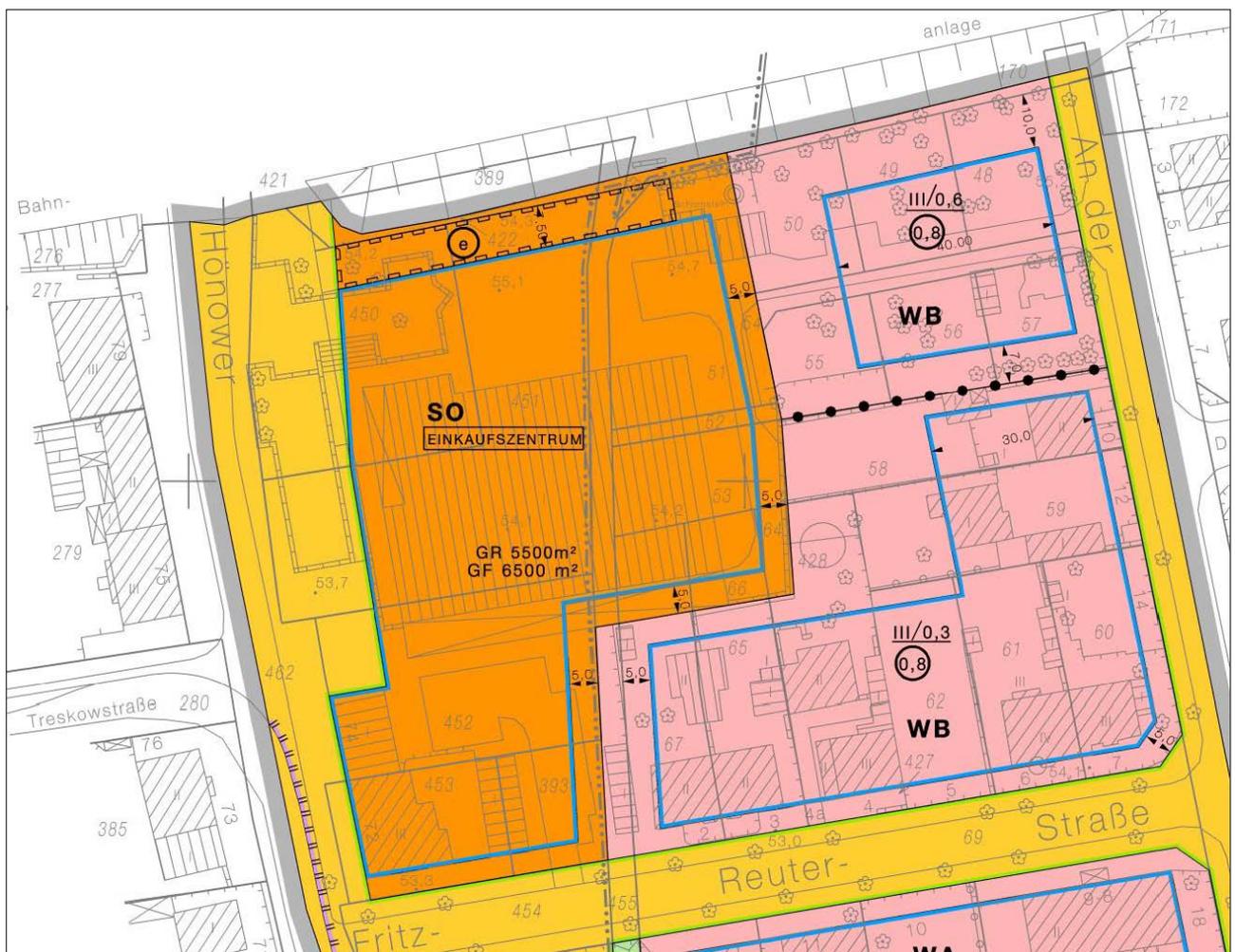


Abb. 1: Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes XXIII-3 (südlicher Ausschnitt)

2.3.7 Städtebauliches Konzept

Das den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zugrundeliegende städtebaulich-hochbauliche Konzept (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf abgestimmt und beinhaltet vor allem die Realisierung zweier Baukörper, welche über die an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitte der Hönower Straße (Hauptzu- und Abfahrt) bzw. über die Fritz-Reuter-Straße (zwei Zufahrten) erschlossen werden sollen. Wesentliches Ziel der städtebaulichen Gestalt des Einzelhandelsvorhabens ist die Ausrichtung bzw. Zuordnung an das Ortsteilzentrum Mahlsdorf. Die Sicht- und Wegebeziehungen vor allem für Fußgänger*innen sind auf die Hönower Straße ausgerichtet. Dem Neubau des REWE-Marktes ist eine Stellplatzanlage vorgelagert. Zur Schaffung einer Raumkante entlang der bestehenden Bauflucht wird in Fortsetzung der bestehenden Bauflucht ein Kolonnadengang errichtet, der auch als Ort für Marktstände genutzt werden kann.

Sowohl die Erschließung für den motorisierten Verkehr (Zufahrt und Ausfahrt Parkplatz) als auch die Anlieferung für die Einzelhandelsflächen ist von der Hönower Straße aus vorgesehen. Eine weitere Zu- und Ausfahrt besteht zur Fritz-Reuter-Straße. Die öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen, insbesondere der Schulweg zur Friedrich-Schiller-Grundschule, der längs des nördlichen Randes verläuft, für eine durchgehende West-Ost-Durchquerung des Geländes werden auch mit der vorliegenden Planung berücksichtigt und entsprechend über Gehrechte festgesetzt. Gemäß des bereits abgeschlossenen Durchführungsvertrages hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, auf Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des in den textlichen Festsetzungen genannten Begünstigten entschädigungslos Baulasten und ggf. Grunddienstbarkeiten einzuräumen.

Der größte Baukörper ist für die Unterbringung des REWE-Marktes (Lebensmittelmarkt) vorgesehen. Der Baukörper liegt im östlichen Bereich der Fläche für Einzelhandel und Fachmärkte. Das für eine dauerhafte ökonomische Nutzung ungeeignete, eingeschossige Bestandsgebäude Hönower Str. 74 wird durch ein zweckmäßiges modernes Gebäude ersetzt, um den Erfordernissen einer Fachmarktansiedlung sowie von Praxen und Dienstleistern gerecht zu werden. Es bildet die Fortsetzung des Bestandsgebäudes Fritz-Reuter-Str. 1 mit Ausrichtung zur Hönower Straße. Im rückwärtigen niedrigeren Bereich des Gebäudes schließt der Drogeriefachmarkt an. Im stellplatzabgewandten Teil des Gebäudes findet sich ein Warenlager.

2.3.8 Verkehrsgutachten

Nicht im räumlichen Geltungsbereich gelegen, jedoch eine Voraussetzung für die Gewährleistung der Erschließung dieses Vorhabens, ist der Ausbau der Hönower Straße. Dies ist aufgrund der starken verkehrlichen Belastungen der Hönower Straße in Verbindung mit bestehenden Defiziten gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung (VUS) „REWE-Nahversorgungszentrum Hönower Str. 74–80“ der INGENIEURGEMEINSCHAFT SETZPFAND GMBH & CO. KG (IGS) [3] geboten.

Die Vorhabenplanungen mussten mit den langfristigen überörtlichen Planungen des Stadtentwicklungsplans Verkehr zur Entlastung der engen Hönower Straße abgestimmt werden (Verkehrslösung Mahlsdorf). Auf Grund der übergeordneten Funktion und der Belastung durch Straßenbahn- und Busverkehr ist der Straßenraum Hönower Straße derzeit überlastet. Im geplanten Straßennetz von 2025 ist die Straße An der Schule zwischen der B 1/5 und der Pestalozzistraße als Bestandteil einer übergeordneten Straßenverbindung der Stufe II in Nord-Süd-Richtung abgebildet. In angrenzenden Bebauungsplänen sind dafür notwendige Straßenverkehrsflächen geplant bzw. bereits festgesetzt.

Der öffentliche Personennahverkehr wird auch künftig in diesem Bereich eine gewichtige Rolle spielen und überdies nach entwickelt werden. So ist vorgesehen, die Straßenbahntrasse zweispurig auszubauen. Die künftige Trassenführung wurde durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitestgehend gesichert.

Gemäß dem StEP MoVe plant die zuständige Senatsverwaltung zur Beseitigung struktureller Netzprobleme den unzureichenden Straßenraum der Hönower Straße und des Hultschiner Damms zu entlasten sowie langfristig eine Trennung des überörtlichen Verkehrs vom lokalen Verkehr

durchzuführen. Gemäß der symbolischen Darstellung im FNP ist vorgesehen, den Durchgangsverkehr künftig folgendermaßen zu führen:

Von der nördlichen Hönowe Straße geht es auf die Pestalozzistraße, die dann auf die Straße An der Schule führt. Von dort geht es zur weiter südlich gelegenen B 1/5. Nach der Überquerung der vorgenannten Bundesstraße soll der Durchgangsverkehr den dort künftig angeschlossenen verschwenkten Hultschiner Damm benutzen.

Für die derzeitige Situation kann für die Hönowe Straße konstatiert werden, dass die Verkehrsdichte und Defizite (z.B. Stauungen, vgl. Abschn. 2.a.1.1 im Umweltbericht bzw. der Verkehrsuntersuchung [3]) in diesem Abschnitt zu einer eingeschränkten Verkehrsqualität und verminderten Leistungsfähigkeit führen. In dem durch die IGS mit den zuständigen Behörden und Dienststellen (SenUVK, VIIB, BA MarzHell SGA, BVG und VLB) abgestimmten Variantenvergleich innerhalb der VUS [3] wurde ermittelt, auf welcher Seite die Aufweitung der Hönowe Straße besser umzusetzen ist. Dafür wurde u.a. eine umfangreiche Leitungsauskunft eingeholt und die westliche gegenüber der östlichen Fahrbahnrandfläche gegeneinander abgewogen. So sind im westlichen Bereich der Hönowe Str. (= Gehwege) Abwasserleitungen vorhanden, während im Untergrund der östlichen Seite Mittelspannungsleitungen des Versorgers Vattenfall verlaufen (vgl. Anlage 3 des VUS [3]). Die Lage der Straßenbahngleise bleibt unverändert.

Im Ergebnis des Variantenvergleichs innerhalb der VUS [3] wurde ermittelt, dass die Variante mit den Straßenbahngleisen mittig zwischen beiden Kfz-Fahrtrichtungen unter Aufweitung der Fahrbahn im östlichen Gehwegbereich verkehrstechnisch die günstigere ist (3)/[4]. Gründe für diese abgestimmte Entscheidung waren die bessere Erkennbarkeit der zukünftigen Verkehrsführung und die Nutzung der zur Verfügung stehenden Räume. Ferner liegt im Bereich der westlichen Gehwege ein denkmalgeschütztes Objekt (Hönowe Str. 71 inkl. Zaun = Zwangspunkt), welches eine Rückziehung der Fahrbahn auf die vorhandene Bordführung erforderlich macht. Weiterhin wurde die genaue Lage der Zu- und Abfahrt zum Plangebiet in Zusammenarbeit mit dem Architekten ermittelt.

Die Verkehrssteuerung durch Lichtsignalanlagen (LSA) wird weiterhin lediglich über die bestehende LSA am S-Bahnhof Mahlsdorf erfolgen (nur nördlicher Teil des zweiteiligen Knotens). Die vorgenannte von der IGS [3] vorgeschlagene LSA am (Teil-) Knoten Treskowstraße/Plangebiet/ Hönowe Str. wird nach Maßgabe der Verkehrslenkung Berlin (VLB) vorerst nicht umgesetzt. So soll die Verkehrssituation nach Realisierung der Straßenverbreiterung beobachtet werden. Sind Auffälligkeiten wie Unfallhäufungen oder häufige Stauungen zu beobachten, ist die LSA am genannten Knoten durch im Rahmen der Umbauarbeiten vorbereiteter LSA-Leerrohre unproblematisch nachrüstbar (Bezugsraum: 0,5 Jahre). Ist innerhalb eines Jahres bzgl. der Verkehrssituation nichts Ungewöhnliches zu beobachten, kann auf die LSA verzichtet werden, sofern der Vorhabenträger damit einverstanden ist. Dies hätte den Vorteil, dass den Verkehrsteilnehmern weniger Reglementierungen auferlegt würden und kurze Umlaufzeiten der Rot- und Grünphasen für Fußgänger*innen beibehalten werden könnten. Das verkehrstechnische Ergebnis wurde in einem zugehörigen Lageplan [4] dargestellt. Die Umsetzung der vorgenannten abgestimmten Verkehrsplanung wird durch den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Durch die Anordnung des geplanten REWE-Marktes im östlichen Grundstücksbereich sowie den Rückbau der Treppenanlage des vorhandenen REWE-Marktes wird entsprechend der Machbarkeitsstudie des Senats Platz für Geh- und Radwege und Bushaltestellen sowie für eine Straßenbahnhaltestelle bzw. Endstelle geschaffen (Umgestaltungsmaßnahme). Die derzeitigen Lösungsansätze für die Umgestaltung des Umsteigepunktes am Bahnhof Mahlsdorf sehen eine Straßenbahnhaltestelle bzw. Endstelle vor, die bis unter die Bahnbrücken reicht und beide Brückenöffnungen für den Straßenraum der Hönowe Straße und die Haltestelle von Straßenbahnen und Bussen nutzen wird. Damit wird die bislang dort vorhandene öffentliche Fahrradabstellanlage überplant. Für sie wird im Nordwesten des Plangebietes aufgrund des hohen Bedarfs an Fahrradstellplätzen in der Nähe des S-Bahnhofs eine Fahrradabstellfläche mit 240 Fahrradstellplätzen vorgesehen. Unmittelbar vor dem REWE-Markt und vor dem Drogeriemarkt wurden darüber hinaus noch 52 baurechtlich erforderliche Fahrradstellplätze errichtet.

2.3.9 Lärminderungsplanung/Schalltechnische Untersuchung

Der Lärmaktionsplan Berlin 2023 ist am 23.06.2020 nach Maßgabe des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetz beschlossen worden. Ein wesentlicher Anlass ist die Lärmbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen, die im Nachtzeitraum den gesundheitsrelevanten Lärmpegel von 55 dB (A) übersteigt.

Zu den Lärminderungsmaßnahmen gehören die lärmtechnische Sanierung von Fahrbahnoberflächen, die Anordnung von Tempo-30-Zonen, Straßenraumgestaltungen, technische Nachrüstungen an Straßenbahnen, Einbau lärmdämmender Matten bei U-Bahn-Sanierungsmaßnahmen, ein Förderprogramm für Schallschutzfenster an Straßen und Schienenwegen in kommunaler Baulast. Seit 2017 besteht der Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“.

Die Auswertung der umfangreichen Daten der Verkehrserhebung und der Verkehrsuntersuchung [3] der zu diesem Bauleitplanungsverfahren erstellten schalltechnischen Untersuchung (PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE 03/2016 [6]) legt dar, dass die DIN 18005/07.02 für Flächen des Einzelhandels, Fachmärkte und Dienstleistungen keine Orientierungswerte ausweist. Aufgrund der gewerblichen Nutzung werden die Schutzansprüche im Plangebiet auf Grund der geplanten Nutzungen als Nahversorgungszentrum und für Büronutzungen einem Mischgebiet gleichgestellt. Diese betragen 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts (der niedrigere Nachtwert gilt nur für den Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben).

Verkehrslärm - Plangebiet

Das Plangebiet wird durch die tangierenden Verkehrswege mit Straßen- und Schienenverkehrslärm belastet. Mit Bezug auf die je nach Lage zum Plangebiet relevanten Verkehrswege stellt sich die Immissionssituation wie folgt dar:

DB-Strecke

(6006 – Berlin-Strausberg – Abschnitt Berlin-Hellersdorf östlich des S-Bf. Wuhletal / 6078 – Berlin – Kostrzyn – Abschnitt Berlin-Mahlsdorf)

64 dB(A) tags 61 dB(A) nachts SO (Baufenster Nord) - Nord

Hönower Straße

Min. 59 dB(A) tags 54 dB(A) nachts Baufenster Nord-West

Max. 67 dB(A) tags 58 dB(A) nachts Baufenster Süd-West

Fritz-Reuter-Straße:

Min. 55 dB(A) tags 45 dB(A) nachts Baufenster Nord-Süd

Max. 59 dB(A) tags 49 dB(A) nachts Baufenster Süd-Süd

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 im Beurteilungszeitraum tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A) überschritten.

Für das nördliche Baufenster im Einwirkungsbereich der beiden DB-Strecken wird nur an der zur Bahnstrecke parallel verlaufenden Baugrenze der Orientierungswert auch tags überschritten. Da eine Nachtnutzung in Verbindung mit Wohnen durch die Art der festgesetzten baulichen Nutzung nicht gegeben sein wird, ist die Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes nicht relevant.

Gewerbelärm – Plangebiet

Die im Geltungsbereich geplanten Strukturen sind im Wesentlichen durch die Nutzung **Einkaufen** geprägt. Die geplanten Öffnungszeiten sind montags bis samstags von 6 – 24 h für den REWE-Markt und sonntags 7 – 16 h für den Bäcker.

Die ermittelte Lärmbelastung beträgt an den Baugrenzen des südlichen Baufensters mit möglicher Büronutzung

59 dB(A) tags 49 dB(A) nachts Baufenster Süd-Nord

durch die von dem REWE Nahversorgungszentrum, hier insbesondere dem Kundenparkplatz des Einzelhandels und der Fachmärkte ausgehenden Emissionen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 im Beurteilungszeitraum Tag eingehalten. Die geringfügige Überschreitung in der Nacht ist nicht relevant, da eine Nutzung in diesem Zeitraum nicht gegeben sein wird.

Gewerbelärm – Untersuchungsraum

Im Einwirkungsbereich des Nahversorgungszentrums wurden auch an der Bestandsbebauung die zu erwartenden Lärmbelastungen durch Gewerbelärm ermittelt. Die maximalen Lärmbelastungen betragen an diesem Immissionsort

53 dB(A) tags 40 dB(A) nachts (Hönowe Straße 75)–Ost

bzw.

55 dB(A) tags 20 dB(A) nachts (An der Schule 5)-West

Diese wird im Wesentlichen durch den Anlieferverkehr des Nahversorgungszentrums verursacht, der u.a. mit 2 Lkw nördlich und 1 Lkw östlich in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit als Frühlieferung zwischen 06.00 und 07.00 Uhr berücksichtigt wurde.

Für alle weiteren überprüften Immissionsorte im direkten Einwirkungsbereich des Nahversorgungszentrums ergeben sich zu erwartende Lärmbelastungen zwischen 36 und 56 dB(A) tags und damit deutlich weniger als die zulässigen 60 dB(A) für besondere Wohngebiete. Die Lärmbelastung ist im Sinne der TA Lärm/08.98 für die überwiegenden Immissionsorte irrelevant, d.h. die Ermittlung einer Vorbelastung aus anderen gewerblichen Einrichtungen als das Nahversorgungszentrum selbst, ist nicht erforderlich.

Im Vergleich der zukünftigen Ausrichtung des Nahversorgungszentrums mit der heutigen Lage ist festzustellen, dass im Bereich der Hönowe Straße die Lärmbelastungen durch Gewerbelärm, bedingt durch die zentrale Lage des Kundenparkplatzes sowie der Fahrlinie des Anlieferverkehrs, um bis zu 10 dB(A) zunehmen, die zulässigen Richtwerte jedoch deutlich unterschritten werden.

Im Zuge der Fritz-Reuter-Straße sowie der Straße An der Schule werden mit der Verlegung der Kundenparkplätze mit der Planung des neuen REWE Nahversorgungszentrums die Lärmbelastungen zwischen 3 und 15 dB(A) verringert.

Insbesondere in Bezug auf die deutliche Unterschreitung der zulässigen Richtwerte tags und die Reduzierung der Lärmbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm innerhalb der besonderen Wohngebiete im Zuge der Fritz-Reuter-Straße sowie der Straße An der Schule, bestehen hinsichtlich der Planung des REWE Nahversorgungszentrums aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Passiver Lärmschutz Hönowe Straße / Fritz-Reuter-Straße / DB-Strecken

Bei Überschreitung der schalltechnischen **Orientierungswerte** nach **DIN 18005/07.02** durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109/11.89 zu beachten. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel aus den einzelnen „maßgeblichen Außenlärmpegeln“, die gem. Punkt 5.5.7 der DIN 4109/11.89 zu überlagern sind. Letzteres war im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für den Verkehrs- und Gewerbelärm zu berücksichtigen.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Kann das Plangebiet durch die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht bzw. nicht ausreichend geschützt werden, ist die Ausweisung passiver Lärmschutzmaßnahmen durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen notwendig. Da aktiver Lärmschutz (z.B. Flüsterasphalt, offener Asphalt, leisere Fahrzeuge) in diesem städtebaulich stark verdichteten Bereich räumlich, organisatorisch oder zeitlich nicht im erforderlichen Umfang durchführbar ist, werden passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt.

In jedem Fall muss ein zumutbarer Innenpegel (passiver Lärmschutz) gewährleistet sein. Dies wurde gem. der textlichen Festsetzungsziffern 7.1 – 7.3 verbindlich geregelt. Mit dieser Festsetzung und der damit erforderlichen Einhaltung der Lärmpegelbereiche sind gesunde Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen gewährleistet.

Weitere schallbezogene Informationen und Einzelheiten finden sich im Abschnitt II.4.7 der Begründung sowie v.a. Kap. V. - Umweltbericht - in den Abschnitten 2.a.1 bis 2.a.1.5 (in Schutzgut Mensch) sowie 2.c.1 (schutzgutbezogene Maßnahmen).

II. Planinhalt

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Plangrundstück befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans XXIII-3. Mit der Festsetzung einer Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen war das Ziel verbunden, den attraktiven Schwerpunkt für Handel und Dienstleistungen für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf über den Bestand hinaus zu entwickeln.

Für das Gelände von der Straße an der Schule bis zur Höninger Straße 74-80, einschließlich des Grundstückes Höninger Straße 72 hat die REWE Group am 05.08.2011 einen Antrag zur Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB gestellt.

Die REWE Group Köln, hat die Liegenschaft Höninger Str. 74–80 von der Ersten Konsum Berlin Immobilien GmbH & Co. KG erworben. Es besteht die Absicht des Vorhabenträgers die REWE Märkte 2 GmbH mit Sitz in Köln, das vorhandene Einkaufszentrum durch ein zeitgemäßes Nahversorgungszentrum zu ersetzen. Dabei sollen ca. 3.500 m² Verkaufsfläche sowie ca. 4.500 m² vermietbare Nutzfläche entstehen.

Der Vorhabenträger hat gegenüber dem Bezirk seine Absicht und Bereitschaft erklärt, das Nahversorgungszentrum an der Höninger Straße 74-80 entsprechend des städtebaulichen Konzeptes über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln und das Vorhaben umzusetzen. Es wird entsprechend der vertraglichen Regelungen und Absprachen eingeschätzt, dass der Vorhabenträger in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen und entsprechend dem städtebaulichen Konzept es umzusetzen.

Es soll ein Arrangement eines Gebäudeneubaus mit ansprechender, zeitgemäßer Architektur und großzügiger Stellplatzanlage entstehen. Dadurch sind eine erhöhte Attraktivität und Urbanität des Ortsteilzentrums erreicht. Durch das geplante Vorhaben soll eine Voraussetzung für die Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums geschaffen werden.

Zur verkehrsgünstigen Erschließung und effektiven Nutzung der Grundstücksflächen ergibt sich die Notwendigkeit, die nördlichen Grundstücksflächen neu zu ordnen. Durch diese Neuordnung wird auch auf den öffentlichen Raum eine städtebauliche Verbesserung bewirkt. Dies umfasst die Umverlegung des Gebäudestandortes und der Stellplatzanlage im nördlichen Bereich, der Zu- und Abfahrt für den Kfz-Verkehr über die Höninger Straße, die Errichtung einer öffentlichen überdachten Fahrradstellplatzanlage im Südwesten sowie die Umsetzung eines Brunnenstandortes.

Die Belange der Grünordnung sind mit den vorhandenen Grünflächen und den dort vorhandenen Großbäumen zu wahren und zu beachten.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die bestehenden Konflikte zum rechtskräftigen Bebauungsplan XXIII-3 bewältigen zu können. Wesentlicher Grund der Planung ist die aus Sicht des Vorhabenträgers fehlende Wirtschaftlichkeit bei Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes. Im Sinne der Entwicklung eines attraktiven und urbanen Ortsteilzentrums soll deshalb eine Änderung des bestehenden Planes erfolgen.

1.1 Durchführungsvertrag

Mit dem Vorhabenträger wurde im Januar 2016 gemäß § 12 BauGB im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Darin wurden insbesondere Regelungen zu folgenden Sachverhalten getroffen:

- Verpflichtung zur Errichtung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans, insbesondere verkehrliche Erschließung, Fußwege, Fahrradabstellanlagen mit Überdachung und Wegeverbindung zur Straße An der Schule.
Hierzu zählen auch der Ausbau der Hönower Straße, Herstellung befestigter Flächen als Vorbereitung für die Umsetzung der Bushaltestelle, die Straßenentwässerung und die Herstellung der Straßenbeleuchtung,
- Verpflichtung zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Plangrundstücks,
- Verpflichtung der Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Plangebietes entsprechend der abgestimmten Projektplanung;
- Verpflichtung zur zeitnahen Unterrichtung des Bezirks über den jeweiligen Stand der Planungen insbesondere möglicher Änderungen der Ziele,
- Verpflichtung zur Vorlage von Bauanträgen spätestens 10 Monate nach Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Berlin

Im FNP Berlin ist das Ortsteilzentrum durch Symbole der Einzelhandelskonzentration (schwarze Doppelbalken) dargestellt. Eine Entwicklung der nunmehr gegenüber der Sondergebietsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans XXIII-3 vergrößerten Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen entspricht somit den Zielen des FNP.



Abb. 2: FNP Berlin (Ausschnitt), o. M

Aus der im FNP Berlin ausgewiesenen Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ bis 0,8 und der symbolischen Darstellung der Einzelhandelskonzentration lassen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums entwickeln. Die raumordnerischen Ziele des FNP werden u.a. im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (vgl. Abschnitt I.2.3.4) als sektorale Vertiefung des FNP verfolgt.

Dem generalisierten Grünzug (Parkanlage) im FNP Berlin, der sich am ehemaligen Rohrpfehlgraben orientiert, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch eine gleichmäßige Begrünung der Stellplatzanlage und dem weitest gehenden Erhalt von Althölzern als Adaption eines offenen Grabens entlang der geplanten südlichen Grundstückszufahrt von der Fritz-Reuter-Straße Rechnung getragen. Früher war der Rohrpfehlgraben der natürliche Abfluss des Rohrpfehles, doch auf Grund der Bahntrasse wurde der ursprüngliche Verlauf unterbrochen. Das aus dem Rohrpfehl stammende Wasser wird seitdem in den Regenkanal der Hönower Straße geleitet und steht nicht mehr zur Speisung des Grabens zur Verfügung.

Der FNP von Berlin stellt in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs den Verlauf der neuen Führung des überörtlichen Verkehrs zur Entlastung des südlichen Teilbereichs der Hönower Straße ab der Pestalozzistraße symbolisch dar. Im Maßnahmenplan sind diese unter I 3.4 für den öffentlichen Verkehr unter Punkt 4 und unter I 4.3 unter Straßenbaumaßnahmen zur Beseitigung struktureller Netzprobleme und zur Entlastung von Wohngebieten unter Punkt 9 thematisiert. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigen die Umsetzung der langfristigen Verkehrslösung entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand.

Gemäß Pt. 6.5 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) ist die Entwicklungsfähigkeit im Einzelfall gegeben, wenn die Zentrenverträglichkeit des Sortiments und eine günstige Verkehrserschließung vorliegen und negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Umgebung vermieden werden. Dies kann durch die koordinierte Erarbeitung einer verkehrstechnischen Untersuchung [3] und intensiven Abstimmung der Verkehrsoptimierung sichergestellt werden. Ebenso ist die Zentrenverträglichkeit gewährleistet.

Die raumordnerischen Ziele des FNP werden u.a. im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (vgl. Abschnitt I.2.3.4) als sektorale Vertiefung des FNP verfolgt.

3. Intention des Planes

Mit dem vorliegenden Konzept wird das städtebauliche Leitbild verfolgt, das Zentrum des Ortsteils attraktiver und urbaner zu gestalten. Das vorhandene Lebensmittelmarktgebäude soll abgerissen werden und im Kontext mit der Errichtung von Kolonnaden entlang der Hönower Straße eine am heutigen Bedarf angepasste Stellplatzanlage errichtet werden. Der Neubau eines REWE-Marktes mit einem seitlich angelagerten Fachmarkt wird im westlichen Bereich des Grundstücks mit der Ausrichtung des Eingangs zur Hönower Straße platziert.

In der östlichen Hälfte des Sondergebiets für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen umfasst der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan XXIII-3 Besondere Wohngebietsflächen – während im westlichen Teil, Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ein Vollsortiment-Lebensmittelmarkt besteht. Er beinhaltet etwas mehr Verkaufsflächengröße als der bestehende Markt – max. 2.500 m² sowie max. 450 m² für Drogerieartikel und max. 450 m² kleinteilige Ladennutzungen.

An der südöstlichen Seite des zukünftigen Marktes, an der Hönower Straße 74/Fritz-Reuter-Straße (Flurstücke 393 u. 452 teilweise, Flur 172, Gemarkung Hellersdorf), ist geplant, nach Abbruch des Bestandsgebäudes einen Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m² im stellplatzzugewandten Teil sowie ein Geschäftshaus mit Flächen für Dienstleister und Praxen o.ä. zu errichten.

Geplant ist ein Arrangement eines Gebäudeneubaus mit zeitgemäßer Architektur und Stellplatzanlage entsprechend den bestehenden Erfordernissen. Parallel wird der zentrale Bereich des Ortsteilzentrums durch einen weiteren Fachmarkt aus dem Non-Food-Bereich, Dienstleistern und Praxen gestärkt. Dies soll einen Anstoß für die erforderliche Wiederbelebung von kleinen Flächen für den Einzelhandel und Dienstleistungen im Ortsteilzentrum geben.

Die derzeitigen baulichen Nebenanlagen werden ebenso wie das Bestandsgebäude des REWE-Marktes aus dem Jahr 1978 abgerissen. Die geplante An- und Abfahrt für Kunden an der Hönower Straße gewährleistet eine schnelle Anbindung für die Kunden und eine Verkehrsberuhigung der Ergänzungsstraßen Fritz-Reuter-Straße und Straße An der Schule im Sinne einer Entzerrung von Fahrbeziehungen. In diesem Sinne wird lediglich Lieferverkehr für Fleischereierzeugnisse, die die

Rückseite des Gebäudes anfahren (3 x pro Woche 5 Rollcontainer), der übrige Güterverkehr wird über die An- und Abfahrten Hönower Str. und die Fritz-Reuter-Straße realisiert.

Die Anlieferung zum Lagerbereich des Fachmarktes erfolgt von der Fritz-Reuter-Straße. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) entsteht dort ein Gebäudeteil mit einer zusätzlichen oberen Geschossebene. Im Obergeschoss ist eine Dienstleistungseinrichtung vorgesehen, welche barrierefrei über einen Aufzug erreichbar ist. Es werden insgesamt 3.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und Produkte aus dem Non-Food-Bereich sowie ca. 4.500 m² vermietbare Nutzfläche entstehen.

Im östlichen Bereich werden die derzeit nicht oder lediglich extensiv genutzten Grundstücke zugunsten der Versorgungsfunktion künftig intensiv urban genutzt.

Im Norden des räumlichen Geltungsbereichs soll eine öffentlich nutzbare Fahrradstellplatzanlage mit Überdachung auf einer Fläche von ca. 448 m² entstehen. Diese wird vom Vorhabenträger und zu dessen Lasten erstellt. Die Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit gesichert und weiter vom Vorhabenträger unterhalten. Im Bereich zum Übergang zur Hönower Straße wird ein überdachter Säulengang (Kolonaden) als erlebbare und wettergeschützte Einfassung geschaffen. Dieser verläuft entlang der derzeitigen Bauflucht und gliedert den neuen Platz. Auf eine Überdachung der Zu- und Abfahrt zur Hönower Straße wird jedoch verzichtet. Die Regelungen zur Errichtung der baulichen Elemente und Anlagen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert.

Die Stellplatzanlage wird gleichmäßig mit standortgerechten Laubbäumen bepflanzt. Es werden sichere Fußwege auf der Stellplatzanlage und Verbindungswege zum rückwärtigen Bereich zur Straße An der Schule und zur Fritz-Reuter-Straße geschaffen.

Der vorhandene Baumbestand nahe des Bahndamms, inklusive der Altholz-Baumreihe Kastanien im östlichen Teil des Geltungsbereichs, kann unter Berücksichtigung der Zielstellung des Bebauungsplanes erhalten bleiben, ebenso wie die Straßenbäume an der Straße An der Schule sowie jene am nordöstlichen Randbereich.

Der zweite neue Gebäudekomplex an der Hönower Straße/Fritz-Reuter-Straße mit Mischnutzung fügt sich in die bestehende Straßenrandbebauung ein und wird im rückwärtigen Raum (Ostseite) teilweise durch vorhandene Laubbäume eingegrünt. Dies wird durch die Festsetzung des südwestlichen Baufensters ermöglicht und ist im VEP zu erkennen. Diese Eingrünung erfüllt Forderungen des Landschaftsprogramms Berlin (Vgl. Abschnitt III.6).

Der für die Erschließung des Vorhabens im Planbereich notwendige Umbau einschließlich Erweiterung der Fahrbahn, Leitungsumverlegungen und Vorbereitung einer möglichen Signalisierung über die Hönower Straße für Fußgänger*innen stellen eine Zwischenlösung bis zur endgültigen planfestzustellenden Verkehrslösung in diesem Bereich des Ortsteils Mahlsdorf dar.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen festgesetzt. Zugelassen sind ein Nahversorger für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gebäude und Räume für freie Berufe.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zentralen Bereich des Ortsteilzentrums Mahlsdorf. Zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sollen unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Grundstücks und des veränderten Kaufverhaltens im Sinne einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung die vorgenannten Nutzungen festgesetzt werden. Sie dienen der Deckung des örtlichen Bedarfs an zentralörtlicher Stelle. Ziel ist die Erhöhung der Zentralität des Ortsteilzentrums und damit die Steigerung der Attraktivität. Damit soll ein Beitrag geleistet werden, das Ortsteilzentrum zu einem Ort der Kommunikation und Identifikation zu entwickeln.

Insgesamt können sowohl öffentliche Belange, der angestrebten dringlichen Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums, als auch private Belange, der wirtschaftlich betriebenen

Verwertbarkeit von Grundstücken, mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens berücksichtigt werden.

Die Lkw-Anlieferung erfolgt hauptsächlich über die geplante Zufahrt von der Hönower Straße, bis zu deren endgültiger Fertigstellung über die geplante zweite Zufahrt an der Fritz-Reuter-Straße, sowie über die Fahrgassen der Stellplatzanlage. Der Lebensmittelmarkt erhält eine Anlieferrampe an der nördlichen Gebäudeseite (vgl. II.3 „Intention des Planes“). Für die Erdgeschossfläche des Bauteils 2 ist eine Lkw-Standfläche an der Südostecke der Stellplatzanlage vorgesehen. Die Waren werden dort über die Ladebordwand entladen und ebenerdig über den Gehweg bis zum Lager an der Gebäudesüdseite transportiert.

Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sollen durch eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf ca. 3.500 m² bzw. einer Nutzfläche von ca. 4.500 m² ausgeschlossen werden. Diese Beschränkung der Verkaufsfläche ist eine Weiterführung der gleichlautenden Beschränkung aus dem bislang in diesem Gebiet gültigen Bebauungsplan XXIII-3 (textliche Festsetzung Nr. 16).

Diese textliche Festsetzung soll für den Kernbereich des Ortsteilzentrums Mahlsdorf ein ausreichendes, attraktives Handels- und Dienstleistungsangebot ermöglichen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen aus dem zu erwartenden vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommen sind insbesondere auf Grund einer abgestimmten Verkehrsplanung nicht zu erwarten, da es sich im Wesentlichen um eine Entwicklung des Bestandes handelt. Auf die vorhabenbezogene Verkehrsertüchtigung wird dennoch hingewiesen (vgl. Umweltbericht 2.a.1.1). Einer möglichen negativen Wechselwirkung mit dem Bahnhof Mahlsdorf und dem öffentlichen Personennahverkehr (z.B. durch Langzeitparker) wird durch geeignete Maßnahmen begegnet (z.B. durch regelmäßige Kontrollen durch den Vorhabenträger). Entsprechend der beabsichtigten Größe wird hier lediglich ein Einkaufszentrum mit einem Lebensmittelmarkt, einem Fachmarkt aus dem Non-Foodbereich (wahrscheinlich Drogeriefachmarkt) sowie Dienstleistungseinrichtungen von lokaler Größe entwickelt, bestehende Nutzungen bleiben erhalten. Die Verkaufssortimente stammen vorrangig aus dem Bereich der Nahversorgung und sollen durch eine Ergänzung, Modernisierung und Steigerung der Vielfalt der Angebote der Stabilisierung des Ortsteilzentrums dienen.

Mit der Umplanung des bestehenden Sondergebiets wird ein modifiziertes Konzept zur verbrauchernahen Versorgung als Bestandteil des Ortsteilzentrums geschaffen. Dies auch vor dem Hintergrund eines erhöhten, langfristig prognostizierten Zuzugs in den Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Dieser fiel insbesondere in dem Ortsteil Mahlsdorf in den letzten 10 Jahren überdurchschnittlich hoch aus.

4.1.1 Nutzungsrechte

Auf Grund der im Ortsteil üblichen Gepflogenheiten ist ein starker Bedarf an Fahrradstellplätzen in der Nähe des S-Bahnhofs Mahlsdorf zu erwarten. Dementsprechend wurden bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-3 dafür erforderliche Flächen festgesetzt. Im Sinne der Sicherung der Entwicklung zur fahrradfreundlichen Stadt ist in Übereinstimmung mit den Zielen der Senatsverwaltung diese Einordnung (Regelerfordernis Fahrradstellflächen) fortzuführen und zu sichern (vgl. Abschnitt 2.3.4). So wird die bestehende Fahrradabstellanlage außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Brücke S-Bahn/Hönower Straße unter Berücksichtigung der langfristig geplanten Verkehrslösung zur Sicherung der erforderlichen Erschließung in den Nordwesten des Geltungsbereichs ergänzt bzw. ersetzt. Die überdachte Fahrradabstellanlage wird auf Kosten der REWE Group errichtet und unterhalten. Die Kostentragung und Durchführung wird über den im Januar 2016 geschlossenen Durchführungsvertrag geregelt.

Die Fläche für diese Anlage wird inklusive der westlichen und östlichen Zuwegungen durch ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (textliche Festsetzungsziffer 5.1). Der mittig gelegene Weg für Radfahrerinnen und Radfahrer und Fußgängerinnen und Fußgänger ist mit 2,5 m ausreichend breit dimensioniert, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. In der Planzeichnung werden die Flächen durch den Buchstaben a eindeutig gekennzeichnet. Die Sicherung ist bereits als Grunddienstbarkeit im Grundbuch für eine Fläche von 603 m² erfolgt. Damit ist die Nutzung der Fläche ausreichend gesichert. Das Geh- und Fahrradfahrrecht sichert zudem den wichtigen Schul- und

Verbindungsweg von der Hönower Straße zur Straße An der Schule und schafft somit eine räumliche Durchgängigkeit. Der Weg ist in der Dunkelheit angemessen beleuchtet und barrierefrei. Die Kolonnaden (= die in der Planzeichnung mit d bezeichnete Fläche) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die festgesetzte Nutzung wird dadurch nicht in Frage gestellt. Im Bereich der Zu- und Abfahrt für Fahrzeuge ist der Bereich mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. (vgl. textl. Festsetzungsziffer 5.3)

4.1.2 Leitungsrecht

Für die Stromversorgung wurde in der Planzeichnung und gem. der textlichen Festsetzungsziffer 10 auf einer mit dem Buchstaben f gekennzeichneten Fläche unmittelbar an der Westseite der Straße An der Schule ein Nutzungs- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Aufgrund der Überplanung des bisherigen Standorts der Mittel- und Niederspannungsanlagen und der Kombistation wird ein Ersatz erforderlich. Dieser wird mit zwei geplanten Trafostandorten am o.g. Standort für eine „Netzstation Stromnetz Berlin GmbH“ und einer „Übergabestation REWE“ wie im VEP (Anlage 2) eingezeichnet geschaffen.

Auf dieser Fläche sind zwei Transformatorenstationen einerseits für eine Netzstation der Stromnetz Berlin GmbH und andererseits als Übergabestation für REWE vorgesehen. Die Netzstation des vorgenannten Unternehmens ist ein Ersatz für die bisherige überplante Netzstation I (K 55098). Die Planungen sind derzeit nicht abgeschlossen. Die Netz- und Übergangsstationen werden im Übrigen die gesetzlichen Vorgaben bzgl. ihrer Immissionen einhalten.

Der ehemals verrohrte Rohrpfehlgraben erhält kein Leitungsrecht. Es wird angemerkt, dass durch die Aufhebung der Gewässereigenschaft für den Rohrpfehlgraben keine Verpflichtung zum Erhalt oder einem Neubau der vorhandenen Verrohrung besteht.

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung durch den Fachbereich Umwelt wurde mitgeteilt, dass nördlich der Bahn das Regenwasser aus dem Regenrückhaltebecken dem Regenwasserkanal der BWB zugeleitet wird. Ebenso erfolgt die Sammlung des Regenwassers in der Fritz-Reuter-Straße über einen Regenwasserkanal. Damit sind beide Gebiete dem Einzugsbereich des Rohrpfehlgrabens entzogen. Der Rohrpfehlgraben im Bereich unter dem Bahndamm bis zur Fritz-Reuter-Str. besitzt damit keine Gewässereigenschaft mehr.

Überörtliche Leitungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, andererseits besteht keine Verpflichtung, Leitungsführungen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen in die Planzeichnung zu übernehmen. Die Abstände und Verwendung von Gehölzen an Leitungen sind auf der Ebene der Genehmigungs- und Durchführungsplanung zu beachten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächen, der Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.

4.2.1 Grundflächen

Als zulässige Grundfläche ist die in der Planzeichnung durch Baukörperausweisungen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungsziffer 2). Diese Baukörperausweisung wird zeichnerisch durch Baufenster festgesetzt. Außerdem wurden im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der Rechtssicherheit die Gebäudegrundflächen in m² als Höchstgrenzen in die Baufelder festgesetzt und konkretisieren hierdurch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche. Konkret sind dies für das nordöstlich gelegene große Baufenster insgesamt 3.450 m². Für das südlich-mittig gelegene Baufenster beträgt die Grundfläche insgesamt 1.050 m², was sich mit 750 m² im westlichen – und 300 m² im östlich gelegenen Teil verteilt. Die Gesamtsumme der Grundfläche beträgt 4.500 m².

Eine Grundflächenzahl (GRZ) festzulegen ist somit gem. § 16 BauNVO nicht erforderlich.

Die möglichen Obergrenzen (GRZ) der BauNVO bei einer vergleichbaren Art der baulichen Nutzung (z.B. SO-Gebiet) für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden in der

Fläche mit der Festsetzung Sondergebiet für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen, wie in der folgenden Nutzungsberechnung dargestellt, nicht überschritten.

Die Nutzungsberechnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt sich wie folgt dar.

Die Grundstücksfläche des Grundstückes Hönower Straße 74-80 der REWE Markt GmbH beträgt lt. Flurstücksverzeichnis: 11.639,00 m².

Die geplante Grundfläche des REWE-Marktes + Vordach und Drogeriemarkt + Vordach beträgt: 3.953,83 m² somit ergibt sich eine Grundflächenzahl GRZ von 0,34.

Die Flächen der Nebenanlagen beträgt 5.128,63 m², dabei berücksichtigt sind Flächen der Anlieferung, Zu- und Abfahrten, die Kolonnaden 1 und 2, Parkflächen, Fahrradstellplätze, diverse befestigte Flächen und die Fläche der Trafostation. Somit ergibt sich eine erweiterte Grundfläche von 9.082,46 m². Die Grundflächenzahl mit Nebenanlagen beträgt 0,78.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen werden für die bebaubaren Grundstücksflächen Höhen durch Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Im Bereich des geplanten REWE-Marktes im nördlich gelegenen Baufenster wird in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für den überwiegenden Teil (= nördliches Baufenster) eine Höhe als Oberkante der baulichen Anlagen von 63,5 m ü. NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von max. ca. 9 m entspricht. Diese Höhen kann für technische Aufbauten um 2 m überschritten werden.

Für das südlich gelegene Baufenster sind zwei Höhenbereiche für die Oberkante des Gebäudes festgesetzt.

Für den Bereich entlang der Hönower Straße wird eine stärkere Verdichtung in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes angestrebt. Analog zu den übrigen Gebäuden im weiteren Verlauf dieser Hauptverkehrsstraße im Sinne der Fortführung der gewachsenen Strukturen und einem einheitlichen Erscheinungsbild wird eine Höhe Oberkante der baulichen Anlagen von 70,0 m ü. NHN festgesetzt. Für den größeren östlich ausgerichteten Bereich ist eine Höhe Oberkante von 62 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer max. Oberkante Gebäudehöhe von jeweils ca. 10 m bzw. 7 m.

Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen u.a.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Der Hauptbaukörper des REWE-Einkaufsmarktes im östlichen Teil erfordert eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine geänderte Führung der Baugrenze, während die Baugrenze im südwestlichen Teil gegenüber der Straßenbegrenzungslinie deutlich zurückgesetzt wird. So werden hier für die Bebauung nur Flächen zwischen der derzeitigen Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen und dem besonderen Wohngebiet in Anspruch genommen.

Um eine verkehrssichere Ab- und Zufahrt zu gewährleisten, wird die Baugrenze im Zu- und Abfahrtsbereich zur Hönower Straße am künftigen Eckgebäude nach dem Prinzip der Berliner Ecke abgeschrägt. Dies wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen des Straßen- und Grünflächenamtes abgestimmt und entspricht den Erfordernissen einer sicheren Anbindung des Einkaufszentrums.

Weitere Bebauung als Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Fahrradabstellanlage, die Pkw-Stellplatzanlage mit Zufahrten/Fahrgassen und die Kolonnaden.

Die Fahrradabstellanlage innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dient dem öffentlichen Interesse zur sicheren, wettergeschützten Verwahrung der Fahrräder während der Benutzung des

öffentlichen Personennahverkehrs und damit einer Erhöhung der Attraktivität dieser umweltschonenden Fortbewegungsweise. Außerdem soll der Pkw-Stellplatzanlage durch die Errichtung eines Kolonnadenganges zur Straße eine Raumkante gegeben und ansprechend gestaltet werden.

Die geplante Pkw-Stellplatzanlage für ca. 80 Pkw in den Freianlagen einschließlich Stellplätzen für besondere Nutzergruppen (Behinderte) kann neben ihrer Kernfunktion für den Vollsortiment-Lebensmittelmarkt auch von Nutzern des Standortes Hönower Straße 74 in Anspruch genommen werden. Durch grünordnerische und gestalterische Maßnahmen mit zentraler Fußgängerachse sowie Baumneupflanzungen soll zusammen mit der Stellplatzanlage eine durchgrünte und moderne gestaltete Anlage entstehen.

4.3.3 Nebenanlagen und Stellplatzfläche

Nebenanlagen und Pkw-Stellplätze sind generell gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster zugelassen, um die Funktionalität des geplanten Vorhabens zu gewährleisten und die Vorhaltung der für den Betrieb der Vorhaben notwendigen Stellplätze sicherzustellen. Die ebenerdigen Stellplätze (geplant 80) sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern, so dass je geplante vier Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste 2 auf der Fläche der Stellplatzanlage gepflanzt werden soll (bei geplanten 80 Stellplätzen sind 20 Bäume zu pflanzen).

4.3.4 Verkehrsflächen

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen der Hönower Straße enthalten. Diese zeichnerisch als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen sind derzeit Teil der Frei- und Verkehrsanlagen des REWE-Grundstücks (Treppenanlage, Beete, usw.). Sie werden mittels Durchführungsvertrag dem Land Berlin übertragen. In diesem Bereich sind Gehwege und die Verlegung der langgezogenen Bushaltestelle für mehrere Linien für den Umsteigepunkt zum S-Bahnhof Mahlsdorf als öffentlicher Verkehrsraum geplant.

Nicht im räumlichen Geltungsbereich, jedoch eine Voraussetzung für die Gewährleistung der Erschließung dieses Vorhabens, ist der Ausbau der Hönower Straße im Bereich westlich des Bebauungsplanes (vgl. 1.2.3.8) vorzunehmen. Die erforderlichen Maßnahmen wurden vertraglich vereinbart.

4.4 Grün- und Artenschutzfestsetzungen

Wichtig sind die Sicherung und Erhaltung der vorhandenen prägenden Grünstrukturen im Rahmen der Möglichkeiten in Übereinstimmung mit den Zielen des LAPRO und unter Berücksichtigung der geplanten Funktion. So bleibt die bestehende wertvolle Baumreihe aus Kastanienalthölzern weitgehend erhalten. Ebenso können die zwei Lindenalthölzer im Nordosten des Plangebietes bestehen bleiben. Dies wird als Festsetzung in der Planzeichnung eingetragen. Diese großkronigen Laubbäume sichern ein ansprechendes Erscheinungsbild, sie stellen ortstypische, siedlungsbildprägende Strukturen dar.

Weiterhin ist für die geplante ebenerdige Stellplatzanlage als ein Beitrag zur Verbesserung des Naturhaushaltes entsprechend LAPRO festgesetzt, pro 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18–20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Hier ist die abgestimmte Pflanzliste unter Nr. 3 der Hinweise als verbindlich heranzuziehen. Dort wurden geeignete, standorttypische Gehölze ausgewählt.

Bezüglich des Erhalts der wertvollen Kastanienaltholzreihe wurde in der textlichen Festsetzungsziffer Nr. 6.2 festgesetzt, die Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Fläche F 1). In der Planzeichnung wurde eine Fläche im Südosten durch Planzeichen als Fläche mit Bindung und für den Erhalt von Bäumen festgesetzt. Diese ökologisch wertvollen Altgehölze bieten potentiell einer Vielzahl von Tieren ein Habitat (meist eher Ubiquisten) und wirken neben der bereits erwähnten Siedlungsbildverschönerung klimatisch positiv.

Das Pflanzgebot F2 setzt gemäß der textlichen Festsetzungsziffer 5.3 für eine Fläche im mittleren östlichen Bereich die Anpflanzung von Sträuchern der Artenliste unter Nr. 2 der Hinweise in der Dichte von einem Strauch pro 1,5 m², Qualität als verpflanzte Sträucher, Höhe 60–150 cm, fest.

Die unversiegelten Bereiche entlang der privaten Verkehrsflächen und Wege bzw. im rückwärtigen Gebäudebereich werden gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Bodendeckern und Sträuchern begrünt und dauerhaft gepflegt, um damit einen Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes im Sinne des LaPro`s leisten.

Im nördlichen und mittleren Bereich sind mit der Festsetzung Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen gemäß der textlichen Festsetzungsziffer Nr. 5.3 die Dachflächen auf mindestens 70 % dauerhaft extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 6 cm). Zudem sind die überdachten Flächen der Kolonnade dauerhaft extensiv zu bepflanzen (Substratstärke mindestens 6 cm).

4.5 Wegerecht

Die öffentliche Zuwegung (mit dem Buchstaben a bezeichnete Fläche innerhalb der Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen) soll über die Festsetzung eines Wegerechts zugunsten der Allgemeinheit umgesetzt werden. Damit wird das Gebiet in der Nähe des verkehrlich stark frequentierten S-Bahnhofs Mahlsdorf sowie der benachbarten Schule gut vernetzt.

4.6 Lärmpegelbereiche

Gemäß den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens [6] ist das Plangebiet durch den prognostizierten Straßen- und Schienenverkehrslärm stark belastet, so dass Lärmpegelbereiche eingerichtet werden müssen. Diese dienen der Gewährleistung von gesunden Arbeitsverhältnissen.

Die Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109/11.89 und dienen allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung.

Nach DIN 4109/11.89 wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ lediglich für die Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ermittelt.

Im Regelfall wird beim Gewerbelärm als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm im Bebauungsplan für die gewählte Gebietskategorie angegebenen Tag-Immissionsrichtwert + 3 dB(A) angesetzt.

Unter Beachtung der ermittelten Verkehrsbelastungen sowie des in Höhe des Richtwertes möglichen Gewerbelärms wird für den Bebauungsplan im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Es wurde folgende Formulierung in der textlichen Festsetzungsziffer 7.1 verwendet:

"Innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ (dB)) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau (Tabelle 8) erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:"

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w, res}$
IV	66-70	35

Weitere schallbezogene Informationen finden sich in Kap. V. Umweltbericht in den Abschnitten 2.a.1 (Schutzgut Mensch) sowie 2.c.1 (schutzgutbezogene Maßnahmen).

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Neben den hier dargestellten Beschreibungen zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Grundwasser, Altlasten, Sach- und Kulturgüter sowie Flora und Fauna finden sich ausführliche Informationen im Umweltbericht, Kap. V, unter „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht wurde aufgrund der Komplexität der Schutzgüter, der möglichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen erforderlich und nach der frühzeitigen Beteiligung im Frühjahr 2015 angefertigt sowie fortlaufend ergänzt. Vgl. hierzu: OVG NRW, Urteil vom 10.04.2014, Az: 7 D 57/12.NE.

1. Stärkung der Zentralität

Durch die Erneuerungsinvestitionen zur Modernisierung der Gebäude, der Verkehrs- und Außenanlagen nach städtebaulichen Leitlinien wird das Ortsteilzentrum Mahlsdorf gestärkt, erneuert, erhalten und den heutigen Erfordernissen angepasst. Dadurch wird ein Beitrag zur Stärkung der Zentralität des Ortsteilzentrums im Sinne des STEP Zentren und des bezirklichen Zentrenkonzeptes erreicht.

2. Auswirkungen des Eingriffs

Bei der Überplanung der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass es sich nicht um einen Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) handelt (naturschutzrechtliche Eingriffe). Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auf bereits mit Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes XXIII-3 belegten Flächen Änderungen der Baufenster, Lage der Gebäude und Freianlagen sowie Gebäudeneubauten vorgenommen. Es soll eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen erfolgen. Damit werden auch nach den Festlegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vorhaben mit Art und Maß der baulichen Nutzung, die das bauliche Maß des rechtsgültigen Bebauungsplanes überschreiten, unzulässig sein. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich.

Einzelheiten zu diesem Zusammenhang finden sich im Umweltbericht in Abschnitt 2.a.3.3.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Eine ausführliche Ausführung der Auswirkungen auf den Verkehr befindet sich im Kapitel Schutzgut Mensch unter „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ im Umweltbericht, Abschnitt 2.a.1. Gemäß der zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefertigten verkehrstechnischen Untersuchung [3] kann unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose 2030 das künftige Verkehrsaufkommen unter Einbeziehung der vorhabenbezogenen Neuverkehre mit einer guten Verkehrsqualität bewältigt werden. Voraussetzung dafür bildet die geplante Verkehrsoptimierung an der Hönowener Straße. Ebenso ist eine funktionierende ÖPNV-Anbindung wesentlicher Bestandteil der Planung. Sie wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Siedlungsbild und Kultur und sonstige Sachgüter, werden im Umweltbericht, Kapitel V. im Unterkapitel 2 „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ näher erläutert.

4.1 Artenschutz

Zur faunistischen Situation im Plangebiet wurde vom BÜRO FÜR FAUNISTISCH-ÖKOLOGISCHE FACHGUTACHTEN eine „Faunistische Standortuntersuchung“ mit Datum vom 18.02.2014 (Version 1.2 [1]) für dieses vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren erstellt. Insbesondere am Bahndamm (= außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, daher keine Betroffenheit) konnten hohe Brutvogeldichten festgestellt werden, während am Gebäudebestand nur geringe Nistplatzangebote bestehen. Streng geschützte Arten wurden nicht festgestellt. Als vorgezogene Artenschutzmaßnahme für diese Beeinträchtigungen im Sinne des Artenschutzes sollen nun vor dem Abriss der Gebäude in der Nähe Nisthilfen angebracht werden, damit Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht eintreten. Diese Maßnahmen finden jedoch auf der Ebene der Durchführungs- und Genehmigungsplanung statt. Einzelheiten sind unter dem Abschnitt 2.a.2 im Umweltbericht zu finden.

Bei der Tiergruppe Fledermäuse konnten lediglich Nahrungsgäste und Durchzügler im Plangebiet festgestellt werden. Bei Überprüfung der bestehenden Bunker konnte kein Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden. Nach Begehung des Bunkers wurde das Bauwerk so versiegelt, dass keine Fledermäuse einfliegen können.

5. Auswirkungen auf den Denkmalschutz

5.2 Bodendenkmäler

Im Plangebiet ist insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereichs mit archäologischen Funden zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet gegebenenfalls durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Über das Auftreten von möglichen archäologischen Funden wird in den Hinweisen unter Ziffer 1 informiert.

5.3 Auswirkungen

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet gegebenenfalls durch Ausgrabungen zu dokumentieren (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.a.7).

6. Landschaftsprogramm (LaPro)

Die im LaPro dargestellten landesplanerischen Maßnahmen sollen jeweils einen bestimmten Gebietscharakter unterstützen. Eine vollständige Umsetzung aller Maßnahmen in einem Bebauungsplan ist, auch in Abhängigkeit von der Größe und zentralen Funktion des Plangebietes, nicht möglich.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE sind u.a. folgende Maßnahmen im Sinne der Ziele des Landschaftsprogramms Berlin geplant:

- Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der Kastanienbäume im Süd-Osten des Grundstücks und den Linden an der Hönowener Straße keine gebietstypischen Vegetationsbestände, die im Rahmen der Vorhabenplanung in Übereinstimmung mit dem LaPro erhalten bleiben müssen. Der vorhandene Bestand soll erhalten bleiben.
- Eine Bepflanzung mit den genannten, gebietstypischen Laubbäumen ist mit einem Baum pro vier Stellplätze vorgesehen.
- Ebenfalls ist eine Dachbegrünung der Gebäude und der Kolonnade, als kompensatorische Maßnahme in Folge der Verdichtung in Übereinstimmung mit dem LaPro geplant.
- Die städtebauliche Wirkung der übergeordneten Biotopverbindung entsprechend FNP und LaPro wird über die Festsetzung als fußläufige Wegeverbindung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zusammenhang mit den nördlichen angrenzenden Bahnflächen einschließlich Böschung in ausreichendem Umfang gesichert.

Auf die Entwicklung weiterer gebietstypischer Vegetationsstrukturen soll im Sinne der Umsetzung der geplanten Nutzung verzichtet werden. Weitere Einzelheiten dazu finden sich an verschiedenen Stellen im Umweltbericht sowie unter Abschnitt I.2.3.3 dieser Planbegründung.

7. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung sind nicht zu erwarten. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin wurde im Januar 2016 im Rahmen des verbindlichen vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, mit dem Inhalt, dass der Vorhabenträger die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Kosten (z.B. Erschließung) übernehmen wird.

In künftige öffentliche Verkehrsflächen entstehen Erwerbskosten für das Land Berlin.

IV. Verfahren

1. Antrag auf Einleitung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XXIII-3 aus Sicht des Vorhabenträgers keine wirtschaftliche Verwertbarkeit ermöglichen, wurde durch den Vorhabenträger, die REWE Group, am 05.08.2011 für das Gebiet von der Straße An der Schule 2–8a durchgehend zur Hönower Straße 74, 76 und 80 ein Antrag zur Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Das Bezirksamt hat im Sinne einer zügigen Entwicklung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf das Verfahren eingeleitet.

2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)

Mit Schreiben vom 14.11.2011 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C, die Planungsabsicht zum Bebauungsplan XXIII-3-2VE mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 5 AGBauGB zugesandt worden.

Im Interesse des Vorhabenträgers wurde empfohlen, eine grundsätzliche Abstimmung mit SenStadt, VII B, hinsichtlich der geplanten und der für das Vorhaben erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen herbeizuführen. Nach Wertung der derzeitigen Verhältnisse werden durch das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Das Verfahren wird vom Bezirksamt gemäß § 7 AGBauGB durchgeführt.

Des Weiteren wurde empfohlen, die Vorprüfung zur UVP zur inhaltlichen Ergänzung erneut durchzuführen. Dies ist mit der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls mit Datum vom Juli 2012 geschehen. Durch die Anfertigung eines Umweltberichtes, Kap. V, wurde die seinerzeit angefertigte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entbehrlich.

3. Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Bezirksamt hat mit Beschluss-Nr. 0101/IV vom 20.03.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE beschlossen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beinhaltet neben der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gemäß § 12 BauGB einen mit der Gemeinde, hier dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP) aufzustellen sowie einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde nicht durchgeführt, da das Verfahren ursprünglich als Bebauungsplan für die Innenentwicklung im so genannten „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB begonnen wurde.

Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Amtsblatt von Berlin, Nr. 14 vom 05.04.2012 auf S. 562 veröffentlicht worden.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen informiert und den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18. Juli 2012 bis einschließlich 17. August 2012 wurde in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ bekannt gegeben.

Die Planungen konnten im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer der 4. Etage des Fachbereiches Stadtplanung und im Stadtteilzentrum „Pestalozzi-Treff“ in Mahlsdorf eingesehen werden.

Es informierten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger an Hand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Es liegen 10 schriftliche Stellungnahmen vor.

Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit konnte die Planung im Internet eingesehen werden. Es wurde während der Auslegungsfrist 202-mal über das Internet auf die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXIII-3-2VE zugegriffen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Schwerpunkte und Schlussfolgerungen in das weitere Bebauungsplanverfahren ein:

4.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Versiegelung/Niederschlagswasser

Einige Stellungnehmende setzten sich kritisch mit dem Grad der Versiegelung („totale Versiegelung“) sowie der Überplanung von Gehölzen, insbesondere der stadtbildprägenden Linden am Bahndamm auseinander. Es werden Renaturierungsmaßnahmen (Öffnung des Rohrpfuhlgrabens) angeregt und auf den Schutz der Bäume hingewiesen. Es wird eine Versickerung des Niederschlagswassers angeregt.

Planwerke/Belange des Natur- und Umweltschutzes

Von Seiten der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. wird u.a. auf die Berücksichtigung des Landschaftsprogramms Berlin (LaPro), des Berliner Biotopverbunds und des Trinkwasserschutzgebietes III B des Wasserwerkes Wuhlheide/Kaulsdorf gedrängt. Zudem bestehen folgende Forderungen:

- Betrieb des ehemaligen Kellergeschosses des jetzigen Einkaufsmarktes als unterirdischer Regenwasserblock,
- Festsetzung von geeigneten Bäumen in einer separaten Liste,
- Anpflanzung je eines großkronigen heimischen Laubbaumes pro vier Stellplätze,
- Baumreihe entlang der Hönower Straße und
- Anlage eines mindestens 15 m breiten Gehölzstreifens entlang des Bahndamms.

Von den Stellungnehmenden werden Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen und die Verfahrensführung gem. § 13a BauGB bedauert.

Die Abwägung ergab folgendes Ergebnis:

Aufgrund von veralteter Gebäudesubstanz, dem Erodieren der Außenanlagen, dem wenig gepflegten Erscheinungsbild und nicht mehr zeitgemäßer Warenpräsentation besteht ein starker Handlungsbedarf zur Umgestaltung der Einzelhandelseinrichtung, um ein leistungsfähiges Angebot der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern und damit das Nahversorgungszentrum in seiner wichtigen Funktion als zentraler Ort der Identifikation und Kommunikation zu stärken.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Kernbereich des Ortsteilzentrums. Hier soll die Entwicklung einer hohen Vielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und damit eine hohe Urbanität gefördert werden.

Die zentrale Lage ist bestimmt durch die hervorragende Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr; das Vorhaben liegt ebenso an der örtlichen Hauptverkehrsstraße, deren bauliche Umgestaltung Gegenstand intensiver planerischer Erörterungen ist.

Die notwendige Versiegelung ist begründet durch das Erfordernis zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Qualität dieses Nahversorgungsbereiches im Sinne einer hohen Urbanität und Zentralität. Der Versiegelungsgrad wird neben der geplanten Neubebauung vorrangig durch die erforderliche verkehrliche Erschließung und den Stellplatzbedarf dieser Nutzungsart verursacht. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Belange wird nach einer Modifizierung der vorgelegten Pläne die maximale GRZ von 0,8 nach § 17 BauNVO eingehalten. Die hohen Maßstäbe an das Vorhaben auf Grund der schwierigen städtebaulichen oder sonstigen Rahmenbedingungen haben den Ausschlag für die Festsetzung gegeben. Mit Vorrang wurde deshalb im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger geprüft, durch welche planerischen Maßnahmen eine Einhaltung der Obergrenze gewährleistet werden kann, da ein höherer Versiegelungsgrad geplant ist als auf dem derzeit geltenden Bebauungsplan. Grund dafür ist auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden i.S.d. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, so dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung ausgeschöpft werden.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist neben der Ausführung des geplanten Vorhabens in einer „Green-Building-Bauweise“, die einen hohen ökologisch und energetisch nachhaltigen Standard setzt, auch eine Dachbegrünung von bis zu 70 % der Dachflächen als Maßnahme zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt gem. § 17 (2) Nr. 2 BauNVO vorgesehen. Dies schlägt sich in einer textlichen Festsetzungsziffer sowie im Durchführungsvertrag nieder, die dies verbindlich regeln.

Im Rahmen des erforderlichen Verkehrsgutachtens war in Folge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nachzuweisen, dass die Bedürfnisse des Verkehrs unter Berücksichtigung des derzeitigen und zukünftigen Verkehrsaufkommens befriedigt werden können.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Ortslage Mahlsdorf ist durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die vorgesehene Einzelhandelskonzentration (Lebensmittelmarkt und 2 Fachmärkte) im Wesentlichen die bereits bestehende Nutzung der Fläche als Ortsteilzentrum fortsetzt.

Baumschutz

Die bestehenden Gehölze werden weitestgehend erhalten. So ging das städtebauliche Konzept im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung davon aus, dass die im Südosten des Geltungsbereichs vorkommende Altholz-Kastanienreihe und der gehölzbestandene Bahndamm vollständig erhalten bleiben können. Lediglich im Bereich für den Neubau des Einkaufszentrums wird Baumbestand überplant. Die mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehenden Baumfällungen werden durch Baumneupflanzungen entsprechend der Baumschutzverordnung aufgrund der der Novellierung des Berliner Naturschutzgesetzes im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung ersetzt.

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Linden an der S-Bahnbrücke ebenfalls erhalten.

In Bezug auf die Überplanung von Bäumen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes gelten die Vorschriften der Berliner Baumschutzverordnung. Die Pflanzung einer Baumreihe auf dem Grundstück an der Hönower Straße würde dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer Raumkante entlang der Straßenbegrenzungslinie durch die Errichtung einer Arkade widersprechen. Eine eigene Liste zu Baumarten kann im weiteren Verfahren eingepflegt werden.

Rohrpfuhlgraben

Der ehemalige Rohrpfuhlgraben quert das Plangebiet nahezu mittig im Bereich der geplanten Stellplatzanlage/Eingangsbereich des Einkaufsmarktes. Bereits der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan XXIII-3 setzt für die Flächen des ehemaligen Rohrpfuhlgrabens ein Baugebiet fest.

Für diesen Abschnitt des Rohrpfuhlgrabens besteht kein Erfordernis der Öffnung des Grabens zur Sicherung der wasserwirtschaftlichen Funktion, da die Gewässereigenschaft hier aufgehoben ist.

Darüber hinaus würde eine Öffnung des Rohrpfuhlgrabens wesentliche Planungsziele auf Grund der räumlichen Einschränkungen konterkarieren. Die hier vom Vorhabenträger beabsichtigte Nutzung würde sich als wirtschaftlich schwer umsetzbar darstellen. Eine Renaturierung und Sicherung einer Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder, wie als Entwicklungsziel im LaPro formuliert, kann damit nicht umgesetzt werden; in Bezug auf die planerischen Einschränkungen würden zudem Entschädigungsansprüche des Vorhabenträgers ausgelöst werden.

Die vorgeschlagene Alternative wäre innerhalb einer öffentlichen Parkanlage wahrscheinlich umsetzbar, sie wird hier jedoch den realen wirtschaftlichen Zwängen zur Nutzung des Raumes sowie insbesondere der zentralörtlichen Funktion des Ortsteilzentrums nicht gerecht.

Versickerung von Regenwasser

Von einer generellen Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück selbst kann auf Grund der beabsichtigten Nutzung in Verbindung mit den Verbotstatbeständen der Trinkwasserschutzverordnung nicht ausgegangen werden. Stellplätze sind dementsprechend generell zu versiegeln. Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet III B werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Sämtliche Fuß- und Radwege erhalten einen wasserdurchlässigen Belag aus haufwerksporigen Betonpflastersteinen. So wird die Passage des Niederschlagswassers zum Grundwasserleiter ermöglicht.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Sinne der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf Niederschlagswasser nur außerhalb der Stellplatzflächen, Fahrgassen sowie Zu- und Abfahrten versickert. Dieser Sachverhalt wird im noch zu fertigenden Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Gehölzbestandener Bahndamm als Biotopverbund

Der gehölzbestandene Bahndamm, der entsprechend LaPro eine Verbindungsfunktion für sonstige Arten darstellt und der im Übrigen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, bleibt in der jetzigen Form, d.h. kleiner als 15 m Breite, erhalten. Eine Erweiterung zur Stärkung des Biotopverbundes ist unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung nicht möglich. Unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstücksnutzung und der dargestellten öffentlichen Belange zur Entwicklung des Ortsteilzentrums soll eine zusätzliche Sicherung von privaten Grundstücksflächen für den Biotopverbund nicht erfolgen.

Städtebauliche Priorität hat die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes. Der öffentliche Belang liegt zudem in der planungsrechtlichen Sicherung einer großen Fahrradabstellanlage im Nordwesten und im Erhalt der vorhandenen Rad- und Gehwegverbindung.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Die Begründung wurde im Punkt „Planerische Ausgangssituation“ um die Nennung der Ziele des Landschaftsprogramms und des Biotopverbundes ergänzt. Der Auffassung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Stellungnehmenden Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) wird nicht gefolgt. Die im LaPro dargestellten landesplanerischen Maßnahmen sollen jeweils einen bestimmten Gebietscharakter unterstützen. Eine vollständige Umsetzung aller Maßnahmen in einem Bebauungsplan ist, auch in Abhängigkeit von der Größe und städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes, nicht möglich.

4.2 Verkehrliche Belange

Zu- und Abfahrt Hönower Straße

Einige Anwohnerinnen und Anwohner beschäftigen sich kritisch mit der Verkehrssituation der Hönower Straße im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Hönower Straße wird als stark belastet, konfliktträchtig durch verschiedene Verkehrsträger (Pkw, Straßenbahn, Bus, etc.) und die Zu- und Abfahrtsituation zum Stellplatz kritisch angesehen. Es wird die Machbarkeit angezweifelt und eine aktuelle Verkehrszählung angemahnt.

Stellplatzanlage/Durchgängigkeit

Weiter wird auf dem Gelände ein Konflikt zwischen Pkw und Fußgängern zu Ungunsten der Fußgänger (lange Fußwege) und eine besondere Gefährdung für letztere gesehen. Der Stellplatz wird als überdimensioniert, die Planung als autodominiert kritisiert.

Es wird eine Durchgängigkeit des Geländes von der Hönower Straße Richtung Ost mittels eines sicheren und beleuchteten Weges insbesondere als Schulweg bezweifelt.

Verkehrliches Gesamtkonzept

Weiteren Stellungnehmenden gehen die verkehrlichen Planungen nicht weit genug; sie mahnen ein verkehrliches Gesamtkonzept für die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer an, das auch den Ausbau des S-Bahnhofs Mahlsdorf zu einem Regionalbahnhof umfasst.

Zweite Brückenführung

Es wird angefragt, ob durch die Planung die zweite Brückendurchführung nicht verbaut würde, was einer späteren Erweiterung der Hönower Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens entgegenstünde. Diese Verkehrslösung wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Sicherung notwendiger Erschließungsflächen langfristig berücksichtigt.

Umleitung des Verkehrs

In einem Fall wird die geplante Entlastung der Fritz-Reuter-Straße und der Straße An der Schule als verkehrsberuhigende Maßnahme interpretiert und befürchtet, dass es dadurch an der Straße direkt nördlich des S-Bahnhofs Mahlsdorf zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen kommt. Zudem wird auf die Situation in dieser Straße eingegangen, die unbefriedigend sei.

Abwägung zu 4.2.: Den Bedenken wird teilweise gefolgt.

Verkehrsplanungen

Die Lösung der sich abzeichnenden Fragen nach einer funktionsfähigen Erschließung durch Kunden- und Lieferverkehr war im weiteren Verfahren durch ein Gutachten nachzuweisen.

In Bezug auf die Gestaltung des Umsteigepunktes am S-Bahnhof Mahlsdorf wurde im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine verkehrsplanerische Lösung in Abstimmung mit der Senatsverwaltung erarbeitet. An straßenverkehrlichen Maßnahmen wird v.a. eine Aufweitung der Hönower Straße im Bereich zwischen der S- Bahnbrücke und der Treskowstraße zur Schaffung einer Aufstellfläche für Linksabbieger vorgesehen.

Zudem werden die Zu- und Abfahrt zur Stellplatzfläche entsprechend groß dimensioniert und eine zweite Zu- und Abfahrt über die Fritz-Reuter-Straße geschaffen.

Eine Verkehrszählung wurde im Sommer 2012 durchgeführt und bildet die Grundlage für die weitere Verkehrsplanung. Im Ergebnis der Abwägung erfolgt die weitere Konkretisierung der Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der Verkehrszählung vom Sommer 2012.

Eine zweite Brückenführung ist auch nach Realisierung der Planungen möglich. Bzgl. der konkreten Straßenplanungen wird auf spätere Planungsprozesse verwiesen.

Fußgänger und Radfahrer/Stellplatzanlage

Die Planung soll für zu Fuß gehende und Rad fahrende attraktive Lösungen anbieten. Die auf dem Vorhabengrundstück vorgesehenen Einzelbereiche sollen durch großzügige, sichere und barrierefreie Zuwegungen künftig erschlossen und mit der Umgebung verbunden werden.

Es ist insbesondere für Fahrräder eine großzügig überdachte Stellplatzanlage vorgesehen. Damit kann die jetzige Fahrradabstellfläche unter dem östlichen Brückenbereich zugunsten der künftigen Verbreiterung der Verkehrsflächen aufgegeben werden, was wiederum eine Voraussetzung für die Planung der langfristigen Verkehrslösung Mahlsdorf ist. Außerdem werden nahe der Einkaufs- und Fachmärkte weitere Fahrradstellplätze für Kunden angeboten.

Bei sämtlichen Wegen entfallen zukünftig Treppenstufen, so dass diese Wege barrierefrei und sicher benutzbar sind. Der Schulweg ist über einen sicheren, separat geführten und ausgeleuchteten Geh- und Radweg am nördlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen.

Die geplante Stellplatzkapazität entspricht aus Platzgründen einem funktional notwendigen Mindestmaß; sie ist geringer dimensioniert als bei den meisten vergleichbaren Einzelhandelsobjekten. Der Vorhabenträger wird nur eine zeitlich befristete Nutzung der Stellplätze zulassen, damit die Plätze auch den Nutzerinnen und Nutzern des Vorhabens zur Verfügung stehen und nicht durch P+R-Nutzung u.a. ganztägig belegt sind.

Umfang der Verkehrsplanungen

Das Gesamtkonzept der Verkehrsplanung des Ortsteils Mahlsdorf ist nicht innerhalb des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu lösen. Der VEP berücksichtigt die übergeordneten Belange insofern, dass öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden, die zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes langfristig erforderlich sind.

Machbarkeitsstudie

Durch die Anordnung des geplanten REWE-Marktes im östlichen Grundstücksbereich mit vorgelagerter Pkw-Stellplatzanlage sowie den Rückbau der Treppenanlage des vorhandenen REWE-Marktes wird entsprechend der Machbarkeitsstudie des Senats Platz für Geh- und Radwege und Bushaltestellen unter der Brücke sowie für eine Straßenbahn-Endhaltestelle vor der Brücke geschaffen. Dies würde grundsätzlich auch eine zweite Brückenführung gestatten.

Umliegende Straßen

Die Situation in einer Anliegerstraße direkt nördlich des S-Bahnhofs Mahlsdorf betrifft nicht das Bauleitverfahren und kann an dieser Stelle auch nicht optimiert werden. Auch gibt es keine Verkehrsberuhigung der genannten Straßen. Das Einkaufszentrum wird künftig von der Hönower Straße und ggf. untergeordnet von der Fritz-Reuter-Straße direkt angefahren.

4.3 Städtebauliche Belange

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird von einigen Stellungnehmenden abgelehnt, da er zu einer Zerstückelung der bestehenden Straßenfront beitragen und diese noch weiter auflösen würde. Die Kolonnaden werden als deplatziert und die Stellplatzfläche als unbelebter Ort empfunden. Es wird angeregt, die Position von Stellplatzfläche und Einkaufsmarkt zu tauschen.

Es wird kritisiert, dass der Baukörper ein standardisiertes Muster aufweise. Weiterhin wird gefragt, wo der Bereich für den Wochenmarkt zu finden sei.

Die Notwendigkeit von zwei zusätzlichen Fachmärkten wird bezweifelt, da es Leerstände im Ortsteilzentrum gäbe.

Abwägung zu 4.3.: Den Bedenken wird bzgl. des Baukörpers des Einkaufsmarktes gefolgt.

Städtebauliches Erscheinungsbild

Die Aussage, dass durch das geplante Vorhaben die straßenbegleitende Bebauung entsprechend der sonst typischen Bebauung entlang der Hönower Straße nicht erreicht wird, ist zutreffend. Die vorliegende Planung weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-3 ab.

Die bereits seit Jahrzehnten aufgelöste, ehemals geschlossene Straßenfront soll in Anlehnung an eine straßenbegleitende Bebauung ersetzt werden. Dies soll durch die geplanten Kolonnaden geschehen.

Der öffentliche Raum, der in diesem neu gestalteten wichtigen Bereich des Ortsteilzentrums Mahlsdorf entstehen soll, wird im Wesentlichen durch Verkehrsanlagen geprägt und soll durch Kolonnaden und die überdachte Stellplatzanlage räumlich gefasst werden, deren Gestaltung und Nutzung im weiteren Verfahren vertiefend zu prüfen und darzustellen ist. Eine derart vorgesehene Differenzierung des Straßen- und Stadtbildes der ansonsten vorwiegend geschlossenen Straßenfront im Kernbereich erscheint in Abstimmung mit den Ergebnissen der Konkretisierungen grundsätzlich vertretbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf ein konkretes Projekt bezogen erstellt. Die Gestaltung des Vorhabens unterliegt den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war davon auszugehen, dass aus der maßgeblichen Umgebung, die ein sehr heterogenes Gestaltungsbild aufweist, keine Gestaltungsanforderungen abgeleitet werden können. Parallel zum VEP wurde das Leitlinien für die Gestaltung des Ortskerns Mahlsdorf nochmals geprüft und definiert. Unter Berücksichtigung der hier geplanten Nutzung und des vorhandenen Bestandes wurde festgelegt, dass der Geltungsbereich des VEP nicht durch das Leitbild bestimmt wird.

Bei der Projektplanung wurden jedoch die Inhalte des städtebaulichen Leitbildes, welches vom Stadtentwicklungsamt erarbeitet und abgestimmt wurde, berücksichtigt. Dort werden Aussagen zur Gestaltung baulicher Anlagen insbesondere für den mehrgeschossigen Baukörper an der Hönower Straße getroffen.

Wochenmarkt

Der Bereich für den Wochenmarkt soll unter dem Kolonnadengang etabliert werden. Der zwischenzeitlich angedachte Bereich hinter der Hausnummer Hönower Straße 74 an der Fritz-Reuter-Straße wurde zugunsten einer weiteren verkehrlichen Erschließung verworfen.

Notwendigkeit zusätzlicher Einzelhandelsflächen

Bezüglich der Notwendigkeit der Fachmärkte wird auf Abschnitt „Abwägung zu 1.“, 1. Absatz, verwiesen. Durch zeitgemäße Gebäude und deren architektonisch anspruchsvolle Gestaltung sowie durch die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsangebote unmittelbar im Zentrum des Ortsteilzentrums, soll die besondere städtebauliche Bedeutung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf hervorgehoben werden. Dadurch sollen die Zentralität und Urbanität des Ortes gestärkt werden.

Fazit

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu wesentlichen Änderungen der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Folgende Belange unterlagen dabei jedoch weiteren Prüfungen bzw. Konkretisierungen:

Im weiteren Verfahren wurde geklärt, wie eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vermieden werden kann. Im Ergebnis konnte durch eine Modifizierung des Vorhabens eine Überschreitung der Obergrenzen verhindert werden.

Vor der Erarbeitung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB war die Erstellung des durch den Vorhabenträger beauftragten Verkehrsgutachten erforderlich, welches Aussagen zur Sicherung

der Erschließung des geplanten Vorhabens, insbesondere unter Betrachtung der Problematik Hönower Straße getroffen hat. Die ggf. daraus resultierenden Maßnahmen, die zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung führen, waren in die weitere Verfahrensführung (Planbegründung, Durchführungsvertrag) einzustellen.

In der Abwägung der vorgebrachten Belange, die auf eine Bewältigung des Durchfahrts- und Erschließungsverkehrs abzielen, wurde auf die noch ausstehende Prüfung im Rahmen eines Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung von Prognosedaten verwiesen.

Grundsätzlich soll eine Dachbegrünung der Gebäude und der Kolonnade vorgesehen werden (textl. Festsetzung, VEP).

Die Gestaltung und Nutzbarkeit der Kolonnade wurde geprüft und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE im Rahmen der Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen informiert und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Zeitraum der Beteiligung vom 03. Juli 2014 bis einschließlich 08. August 2014 wurde per Anschreiben bekannt gegeben.

Es lagen 20 schriftliche Stellungnahmen vor.

Während des Zeitraumes der Beteiligung konnte die Planung im Internet eingesehen werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2, Satz 1 BauGB geführt. Für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB muss sichergestellt werden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz oder Landesrecht unterliegen.

Das Vorhaben beinhaltet eine abgestimmte Neuordnung des Verkehrs. Dies beinhaltet bauliche Anpassungen im Fahrbahnbereich der Hönower Straße, westlich des Bauvorhabens. Der Kundenverkehr soll über eine Zu- und Abfahrt mit Anbindung an die Hönower Straße abgewickelt werden. Dazu werden insbesondere die Pkws, die auf die Stellplatzanlage des geplanten neuen Einkaufs-/Fachmarktes von der Hönower Straße abbiegen, über einen neuen Linksabbieger auf der Hönower Straße aus Richtung Norden auf das Grundstück geführt (Knotenpunkt Einkaufszentrum/Hönower Straße).

Schwerpunkte der Stellungnahmen bilden die Themenbereiche Verkehr, Lärm und Regenentwässerung:

Verkehr

- Der für die Erschließung des Vorhabens im o.g. Planbereich notwendige Umbau einschließlich Erweiterung der Fahrbahn, Leitungsverlegung und Vorbereitung einer möglichen Signalisierung des Knotens Hönower Straße/Treskowstraße wird von einigen Stellungnehmenden als problematisch angesehen.

Zu dieser Thematik gibt es die verkehrstechnische Untersuchung der INGENIEURGEMEINSCHAFT SETZPFANDT vom 30.06.2014, die mit der Senatsverwaltung abgestimmt ist. Gemäß Auffassung der Senatsverwaltung soll zunächst für die Dauer von 1 Jahr auf eine LSA verzichtet werden. Die baulichen Voraussetzungen hierfür werden jedoch bereits geschaffen, so dass eine LSA-Nachrüstung ohne größere bauliche Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht wird. Aus Sicht des Vorhabenträgers ist eine Lichtsignalanlage wünschenswert.

Lärmimmissionen

- Ausgehend von dem zu erwartenden höheren Kundenaufkommen, wurde von einigen Stellungnehmenden die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und ein zu erstellendes Schallgutachten thematisiert.

Eine Schalltechnische Untersuchung wurde angefertigt und zeigt die zu erwartenden Werte auf. Durch den vorhabenbezogenen Verkehr ergeben sich Pegelerhöhungen zwischen 0,1 und 0,4 dB(A), die unterhalb der bei 1 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör liegen. In Bezug auf die geringe Erhöhung der Lärmbelastung durch die vorhabenbedingten Verkehre sowie die ermittelten Lärmbelastungen ist die Wirkung der Verkehrszunahme in Verbindung mit dem Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unbedenklich.

Die Lärmbelastung ist durch die beiden DB-Strecken westlich des Grundstücks bereits sehr hoch und die Orientierungswerte werden bereits tags und nachts erheblich überschritten.

Der Gewerbelärm, hauptsächlich beruhend auf der Nutzung Einkaufen, unterschreitet die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte. Mit der Verlegung der Kundenparkplätze und der Planung des neuen Einkaufszentrums werden die Lärmbelastungen im Zuge der Fritz-Reuter-Straße sowie der Straße "An der Schule" zwischen 3 und 15 dB(A) verringert.

Durch die Überschreitung der Orientierungswert durch den Verkehr ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlich.

Regenentwässerung

- Von einer generellen Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück selbst kann auf Grund der beabsichtigten Nutzung in Verbindung mit den Verbotstatbeständen der Trinkwasserschutzverordnung nicht ausgegangen werden. Stellplätze sind dementsprechend generell zu versiegeln. Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet III B werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Bezüglich der Stellungnahmen zur Thematik der Entwässerung des Grundstück, lässt sich ausführen, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers dadurch gesichert ist, dass mit Schreiben vom 28.07.2014 die Berliner Wasserbetriebe die Übernahme von 59 l/sec in das öffentliche Kanalnetz zugesichert haben. Sofern notwendig, wird über Staukanäle auf dem SO-Grundstück die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe sichergestellt. Darüber hinaus wird eine Versickerung außerhalb der Stellplatzanlage durch den Einsatz von Ökopflaster „Geostone“ erreicht.

Fazit

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen führt nicht zu wesentlichen Änderungen der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ausgehend von den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Belangen und Hinweise wurden keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt und somit ist keine nochmalige Trägerbeteiligung durchzuführen.

Grundsätzlich führt das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen nicht zu Änderungen des Planungszieles des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden in die Begründung aufgenommen.

Der weitere Ablauf des Verfahrens sieht nun die Erarbeitung des Durchführungsvertrags und die Öffentlichkeitsbeteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE vor.

Folgende Sachverhalte wurden vorgetragen:

Verkehrliche Belange

Die Ausführungen zum StEP Verkehr in der Begründung seien bezüglich der Inhalte und Ziele der Verkehrslösung Mahlsdorf zu ergänzen. Konkrete Maßnahmen in Mahlsdorf seien zu benennen.

Die finanziellen Auswirkungen bezüglich der Zwischenlösung der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens seien vom Vorhabenträger zu leisten und im Durchführungsvertrag zu berücksichtigen.

Der für die Erschließung des Vorhabens im o.g. Planbereich notwendige Umbau einschließlich Erweiterung der Fahrbahn, Leitungsverlegung und Vorbereitung einer möglichen Signalisierung des Knotens Hönower Straße/Treskowstraße wird von einigen Stellungnehmenden als problematisch angesehen.

Immissionen

Die Begründung sei bzgl. Lärmaktionsplan und Luftreinhalteplan zu ergänzen. Eine Änderung der Verkehrsführung und zu erwartendes höheres Kundenaufkommen wirke sich auf die Immissionsbelastung im Bereich der angrenzenden schutzwürdigen Bebauung aus. Neben diesen Auswirkungen seien auch die gewerblich bedingten Immissionen und die daraus resultierende Änderung der Betroffenheiten zu betrachten. Es fehle zudem an Aussagen zu den Betriebszeiten.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Örtliche Bauvorschriften

Die textlichen Festsetzungen seien um eine Festsetzung zur wasserundurchlässigen Befestigung der Fahr- und Stellplatzflächen zu ergänzen.

Niederschlagswasser

Die Einleitung von 59 l/s Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation führt zu einer mittelbaren Oberflächengewässerbenutzung des Elsentiches. Dazu sei eine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich. Es ist vom Erfordernis der Vorreinigung der Niederschlagswässer vor der mittelbaren Ableitung auszugehen. Empfohlen werden die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes und die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen.

Von einer generellen Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück selbst kann auf Grund der beabsichtigten Nutzung in Verbindung mit den Verbotstatbeständen der Trinkwasserschutzverordnung nicht ausgegangen werden. Stellplätze sind dementsprechend generell zu versiegeln. Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet III B werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Raumordnung

Der Grundsatz der Raumordnung aus 4.8 LEP B-B sei angemessen in der Begründung sowie in den Festsetzungen zu berücksichtigen. Zudem fehle eine Sortimentsliste für die Einzelhandelsbetriebe auf der Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen.

Denkmalschutz

Mehrere Grundstücke des Plangebietes befänden sich in einem archäologischen Verdachtsgebiet. Alle Bodeneingriffe seien im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren (bzgl. der Baudenkmäler der Umgebung wird auf Abschnitt III.5 verwiesen).

Sicherheit

Die Zahl der Fahrradstellplätze sei zu gering, der Bedarf sei höher. Zudem führe die langgestreckte Fahrradabstellanlage zu Nutzungskonflikten, wie z.B. Kollisionen zwischen Radfahrern und Fußgängern.

Die Einsehbarkeit und somit soziale Kontrolle sei in dem östlichen Bereich des Weges und in der Abstellanlage nicht gegeben, was zu Straftaten führen könne. Entgegenzuwirken sei diesem mit einer hellen Beleuchtung und einem permanenten Rückschnitt der Gehölze.

Der Baumbestand im Bereich der Hönower Straße schränke die Einsehbarkeit auf die Fahrradabstellanlage und die weitere Wegführung ein. Ebenfalls könne sich eine Sicht einschränkung durch den überdachten Kolonnadengang ergeben. Die Freifläche biete sich dann als Treffpunkt für Jugendgruppen und als Übungsplatz für Fahranfänger*innen ohne Führerschein an.

Erhebliche Gefährdungen werden durch die Anordnung der Anlieferzone gesehen, da der Parkplatz diagonal durchquert werden müsse und die Lkw nur rückwärts die Anlieferung erreichen können. Es sei völlig unakzeptabel, dass rückwärtsfahrende Lkw ohne Einweiser die Fußgängerquerung zur Fahrradabstellanlage und zum Verbindungsweg überfahren. Es sollte über eine Anlieferung über die Straße An der Schule nachgedacht werden.

Die Kreuzungssituation der Hönower Straße und der Treskowstraße verschärfe sich durch die Planung und führe zu einem erhöhten Risiko für alle Verkehrsteilnehmenden. Eine unterstützende Regelung durch eine Lichtsignalanlage sei zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit unumgänglich.

Abwägung

Alle Hinweise der Stellungnehmenden werden zur Kenntnis genommen und bei der weiterführenden Planung beachtet. Hinweise zur Ergänzung der Begründung werden unter Berücksichtigung der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander umgesetzt.

Verkehrliche Belange

Ausführungen zum StEP MoVe werden in die Begründungen aufgenommen.

Die Kostentragung der Erschließung werden wie angemahnt im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die bisherige Darstellung im VEP entstand der Eindruck, dass die Attika in den Straßenraum der Hönower Straße ragt. Dies ist nicht der Fall und so wird die Darstellung in diesem Bereich ergänzt und besser lesbar gestaltet.

Zur Verkehrsthematik gibt es die verkehrstechnische Untersuchung der INGENIEURGEMEINSCHAFT SETZPFANDT [5], die u.a. mit der Senatsverwaltung abgestimmt ist. Gemäß Auffassung der Senatsverwaltung soll zunächst für die Dauer von 1 Jahr auf eine Lichtsignalanlage (LSA) verzichtet werden. Die baulichen Voraussetzungen hierfür werden jedoch bereits geschaffen, so dass eine LSA-Nachrüstung ohne größere bauliche Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht wird. Aus Sicht des Vorhabenträgers ist eine LSA wünschenswert. Damit sind die Voraussetzungen für eine verkehrssichere Lösung geschaffen.

Lärmimmissionen

Eine Schalltechnische Untersuchung wurde im März 2015 angefertigt und zeigt die zu erwartenden Werte auf.

Durch den vorhabenbezogenen Verkehr ergeben sich Pegelerhöhungen zwischen 0,1 und 0,4 dB(A), die unterhalb der bei 1 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör liegen. In Bezug auf die geringe Erhöhung der Lärmbelastung durch die vorhabenbedingten Verkehre sowie die ermittelten Lärmbelastungen ist die Wirkung der Verkehrszunahme in Verbindung mit dem Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unbedenklich.

Die Lärmbelastung ist durch die beiden DB-Strecken nördlich des Grundstücks bereits sehr hoch und die Orientierungswerte werden bereits heute tags und nachts erheblich überschritten.

Der Gewerbelärm, hauptsächlich beruhend auf der Nutzung Einkaufen, unterschreitet die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte. Mit der Verlegung der Kundenparkplätze und der Planung des neuen Einkaufszentrums werden die Lärmbelastungen im Zuge der Fritz-Reuter-Straße sowie der Straße An der Schule zwischen 3 und 15 dB(A) verringert.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehr ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Geltungsbereich erforderlich.

Näheres ist dem Umweltbericht, Kap. 2.a.1.2 - 2.a.1.4, zu entnehmen.

Regenentwässerung

Von einer generellen Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück selbst kann, wie in der Stellungnahme dargestellt, auf Grund der beabsichtigten Nutzung in Verbindung mit den

Verbotstatbeständen der Trinkwasserschutzverordnung nicht ausgegangen werden. Stellplätze werden dementsprechend generell versiegelt. Im Plandokument wurde ein nachrichtlicher Hinweis bzgl. dieser Problematik aufgenommen. Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet III B werden in der Begründung übernommen. Zusätzlich werden sie in den nachrichtlichen Übernahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Bezüglich der Stellungnahmen zur Thematik der Entwässerung des Grundstücks, lässt sich ausführen, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers dadurch gesichert ist, dass mit Schreiben vom 28.07.2014 die Berliner Wasserbetriebe die Übernahme von 59 l/sec in das öffentliche Kanalnetz zugesichert haben [7]. Sofern notwendig, wird über Staukanäle auf dem Plangrundstück die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe sichergestellt. Darüber hinaus wird eine teilweise Versickerung außerhalb der Stellplatzanlage durch den Einsatz von wasserdurchlässigem Pflaster/haufwerksporiges Pflaster erreicht.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Die Planbegründung wurde entsprechend ausführlich ergänzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-3-2VE liegt nach der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung. Die künftige Entwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden. Die geplanten Festsetzungen von Einzelhandelsflächen stehen damit ebenso wie mit den Grundsätzen der Raumordnung aus § 5 Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) in Einklang.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz 4.8 des LEP B-B.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Städtischen Kernbereichs des LEP B-B. Gemäß Grundsatz 4.8 Absatz 5 ist das Vorhaben jedoch zulässig, da es überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort als wohngebietsbezogen einzuordnen ist. Die genannten Werte von 5.000 m² Verkaufsfläche mit 75 % nahversorgungsrelevantem Sortiment werden nicht überschritten. Im Wesentlichen werden nahversorgungsrelevante Sortimente (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop, Cafébereich und Windfang sowie Drogeriesortimente auf ca. 550 m² in Bauteil 3.1 und max. 450 m² sonstige Sortimente) festgesetzt.

Bei der Berücksichtigung der räumlichen Ausdehnung der Stadt Berlin und des Stellenwertes dieses hochwertigen Gebietes ist der Grundsatz der Raumordnung aus 4.8 Abs. 5 LEP B-B angemessen berücksichtigt (Integrationsgebot), so dass das Vorhaben zulässig ist. Der Standort erfüllt überdies wesentliche zentrenbildende Funktionen, die im LEP B-B genannt werden. Einzelheiten können im Abschnitt I.2.3.5 der Begründung entnommen werden.

Denkmalschutz

Ein Hinweis hinsichtlich archäologischer Funde wurde in die textlichen Hinweise (Nr. 1) auf dem Plandokument übernommen.

Fahrradstellplätze

Es ist unstrittig, dass im Bereich des S-Bahnhofes ein sehr hoher Bedarf an Fahrradstellplätzen besteht. Auf den privaten Flächen wurde die Einrichtung von 220 Fahrradstellplätzen geplant. Eine zusätzliche Forderung zur Errichtung öffentlicher Stellplätze wäre unverhältnismäßig und würde die Funktionalität des Standortes beeinträchtigen. Die Einrichtung der Fahrradabstellanlage wird durch den Durchführungsvertrag gesichert.

Außerdem werden vor dem REWE-Lebensmittelmarkt 34 Fahrradstellplätze und vor dem Drogeriemarkt/Fachmarkt weitere 18 Stellplätze für Fahrräder in unmittelbarer Zuordnung zu den geplanten Nutzungen zur Verfügung gestellt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die bestehende Fahrradabstellanlage im Bereich der S-Bahnbrücke erhalten werden kann, um den großen Bedarf an Fahrradstellplätzen decken zu können.

Sicherheit

Die zweifach abknickende Wegführung resultiert aus der vom Bezirksamt geforderten Erhaltung der städtebaulich prägenden Bäume sowie weitgehend des Gehölzbestandes am Bahndamm auf dem Gelände. Die teilweise großen Althölzer verbessern das Siedlungsbild und haben einen naturschutzfachlichen Wert.

Der Kolonnadengang hat große und breite Öffnungen mit lichtem Mindestabstand von 4,50 m, die für eine gute Sichtbarkeit der Stellplatzfläche sorgen. Tote Winkel, bedingt durch Bäume und Strauchpflanzungen, sind nicht zu erwarten.

Der Fuß- und Fahrradweg ist mit einer ausreichenden Breite von 2,50 m geplant, um Fußgängerinnen und Fußgängern und Radfahrerinnen und Radfahrern den nötigen Raum zum Durchgehen bzw. -fahren zu geben. Bei einem ordnungsgemäßen Abstellen der Fahrräder sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Eine Verbreiterung dieser Flächen ist unter Berücksichtigung der privaten Belange und der Funktionalität der geplanten Nutzung unverhältnismäßig.

Die Fahrradabstellanlage ist ein Angebot unter Berücksichtigung der Belange des Eigentümers. Die Fahrradabstellanlage erhält, um dem Sicherheitsbedürfnis Rechnung zu tragen, eine Glasüberdachung, um die nötige Helligkeit am Tage zu gewährleisten. Ab Dämmerungsbeginn und während der gesamten Nachtzeit wird der Weg ausreichend hell und gleichmäßig beleuchtet, um Angsträume und potenziellen Raum für Straftaten zu vermeiden. Ein regelmäßiger Gehölzrückschnitt wird gewährleistet und sonstige Sichthindernisse und Abdeckmöglichkeiten vermieden.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf dem eigenen Grundstück, da diese in der Straße An der Schule, bedingt durch die Grundschule, nicht erfolgen soll. Die Anlieferung erfolgt durch ein sensibles Agieren der Lkw-Fahrer in Zusammenarbeit mit dem Marktpersonal, wie dies bei ähnlich bedingten Verhältnissen von benachbarten Nahversorgungszentren mit vergleichbaren Rahmenbedingungen ebenfalls der Fall ist.

Baumersatzpflanzungen

Die notwendigen Baumfällungen und damit einhergehende Ersatzpflanzungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung gemäß der Berliner Baumschutzsatzung näher zu klären. Bei Ersatzpflanzungen wird Wert auf Standortnähe sowie das Erfüllen von ökologischen Funktionen, in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich des Bezirks, gelegt. Maßnahmen für den Artenschutz sollen für den Standort REWE in Mahlsdorf im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude und der Fällung der Bäume abgearbeitet werden.

6. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE vom 2. Februar 2016 einschließlich Begründung und Umweltbericht mit den darin enthaltenen umweltbezogenen Informationen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan zum betroffenen Bauvorhaben wurde in der Zeit vom 22.02.2016 bis einschließlich 23.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8, im Foyer der 4. Etage, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich ausgelegt. Die erforderlichen Gutachten zur verkehrlichen Erschließung, zur schalltechnischen Untersuchung, die faunistische Standortuntersuchung und die orientierende Bewertung der Bausubstanz und Baugrunduntersuchung wurden zur Einsicht im Fachbereich Stadtplanung zur Verfügung gestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 6 vom 12. Februar 2016, S. 323 und in der Tagespresse, der Berliner Zeitung vom 12. Februar 2016, bekannt gemacht.

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Die vorgebrachten Stellungnahmen waren zu prüfen und sind in die anschließende Abwägung eingeflossen.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Die Benachrichtigung erfolgte mit Schreiben vom 17. Februar 2016.

Darüber hinaus konnte der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung auch im Internet eingesehen werden.

Es wurden in zwei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf gegeben. Von 15 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise zum weiteren Verfahren geäußert.

Die Äußerungen geben im Wesentlichen Hinweise zu:

- Verkehrlichen Belangen und notwendigen Ergänzungen zur Verkehrslösung Mahlsdorf einschließlich der Eckabschrägung im Zu- und Abfahrtsbereich der Hönower Straße,
- der Aufhebung der Gewässereigenschaft für den Rohrpfehlgraben,
- gestalterischem Umgang mit Fassaden und den Kolonnaden für die Denkmalpflege,
- der Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf,
- starken Geräuschemissionen, die durch die Fleischlieferung an der Ostseite des REWE-Marktes über die Straße An der Schule entstehen könnten und schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigen würden.

Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Stadtentwicklung und Verkehr (SenStadtUm, Abt. VII) zum Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

SenStadtUm regt an, die Ausführungen zum StEP Verkehr in der Begründung bezüglich der Inhalte und Ziele der Verkehrslösung Mahlsdorf zu ergänzen. Darüber hinaus fehlt ein Hinweis auf die Darstellung der neuen Führung des übergeordneten Straßennetzes Hönower Straße – An der Schule – Hultschiner Damm und die Vereinbarkeit mit der Verkehrslösung Mahlsdorf. In der Plandarstellung des Bebauungsplanes ist die Baugrenze südöstlich der Zufahrt/Abfahrt des EKZ zur Hönower Straße zu ändern und im Sinne einer gesicherten Verkehrsanbindung abzuschrägen (Prinzip der Berliner Ecke).

Die Hinweise werden berücksichtigt, in der Begründung ergänzt und auf dem 1. Deckblatt geändert.

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin wird in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs als Planungsziel die Hauptverkehrsstraßenführung über die Straße An der Schule dargestellt.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr – Bestand 2011 – stellt die südlich verlaufende Straße Alt Mahlsdorf B 1/5 als Stufe I (großräumige Straßenverbindung) und die Hönower Straße als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dar.

Gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr – Planung 2025 soll kurz- und mittelfristig die östlich angrenzende Straße An der Schule einen Teil der Nord-Süd-Verbindung als übergeordnete Straßenverbindung übernehmen. Die bis dahin als übergeordnete Straßenverbindung gekennzeichnete Hönower Straße wird dann im Abschnitt zwischen Pestalozzistraße und B 1/5 auf eine Ergänzungsstraße herabgestuft. Gemäß der symbolischen Darstellung im FNP ist vorgesehen, den Durchgangsverkehr künftig folgendermaßen zu führen:

Von der nördlichen Hönower Straße geht es auf die Pestalozzistraße, die dann auf die Straße An der Schule führt. Von dort geht es zur weiter südlich gelegene B 1/5. Nach der Überquerung der vorgenannten Bundesstraße soll der Durchgangsverkehr den dort künftig angeschlossenen verschwenkten Hultschiner Damm benutzen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird die Baugrenze am Eckgebäude und die Straßenbegrenzungslinie nach dem Prinzip der Berliner Ecke, in Absprache mit dem Fachbereich SGA im Zu- und Abfahrtsbereich abgeschragt, um verkehrssichere Ab- und Zufahrten zu gewährleisten.

Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Planen Bauen Wohnen Natur Verkehr zur Gewässereigenschaft des Rohrpfehlgrabens

Es wird angemerkt, dass durch die Aufhebung der Gewässereigenschaft für den Rohrpfehlgraben für den Vorhabenträger keine Verpflichtung zum Erhalt oder einem Neubau der vorhandenen Verrohrung besteht. Dem Grundstückseigentümer gehöre auch die Verrohrung. Da es sich beim Rohrpfehlgraben ursprünglich um ein natürlich entstandenes Gewässer handele wird empfohlen, die Auffüllung des Grabenbereichs mit sickerfähigem Material vorzunehmen.

Die Hinweise werden berücksichtigt, in der Begründung ergänzt und auf dem 1. Deckblatt geändert.

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung durch den Fachbereich Umwelt wurde mitgeteilt, dass nördlich der Bahn das Regenwasser aus dem Regenrückhaltebecken dem Regenwasserkanal der BWB zugeleitet wird. Ebenso erfolgt die Sammlung des Regenwassers in der Fritz-Reuter-Straße über einen Regenwasserkanal. Damit sind beide Gebiete dem Einzugsbereich des Rohrpfehlgrabens entzogen. Der Rohrpfehlgraben im Bereich unter dem Bahndamm bis zur Fritz-Reuter-Str. besitzt damit keine Gewässereigenschaft mehr.

Dem Investor wird empfohlen, den Bereich des ehemaligen Rohrpfehlgrabens mit einer Drainagefunktion in Richtung des noch vorhandenen Grabens zu versehen. Das würde nachhaltig den Wasserhaushalt in diesem Gebiet regeln, ohne Schichtenwasserschäden befürchten zu müssen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt Auffüllungen mit sickerfähigem, jedoch auch verdichtungs- und tragfähigem Material, als Untergrund für die geplanten befestigten Flächen vorzunehmen.

Die textliche Festsetzung 5.2. und die Kennzeichnung „Verrohrtes Gewässer“ werden auf der Planzeichnung gestrichen. Das nicht mehr benötigte Leitungsrecht für den Rohrpfehlgraben wird aus der Planzeichnung genommen.

Hinweis Anwohner 1 zum gestalterischen Umgang mit Fassaden

Es wird vorgebracht, dass der Denkmal-Ensembleschutz in der direkten Nachbarschaft ungenügend berücksichtigt sei. Die Eigenart und das Erscheinungsbild der benachbarten Denkmalbereiche Nr. 09045337 bzw. Nr. 09045340 (Wohnhäuser im Bereich An der Schule und Donizettistraße sowie das Schulgebäude Friedrich-Schiller-Grundschule) würden durch den geplanten Neubau beeinträchtigt. Die Hinweise auf die Gestaltungsmerkmale seien unzureichend, es entstehe eine atypische Fassadenfront.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Abwägung werden nach erneuter fachlicher Prüfung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde die Kriterien des Umgebungsschutzes von Denkmalen entsprechend § 10 DSchG vertiefend berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Hönowe Straße 74-80 (Kolonnaden, Zufahrt, Neubau Nr. 74), Fritz-Reuter-Straße, Flurstück 393 (Drogeriefachmarkt) und An der Schule 2 und 8a (Rückseite REWE und zwei geplante Trafostandorte). Aus den denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen ergibt sich, dass alle straßenseitigen Fassaden sowie die Dachkubaturen aller neu zu planenden Gebäude den Umgebungsschutz von Denkmalen berücksichtigen müssen.

Das Vorhaben soll als Teil und Kern des Ortsteilzentrums unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzung eine eigene Formensprache und Gebäudestruktur aufweisen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass sich das neue Ortsteilzentrum in einen harmonischen Dialog mit der vorhandenen städteräumlichen Situation begibt, die zudem an drei Seiten von denkmalgeschützten Gebäuden geprägt wird.

Durch die für den Bunkerabbruch erforderlichen Baumfällungen an der Straße An der Schule ist diese Seite aus denkmalfachlicher Sicht neu zu betrachten. Weitere Veränderungen, wie die nun geplante Errichtung eines Trafohäuschens an Stelle des Bunkers, tragen ebenfalls zu einer erforderlichen Neubetrachtung bei.

Der Planungsstand zeigt eine Architektur in einer zentrentypischen Formensprache. Denkmalpflegerisches Ziel sollte jedoch sein, zusätzlich über eine eigene Charakterisierung der

straßenseitigen Ansichten der Kleinteiligkeit der umliegenden Bebauung Rechnung zu tragen, ohne diese zu imitieren.

Die Umsetzung dieser Forderungen ist Bestandteil der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgenden Abstimmungen auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes.

Im Bebauungsplan bedarf es jedoch keiner weiteren gestalterischen Regelung.

Hinweis Anwohner 1 zu starken Geräuschemissionen

Durch den Lkw-Verkehr für die Fleischanlieferung östlich des REWE-Marktes über die Straße An der Schule würden starke Geräuschemissionen entstehen und schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigt. Es würden in dieser Hinsicht keine Minderungsmaßnahmen ergriffen. Das Lärmgutachten treffe falsche Annahmen, sei widersprüchlich und missachte die Vorgaben der TA-Lärm. Es sei lediglich eine Berechnung nach Aktenlage.

Der Hinweis wurde geprüft und hat keine weiteren Auswirkungen auf das Verfahren.

Auch nach nochmaliger Prüfung ist festzustellen, dass die schalltechnische Untersuchung (SU 02.16) weder auf falschen Annahmen beruht, in sich nicht widersprüchlich ist und auch nicht die Vorgaben der TA Lärm missachtet. Eine Begehung des Gutachters vor Ort wurde durchgeführt.

Grundlage der SU 02.16 sind die Verkehrsmengen, die der Verkehrsuntersuchung SETZPFAND, die zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefertigt wurde, entnommen wurden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt an die Hönowe Straße, die Fritz-Reuter-Straße sowie die DB-Strecken angrenzt, wurden diese Verkehrswege als „Hauptimmissionsquelle“ definiert.

Auf Seite 16 der schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2016 (SU 02.16) ist ausgeführt, dass für den REWE-Markt die Anlieferung von Fleischwaren 3-mal wöchentlich mit 5 Rollcontainern an der Ostseite des REWE-Marktes über die Straße An der Schule erfolgen soll.

Auf Seite 28 der SU 02.16 wurde ergänzt, dass diese Anlieferung als „Frühanlieferung“ in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr berücksichtigt wurde.

Des Weiteren findet sich auf Seite 28 der SU 02.16 das Ergebnis der zu erwartenden Lärmbelastung für das Gebäude An der Schule 5 (Westfassade) mit

55 dB(A) tags 20 dB(A) nachts.

Das o. a. Gebäude wurde mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) berücksichtigt. Demnach sind gem. TA Lärm/08.98 die Richtwerte mit

55 dB(A) tags 40 dB(A) nachts

zu berücksichtigen.

Mit dem Vergleich der ermittelten Lärmbelastungen (Beurteilungspegel) und der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 ist festzustellen, dass diese Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Die Lieferhäufigkeit wird grundsätzlich über den zukünftigen Betreiber des Marktes erfragt und baut nicht auf hypothetischen Annahmen auf.

Da der Bebauungsplan nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des REWE-Nahversorgungszentrums schafft, ist es nicht Aufgabe des Bebauungsplanes „Auflagen“ zum Betriebsablauf in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dies wird in die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens übertragen.

Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Wasserbehörde – zu Kraftfahrzeug-Stellplätzen innerhalb der Schutzzone III B

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf.

Unter I Pkt. 2.2.7 der Begründung ist der dritte Satz zu streichen und zu ersetzen:

„Nach § 7 Abs. 1 Nr. 20 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf ist die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen, wenn diese wasserdurchlässig sind, verboten“

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In der Planzeichnung, Nachrichtliche Übernahme –Niederschlagswasser-, 2. Absatz ist der erste Satz zu streichen, da er im Widerspruch zu § 7 Abs. 1 Nr. 20 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf steht und durch folgenden Satz zu ersetzen:

„PKW-Stellflächen und sonstige KFZ-Verkehrsflächen sowie Anlieferungszone im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Fuß- und Radwege sind, soweit der Baugrund dies zulässt, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.“

Die nachrichtliche Übernahme, die Begründung und der Umweltbericht werden berichtigt und redaktionell geändert.

Fazit

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung, geführt. Aufgrund der neuen Erkenntnisse werden folgende sonstige Änderungen auf einem Deckblatt vorgenommen:

- Herausnahme des Leitungsrechts für den Rohrpfuhlgraben, da dies aufgrund der Aufhebung der Gewässereigenschaft des Rohrpfuhlgrabens und der Funktionslosigkeit im Rahmen der Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation nicht mehr erforderlich ist. Hierdurch erfolgt eine Aufweitung der Zu- und Abfahrt zur Fritz-Reuter-Straße und die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 8,50 m von der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Fritz-Reuter-Straße 2.
- Die textliche Festsetzung 5.2. und die Kennzeichnung „Verrohrtes Gewässer“ werden auf der Planzeichnung gestrichen.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 5.3. wird die mit dem Buchstaben e gekennzeichnete Fläche gestrichen, da die Kolonnade nicht über dem Zu- und Abfahrtsbereich des REWE-Marktes und mit dem neu zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück Hönow Str. 74 errichtet werden soll.
- Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird hinsichtlich der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Bahnflächen dahingehend erweitert, dass die Nebenzeichnung auch bei Vorliegen vertraglicher Regelungen zur Mitbenutzung ergänzt wird.
- In der nachrichtlichen Übernahme –Niederschlagswasser-, 2. Absatz ist der erste Satz zu streichen und durch folgenden Satz zu ersetzen:
„Pkw-Stellflächen und sonstige Kfz-Verkehrsflächen sowie Anlieferungszone im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Fuß- und Radwege sind, soweit der Baugrund dies zulässt, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.“
- Die Straßenbegrenzungslinie und die Baugrenze an der Zu- und Abfahrt zur Hönow Str. werden nach dem Prinzip der Berliner Ecke angepasst. Das geplante Gebäude weist jedoch bereits diese ECKAusbildung auf.
- Anpassung der im Geltungsbereich westlich und östlich liegende Fläche a (Geh- und Fahrradfahrrechte für die Allgemeinheit) an die örtlichen Gegebenheiten (Höhenversatz durch Hochbeet und Wegeführung).
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 3 „Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.“

Darüber hinaus werden die Begründung und der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan redaktionell entsprechend den Hinweisen ergänzt bzw. berichtigt:

- Es werden zur besseren Verständlichkeit der Zusammenhänge zusätzliche Ausführungen zur Verkehrslösung Mahlsdorf aufgenommen und die Vereinbarkeit des FNP Berlin mit der

Verkehrslösung Mahlsdorf dargestellt, da die Erschließung des Plangebietes von der Hönower Straße diese langfristige Verkehrsplanung tangiert.

- Die Klassifizierung der Fritz-Reuter-Straße wird in „Ergänzungsstraße“ berichtigt.
- Bzgl. der Aktualität der Prognosedaten für den Schienenlärm (derzeit 2025) wird ergänzt, dass seitens des Betreibers, der Deutschen Bahn AG, keine Prognosedaten für 2030 vorliegen. Auswirkungen auf die Planung sind jedoch nicht erkennbar.
- Es wird darauf hingewiesen, dass am 01.12.2015 die neue AV Zentrenkonzepte in Kraft getreten ist. Es wird gebeten, auf Seite 14 Pkt. 2.3.5 „Zentrenkonzepte des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf/Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung“ eine inhaltliche Anpassung vorzunehmen.
- Der Verfahrensstand des Lärmaktionsplans 2013-2018 wird aktualisiert.
- Die Verträglichkeit des Einzelhandels in Bezug auf die Lärmbelastung wird ausdrücklich betont. Betriebsbedingt resultierende Lärmimmissionen aus der Parkplatznutzung (bedingt auch durch Öffnung des REWE-Marktes bis 24 Uhr) für die angrenzende Wohnbebauung Fritz-Reuter-Str. 2 sind durch Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Da der Bebauungsplan nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des REWE-Nahversorgungszentrums schafft, ist es nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, „Auflagen“ zum Betriebsablauf in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dies wird in die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens übertragen.
- In der Planbegründung wird eine redaktionelle Berichtigung bzgl. der Übernahme des Besonderen Wohngebietes aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan XXIII-3 vorgenommen.
- Im Rahmen der Abwägung werden nach erneuter fachlicher Prüfung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde die Kriterien des Umgebungsschutzes von Denkmälern entsprechend § 10 DSchG vertiefend berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Hönower Straße 74-80 (Kolonnaden, Zufahrt, Neubau Nr. 74), Fritz-Reuter-Straße, Flurstück 393 (Drogeriefachmarkt) und Straße An der Schule 2 und 8a (Rückseite REWE und zwei geplanten Trafostandorte).

Nach Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen die o.g. Hinweise bzw. die erneute Anpassung der Planungsinhalte auf dem 1. Deckblatt nicht zur Änderung der Grundzüge der Planung. Dem entsprechend war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund dessen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die erneute Beteiligung auf die Einholung der Stellungnahmen von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit beschränkt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt, da die meisten Änderungen und Ergänzungen von den Trägern selbst gegeben wurden.

Mit Datum vom 7. September 2016 wurde der Vorhabenträger über die Änderungen informiert, und ihm die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Änderungen eingeräumt.

Die erneute Beteiligung des Vorhabenträgers erfolgt entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB. Es wurde die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb einer angemessenen Frist Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzugeben. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ungültig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem Antragsteller im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die unter Punkt 6 genannten Änderungen sind auf dem Deckblatt vom 2. Februar 2018 dargestellt.

Mit Schreiben vom 20. September 2016 wurde vom Vorhabenträger mitgeteilt, dass die Änderungen angenommen werden und keine weiteren Anregungen gegeben werden. Somit liegt eine positive Stellungnahme zu den Änderungen vor.

Im Ergebnis der erneuten Betroffenenbeteiligung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen, die eine erneute öffentliche Auslegung oder eine Betroffenenbeteiligung entsprechend § 4a (3) BauGB erfordern. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) kann nunmehr erfolgen.

Hinweis zum Verfahrensverlauf

Das Bauleitplanverfahren wurde im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch deutlich, dass die für dieses Verfahren gefertigte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht ausreichte. Diese Prüfung ist in ihrer Kürze nur bedingt geeignet, die städtebauliche und stadökologischen Einflüsse sowie Umweltauswirkungen erschöpfend und nachvollziehbar darzustellen. Aus diesem Grund wurde die Verfahrensart im Frühjahr 2015 in ein Regelverfahren geändert und ein Umweltbericht erstellt und fortlaufend ergänzt. Dieses Vorgehen wurde aufgrund der Komplexität der Schutzgüter, der möglichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen für notwendig befunden (vgl. hierzu: OVG NRW, Urteil vom 10.04.2014, Az: 7 D 57/12.NE).

Zu diesem fortgeschrittenen Zeitpunkt war es nicht sinnvoll, die frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB nachzuholen, da der Detaillierungsgrad der bereits durchgeführten Behörden- und TÖB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (03.07. – 08.08.2014) einen höheren Detaillierungsgrad aufweist, so dass bewusst auf diesen Verfahrensschritt verzichtet wurde. Der Detaillierungsgrad kann als Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB den Unterlagen zur Behörden- und TÖB-Beteiligung entnommen werden.

Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB (Rechtsprüfung) am 10.07.2019

Mit Schreiben vom 10.07.2019 erfolgte bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung II C, die Anzeige zur Überprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE.

Im Ergebnis der Rechtsprüfung (Schreiben vom 19.07.2019) – Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE - konnte der Bebauungsplan aufgrund von Beanstandungen nicht festgesetzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann erst festgesetzt werden, wenn die Beanstandungen ausgeräumt werden.

Umgang mit den Beanstandungen im Sinne von § 6 Abs. 2 AGBauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE, REWE Mahlsdorf

1. Widersprüche in den Plandokumenten

Das Bezirksamt beabsichtigt, sowohl den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch den Vorhaben- und Erschließungsplan als jeweils eigenständiges Plandokument festzusetzen. Beide Plandokumente trafen hinsichtlich der Nutzungsart und des Nutzungsmaßes unterschiedliche Aussagen.

Diese Disparitäten wurden in den Plandokumenten ausgeräumt, so dass

- im Vorhaben- und Erschließungsplan nun auch Flächen für Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen sind,
- die in beiden Planzeichnungen unterschiedlichen Verkaufsflächen angepasst wurden. Sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan benennen die konkreten Verkaufsflächen der jeweiligen Bauvorhaben.
- die Gebäudehöhen so dargestellt sind, dass sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan die konkrete Höhe benennt und festsetzt.

- die Baugrenzen zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Hönowe Straße 72/Fritz Reuter Straße 1 sollen einen Grenzabstand von 3 m haben, somit ist eine Grenzbebauung ausgeschlossen und die Abstandsflächen bleiben gewahrt. Somit entfällt die ehem. TF 3, die lautete: Die zulässigen Grundflächen werden durch Baukörperausweisung und durch Flächenangaben festgesetzt.

2. Bedingte Festsetzung „Es sind nur Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Die bedingte Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB mit dem Verweis auf den Durchführungsvertrag wird gestrichen, da die Nutzungsart nicht allgemein bestimmt ist, sondern der Vorhaben- und Erschließungsplan die Nutzungsart konkret bestimmt und dieser als eigenständiges Plandokument festgesetzt werden soll.

3. Geplante Grün- und Vegetationsflächen östlich der Bushaltestelle an der Hönowe Straße

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten und bereits realisierten Grün- und Vegetationsflächen -künftige öffentliche Straßenverkehrsflächen- sind nicht mehr Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist neu dargestellt.

4. Bedingte Textliche Festsetzung

Die TF 9: „Für die mit dem Buchstaben c gekennzeichnete nachrichtlich übernommene planfestgestellte Bahnfläche gilt die Festsetzung der Nebenzeichnung nach Eintritt der Entwidmung bzw. bei Vorliegen vertraglicher Regelungen zur Mietbenutzung.“, kann entfallen, da die getroffene Festsetzung nicht mehr notwendig ist, weil die Bedingung schon eingetreten ist. Es handelt sich um eine Ergänzungsfläche, die aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu nehmen ist.

5. Ergänzung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zum BauGB

Der Umweltbericht wird unter Pkt. 3 Zusätzliche Angaben ergänzt

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und aufgetretene Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Im Umweltbericht wurden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt. Wichtige Grundlagen sind u.a. das LaPro und das Altlastenkataster. Als weitere Grundlagen wurden hauptsächlich die Aussagen aus dem Berliner Umweltatlas verwendet, die durch die Aussagen von Gutachten ergänzt wurden.

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichts genannt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Vorhabenträger zu Beginn des Verfahrens eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten, Avifauna und Fledermausfauna durchgeführt.

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte zwischen März und Juli 2012. Es wurden 5 Begehungen des Untersuchungsgebiets durchgeführt. Die Brutvogeldichte wurde mit den allgemein anerkannten Revierkartierungsmethoden ermittelt (Südbeck et al. Hrsg. 2005).

Es wurden alle revieranzeigenden Merkmale und Verhaltensweisen wie singende Männchen, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungtiere, Nistmaterial tragende Altvögel, Nester, Revierstreitigkeiten, Balz und Paarungsverhalten u.a. systematisch erfasst. Die aufgenommenen Daten wurden in Tageskarten eingetragen, aus denen dann am Ende der Untersuchung die Revierdaten ermittelt werden konnten.

Die Methode der Revierkartierung wird zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln am häufigsten angewandt. Die Ergebnisse können statistisch aufgearbeitet werden und somit eine Vergleichbarkeit mit ähnlichen Lebensräumen ermöglichen.

Durch die Heterogenität, d.h. die Vielfalt verschiedenster Biotoptypen auf engstem Raum im Untersuchungsgebiet, ist ein direkter Vergleich mit anderen Gebieten nur schwer möglich. Trotzdem kann eingeschätzt werden, dass durch die Größe und gute Begehbarkeit der Fläche die Untersuchungsergebnisse den Artenbestand und die avifaunistische Wertigkeit der Fläche gut widerspiegeln.

Zur Erfassung der Fledermausfauna wurde das Gebiet zwischen April und August 2012 insgesamt 4-mal begangen, um festzustellen, ob sich im Gebäude- oder Baumbestand Sommer- oder potentielle Winterquartiere von Fledermäusen befinden und um eine Potentialabschätzung im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere zu treffen.

Mit Hilfe der abendlichen Kartierung sollten möglichst alle Fledermausarten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Quartiere verlassen, erfasst werden. Diese Form der Kartierung ermöglicht das Auffinden von Tieren beim Schwärmen am Quartier, unmittelbar nach dem Ausflug. Dieselbe Möglichkeit der Feststellung gibt es in den frühen Morgenstunden, kurz vor dem Einfliegen.

Dämmerungs- und Nachtuntersuchungen wurden mit Hilfe eines Fledermausdetektors (Pettersson D 240x) durchgeführt.

Aufgenommene Fledermausrufe (Aufnahmegerät: Minidisc – Rekorder SONY MZ – R700PC) wurden am Computer mit Hilfe von spezieller Software (Software: Pettersson Batsound 3.3, Bestimmungsliteratur: Skiba, 2003) ausgewertet. Es wurde darauf geachtet, dass nur Aufnahmen zur Auswertung kamen, die von Tieren gemacht wurden, die sich im freien Luftraum (in einigen Metern Entfernung zur nächsten Struktur) befanden. Weiterhin wurde ein starker Halogen - Scheinwerfer zur visuellen Artansprache genutzt. Daneben wurde der „Batcorder“ der Firma ecoops eingesetzt. Das Gerät ermöglicht eine Aufzeichnung von Fledermausaktivitäten am Standort und eine Software gestützte Auswertung hinsichtlich der aufgezeichneten Arten. Die Artauswertung wird anhand von Referenzdateien durchgeführt und gibt prozentuale Wahrscheinlichkeiten zu determinierten Arten aus.

Ein Auffinden von Einzeltieren in z.B. Baumhöhlen ist ohne aufwendige, technische Untersuchungsmethoden (z.B. Telemetrie) kaum möglich. Ausnahmen sind Balzquartiere von z.B. Abendsegler- oder Zwergfledermausmännchen (*Pipistrellus pipistrellus*), die relativ einfach durch Verhören und Einsatz von Fledermausdetektoren festgestellt werden können. Bei Begehungen am Tag wurde das Gebiet auf geeignete Quartiermöglichkeiten (Sommer- und Winterquartiere) untersucht.

3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Zu überwachen sind in der verbindlichen Bauleitplanung nur die erheblichen Umweltwirkungen. Die Behörden sind dabei aufgefordert, auch über beabsichtigte eigene Planungen oder Maßnahmen im Gebiet und über nutzbare Informationsquellen aus dem eigenen Aufgabenbereich für das Monitoring zu informieren.

Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

Durch die Umsetzungen der Festsetzungen werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet. Somit sind Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen und ein systematisches Monitoring nicht erforderlich.

Umgang mit dem Hinweis auf Verstoß gegen die AV Unterrichtung

Für den Verstoß gegen die AV Unterrichtung wird um Entschuldigung gebeten.

Die dringenden Gesamtinteressen Berlin sind darin begründet, weil durch das geplante Vorhaben verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung beeinträchtigt werden könnten (Hönower Straße, Straßenbahnführung und Verkehrslösung Mahlsdorf).

In einem sehr konstruktiven, zeitaufwendigen und zielorientierten Dialog zwischen SenStadt, VII B, dem Vorhabenträger und dem Bezirk sind bis hin zu konkret benannten Baumaßnahmen die verkehrlichen Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berücksichtigt worden. Auch sind für die langfristige Planung zur Verkehrslösung Mahlsdorf Voraussetzungen geschaffen worden, die eine spätere Umsetzung der endgültigen Verkehrslösung Mahlsdorf in keiner Weise beeinträchtigen.

Es ist richtig, dass die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) gemäß Landesplanungsvertrag zu beteiligen ist, sofern die Bezirke beabsichtigen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies ist frühzeitig vor Aufstellungsbeschluss nicht geschehen. Jedoch sind die gegebenen Anregungen und Hinweise der GL in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Weiterhin sind zu folgenden benannten Themen Hinweise gegeben, die nach nochmaliger fachlicher Prüfung korrigiert wurden:

- Allgemeine Hinweise,
- Rechtsverordnung,
- Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan,
- Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Begründung,
- Durchführungsvertrag (DV) und
- Verfahren.

Ergänzend wird aufgeführt, dass der Wegfall der bedingten TF 9 und der Nebenzeichnung darin begründet ist, da es zwischen der DB Netz AG (Gestattungsgeber) und der REWE Märkte 2 GmbH (Gestattungsnehmer) ein Gestattungsvertrag im Juli 2013 geschlossen wurde, der die Mitnutzung einer Teilfläche des Flurstücks 532 der Flur 172 gestattet. Der Gestattungsnehmer erhält das unbefristete Recht auf der Fläche einen Fahrradabstellplatz zu errichten.

Die überarbeiteten und ergänzten Unterlagen sind erneut öffentlich auszulegen und zur Anzeige bei SenStadtWohn, II C, vorzulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung findet im Zeitraum vom 27. September bis 29. Oktober 2021 statt. Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage wird im Amtsblatt von Berlin am 17. September 2021 erscheinen.

In Vorbereitung der erneuten Offenlage wurde sichtbar, dass mit dem Bau des REWE-Marktes eine neue Grundstückszuordnung (Verschmelzen von Flurstücken, Verschiebung der Gemarkungsgrenze und Wegfall von Böschungen) erfolgte und somit der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu definiert werden muss und nunmehr lautet:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXIII-3-2VE für die Grundstücke Hönower Straße 74, 76, 78 und 80 sowie Teilfläche des Flurstücks 532 der Flur 172 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Eine vorläufige Abzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE wird zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gefertigt und ausgelegt.

Es wird beglaubigt, dass der Inhalt der Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE vom 2. Februar 2016 übereinstimmt.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören Deckblatt 1 vom 2. Februar 2018 und Deckblatt 2 vom 8. September 2021.

Ab 8. September 2021 kommt die neue Kartengrundlage vom September 2021 zur Anwendung.

V. Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Inhaltlich sollen die Themen im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet werden, die nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen sind. Zu den inhaltlichen Anforderungen ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Einzelhandels-, Fachmarkt- und Dienstleistungsvorhabens geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich ist Bestandteil des Ortsteilzentrums Mahlsdorf, das wegen seiner städtebaulich hervorgehobenen Lage sowie seiner Verkehrsanbindung an die lokalen und regionalen Verkehrsnetze (Bus, Straßenbahn, S-Bahn) und der vorhandenen Versorgungseinrichtungen eines der am stärksten besuchten Zentren des Bezirks ist. Auch wegen dieser besonderen Lage und Funktion wird unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit die Entwicklung eines attraktiven und identitätsstiftenden Ortsteilzentrums an einem historisch gewachsenen Standort betrieben.

Durch ausgebliebene Instandhaltungsmaßnahmen und uneffektive Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches besteht einerseits beim baulichen Bestand und der städtebaulichen Struktur *mäßiger* sowie andererseits durch veraltete Gebäude und nicht zeitgemäße Warenpräsentation ein *starker Handlungsbedarf* bei der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein solcher Handlungsbedarf bei den benachbarten östlichen Stadt- und Ortsteilzentren (Spree-Center, Elsterwerdaer Platz, Helle Mitte) nicht oder nur in abgeschwächter Form besteht und das Ortsteilzentrum Mahlsdorf durch die Umorientierung der Bewohnerschaft und den Strukturwandel im Einzelhandel gefährdet ist. Es kann seiner wichtigen Funktion als Ortsteilzentrum nicht dauerhaft gerecht werden (vgl. Stadtentwicklungsplan [SteP] Zentren 3).

Zur verkehrsgünstigen Erschließung und effektiven Nutzung der Grundstücksflächen ergibt sich die Notwendigkeit, die Grundstücksflächen neu zu ordnen. Durch diese Neuordnung wird auch für den öffentlichen Raum eine städtebauliche Verbesserung bewirkt. Dies umfasst v.a. die Umverlegung des Gebäudestandortes und der Stellplatzanlage im nördlichen Bereich, die Zu- und Abfahrt für den Kfz-Verkehr über die Hönower Straße sowie die Errichtung einer öffentlichen überdachten Fahrradstellplatzanlage im Norden. Daneben sollen auch die Fußgängerwege neu geordnet und der benachbarte öffentliche Verkehrsraum für Fußgänger/*innen (außerhalb des Geltungsbereichs) neu und ansprechender gegliedert werden. Insbesondere die schwierigere Erschließung des Vorhabens im Netz der bestehenden bzw. geplanten öffentlichen Straßenabschnitte v.a. von der Hönower Straße wurde bereits im Vorfeld durch umfangreiche verkehrliche Untersuchungen und durch mit den Behörden abgestimmte Lösungen gesichert. Hier ist u. a. eine Straßenverbreiterung zur Schaffung einer separaten Aufstellfläche für Linksabbieger vorgesehen.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt, dass, bedingt durch die Ansiedlung eines groß- und mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleister, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und umliegenden Gemeinden keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten haben.

Im Übrigen wird auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach dem **Baugesetzbuch** (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine auf das Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte

Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Ziele des **Bundes-Bodenschutzgesetzes** (BBodSchG) sind der langfristige und nachhaltige Schutz sowie die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Das Wasser ist entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut bei den Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie mit der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter den wirtschaftlichen Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) im Baugesetzbuch aufgenommen. Der Schutz, der Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser werden im **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) des Bundes und im **Berliner Wassergesetz** (BWG) geregelt.

Für Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu beachten. Durch schädliche Immissionen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete sollen soweit als möglich vermieden und Gebiete mit sich gegenseitig erheblich beeinträchtigenden Nutzungen nach Möglichkeit räumlich getrennt werden.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) regelt, dass Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich geschützt, gepflegt und entwickelt werden und dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig gesichert werden.

Die allgemeinen Ziele zum Naturschutz und der Landschaftspflege aus § 1 BNatSchG werden in dem **Berliner Naturschutzgesetz** (§ 2 NatSchGBln) aufgegriffen und für das Land Berlin spezifiziert.

Auf der Grundlage der **Berliner Baumschutzverordnung** (BaumSchVO) ist der Baumbestand in Berlin als Landschaftsbestandteil geschützt. Gemäß dieser Verordnung ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Ausgehend von der Analyse und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft werden im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm die für die gesamte Stadt bedeutsamen Anforderungen, wie

- die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- der Naturhaushaltsfunktionen,
- die Erhaltung und Schaffung von Grün- und Erholungsflächen, von Freiräumen,
- die Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes sowie
- die Verbesserung des Landschaftsbildes

in bebauten wie unbebauten Bereichen dargestellt.

Für künftige Entwicklungen im landschaftlichen und städtebaulichen Bereich sind Erfordernisse und Maßnahmen für Natur und Landschaft formuliert. Im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung.

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) beschreibt Grundsätze und Ziele der Raumordnung in Bezug auf Einzelhandelsvorhaben, die im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen sind. Es werden Regeln zur Lenkung und Ordnung des Einzelhandels gegeben. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B).

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE ist im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** (FNP Berlin) eine Wohnbaufläche W3 dargestellt, die mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 gekennzeichnet ist. Randlich im Westen befinden sich eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (Hönower Straße sowie eine bandförmige Grünfläche benachbart im Osten und die linienförmige Bahnfläche im Norden mit der nahegelegenen S-Bahnstation. Der FNP Berlin stellt für das Ortsteilzentrum symbolisch eine Einzelhandelskonzentration dar. Östlich und westlich – jenseits der Waldowstraße und Straße An der Schule – sind Wohnbauflächen W 4 mit einer GFZ bis 0,4 dargestellt. Der hier vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Denkmale sind nach Maßgabe des **Denkmalschutzgesetz Berlin** (DSchG Bln) zu schützen und zu erhalten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen.

Als Fortschreibung des bisherigen Luftreinhalte- und Aktionsplans für Berlin 2005–2010 enthält der **Luftreinhalteplan 2011–2017** ein Maßnahmenpaket, das sowohl die Fortführung bereits laufender Projektmaßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage des Menschen. Folglich ist der Mensch indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt durch planerische Maßnahmen betroffen. Es soll erläutert werden, wie sich die Planung auf die Umwelt und somit auf den Menschen auswirkt. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung die Erholungsfunktion (Lärm- und Barrierewirkung) und Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Luftschadstoff-Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Sensible Nutzungen

Ein wichtiges Planungsziel besteht in der Vermeidung und Reduzierung der Beeinträchtigungen v.a. durch Verkehrslärm auf empfindliche Nutzungen. Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XXIII-3 mit seinen Festsetzungen von Besonderen Wohngebieten (WB) innerhalb des jetzigen Plangebietes, enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan XXIII-3-2VE *keine* sensiblen Nutzungen mehr. Weiterhin zu beachten ist jedoch die sensible Wohnnutzung, welche im unmittelbaren Anschluss der südlichen Plangebietsgrenze zulässig ist. Auch die jetzige Schulnutzung im Osten (B-Plan-Verfahren XXIII-4b) ist eine sensible Nutzung.

2.a.1.1 Verkehr

Bestandssituation

Erschlossen wird das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Straße An der Schule, die wiederum von der Hönower Straße über die Fritz-Reuter-Straße zugänglich ist. Von der Straße An der Schule aus sind in einem länglichen Korridor Fahrgasse und Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden (siehe unten). Die An- und Abfahrt über die genannten Straßen ist für Kunden/-innen, die Schüler/-innen der benachbarten Schule sowie für die Anwohner/-innen als ungünstig zu bezeichnen und schmälert die effektive Nutzung des Plangebietes.

Der Verkehrsraum der Hönower Straße als Träger unterschiedlicher Verkehrsarten ist stark belastet und in einem schlechten baulichen Zustand. In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich nur sehr beschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland. Insgesamt sind damit erhebliche städtebauliche Mängel zu verzeichnen und die Funktionalität des Ortsteilzentrums Mahlsdorfs stark beeinträchtigt.

Geplantes Verkehrskonzept

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen der Hönower Straße enthalten. Diese zeichnerisch als Straßenverkehrsflächen festzusetzenden Flächen sind derzeit Teil der Frei- und Verkehrsanlagen des REWE-Grundstücks (Treppenanlage,

Beete usw.). Eine Fläche von 300 m² wird zeitnah mittels *Durchführungsvertrag* der Stadt Berlin übertragen, der restliche Teil erst beim endgültigen Ausbau der Verkehrsanlagen in einigen Jahren. In diesem Bereich befinden sich Gehwege sowie eine langgezogene Bushaltestelle für mehrere Linien für den Umsteigepunkt zum S-Bahnhof Mahlsdorf (öffentlicher Verkehrsraum).

Nicht im räumlichen Geltungsbereich enthalten, jedoch als eine Voraussetzung für die Gewährleistung der Erschließung dieses Vorhabens, ist der Ausbau der Hönower Straße im Bereich westlich des Plangebietes auf dem Flurstück 462. Dies wird aufgrund der starken verkehrlichen Belastungen der Hönower Straße in Verbindung mit bestehenden Defiziten (Stauungen und dem Erfordernis der einfachen Anfahrbarkeit der Pkw-Stellplatzanlage) gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung (VUS) „REWE-Nahversorgungszentrum Hönower Str. 74–80“ der INGENIEURGEMEINSCHAFT SETZPFAND GMBH & CO. KG (IGS) [3] für notwendig erachtet. Die Verkehrsdichte und Defizite führen derzeit in diesem Abschnitt zu einer eingeschränkten Verkehrsqualität und verminderten Leistungsfähigkeit.

Verkehrstechnische Untersuchung

Die „Verkehrstechnische Untersuchung REWE-Nahversorgungszentrum Hönower Str. 74–80“ wurde von der IGS (Endstand: 03/2016) [3] in Abstimmung mit der SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT DES LANDES BERLIN erarbeitet und beinhaltet neben einer großräumigen verkehrlichen Standortbeurteilung eine Simulation zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte. Dabei wurden auch die geplanten Öffnungszeiten montags bis samstags von 6 – 24 h für den REWE-Markt (= Ankermieter) und sonntags 7 – 16 h für den Bäcker berücksichtigt.

Das übergeordnete Straßennetz des Bestandes 2012 besteht aus einer nahegelegenen Straße der höchsten Kategorie, Stufe I, die nahegelegene Bundesstraße B 1/5 Alt-Mahlsdorf, die eine großräumige Straßenverbindung darstellt. Die nächstfolgende Stufe II, d.h. eine übergeordnete Straßenverbindung, stellt die Hönower Straße dar, deren Anlieger u.a. die Grundstücke innerhalb dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind. Die nächsten im Nahbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorhandenen kategorisierten Straßen, die Ergänzungsstraßen als „weitere Straßen von besonderer Bedeutung“ sind, sind einerseits der Straßenzug Fritz-Reuter-Straße – An der Schule – Donizettistraße – Lemkestraße und andererseits der Wilhelmsmühlenweg. Ferner werden die Straßenzüge Wodanstraße – Bausdorfstraße und Ridbacher Straße dieser Kategorie zugeordnet.

Der Verkehrsablauf gem. der Verkehrsinformationszentrale Berlin (ViZ Berlin, Bestand 2013) zeigt für den Nahbereich eine gute bis verminderte Verkehrsqualität im morgendlichen (06–09 Uhr) und nachmittäglichen Berufsverkehr (15–18 Uhr). Regelmäßige Rückstauerscheinungen treten in der Hönower Straße insbesondere beidseitig des S-Bahnhofes Mahlsdorf und in der nördlichen Knotenpunktzufahrt zum Knotenpunkt mit der B 1/5 auf.

Die Fußgänger-Lichtsignalanlage (LSA) am S-Bahnhof Mahlsdorf ist verkehrsabhängig geschaltet. Einflussgrößen sind anfordernde Busse, Fußgängerinnen und Fußgänger und Kraftfahrzeuge. Unter Berücksichtigung der Mindeststandzeiten von 20 sec bzw. 30 sec resultieren daraus für den Bereich der Hönower Straße vor der Treskowstraße Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs zwischen A (sehr gut) bis F (Zusammenbruch des Systems – Überlastung). Die Rückstaulängen liegen zwischen 60 m und 125 m, d.h. der Rückstau reicht entweder von der Fußgänger-LSA bis zur Treskowstraße oder bis in Höhe Fritz-Reuter-Straße und entspricht den Verkehrslagemeldungen der ViZ Berlin. Das bedeutet wiederum, dass die Häufigkeit der Grün-Anforderungen durch Fußgängerinnen und Fußgänger und die Fahrplanmäßigkeit der BVG-Busse sich direkt in der Verkehrsqualität widerspiegelt.

Bzgl. der Verkehrszählung wurde in Abstimmung mit der Verkehrslenkung Berlin im Jahr 2012 eine Verkehrszählung durch den Fachgutachter durchgeführt. Unter Einsatz von Seitenradargeräten wurden die Verkehrsmengen an vordefinierten Straßenquerschnitten gemessen. Danach wurde das Modell Teilnetz in Mahlsdorf anhand der Verkehrserhebungen im Bestand kalibriert und dann die Prognose ermittelt. Um den Trend anzuzeigen, wurden in [3] die Verkehrsmengen aus der Verkehrsmengenkarte 2009 zusätzlich dargestellt.

Die Verkehrsbelastung (DTV_w , Bestand 2009) beträgt auf der Höninger Straße nördlich des Vorhabengebietes 16.000 Kfz/24h und 12.600 Kfz/24h südlich des Vorhabengebietes, wobei der Lkw-Anteil (Kfz > 3,5 t) nördlich 400 – und südlich 500 Lkw pro 24h beträgt. Die Tagesganglinie am Knotenpunkt Höninger Straße/Treskowstraße weist an einem Wochentag zwischen 7 Uhr und 19 Uhr einen fünfstündigen hohen Verkehrsfluss mit ca. 1.200 Kfz/h auf. Dazwischen schwankt die Verkehrsbelastung zwischen 600 Kfz/h und 1.000 Kfz/h. Diese Werte stellen Querschnittsbelastungswerte dar. Weitere Erhebungen für den betrachteten Abschnitt von der Verkehrslenkung Berlin C / Ingenieurbüro STATPLAN vom Juni 2012 wurden herangezogen (Knotenstrombelastungspläne). Generelle Verkehrsbelastungen der angrenzenden Straßenzüge An der Schule oder Fritz-Reuter-Straße wurden jedoch nicht betrachtet. Dies muss nun innerhalb der Bebauungsplanverfahren erfolgen, deren Plangebiete an die Entlastungsstraße grenzen und sensible Nutzungen enthalten, die vor Straßenverkehrslärm zu schützen sind.

Als Zeitraum mit der höchsten werktäglichen Verkehrsbelastung wurde anhand der Stichprobenerhebung vom Juni 2012 das Zeitintervall zwischen 15 Uhr und 18 Uhr ermittelt, während die morgendliche Spitzenstunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr außerhalb des Zeitfensters des Einkaufsverkehrs als Hauptverkehrsstrom liegt.

Verkehrsprognose / Interne Erschließung

Der Prognosehorizont 2025 beinhaltet das gleiche übergeordnete Verkehrsnetz mit Ausnahme der Umlenkung des Verkehrs der Höninger Straße in Richtung Süd. Es ist geplant, die Straßenverbindung Pestalozzistraße – An der Schule bis B 1/5 zu einer übergeordneten Verkehrsverbindung (Stufe II) umzugestalten und den entsprechenden Teil der Höninger Straße zu beruhigen. Einen konkreten Realisierungszeitraum gibt es für diese Planung bislang noch nicht (vgl. Ausführungen im Abschn. 1.2.3.8 der Begründung).

Die Prognose 2025 geht in Übereinstimmung mit den Zielstellungen der übergeordneten Planung der zuständigen Senatsverwaltung im Nahbereich des räumlichen Geltungsbereichs von einer Straßenbahnverlängerung und der Umsetzung der oben genannten Umlenkung des Verkehrs von der Höninger Straße über den Straßenzug Pestalozzistraße – An der Schule aus. Von Norden nach Süden nimmt der Verkehr auf etwa 18.000 Kfz/24h auf Höhe des Geltungsbereichs zu und erfährt südlich der Fritz-Reuter-Str. eine geringe Abschwächung auf 17.000 Kfz/24h. Auf der Straße An der Schule liegt die prognostizierte Verkehrsbelastung bei etwa 16.000 bis 16.500 Kfz/24h.

Die voraussichtliche Richtungsverteilung der Verkehrsströme des neuen Einkaufs-/Fachmarktes wurde mit 65 % aus dem Norden und 35 % aus Süden angenommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit hinter dem bestehenden REWE-Lebensmittelmarkt ca. 35 Stellplätze mit Zufahrt über die Straße An der Schule und ca. 22 Stellplätze im Bereich zwischen Fritz-Reuter-Straße Hausnummern 1 und 2 vorhanden. Die prognostizierte Häufigkeitsverteilung des Verkehrs in [3] auf der geplanten Pkw-Stellplatzanlage zeigt den Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen gegenüber dem heutigen Bestand.

Bei der Abschätzung des Kundenpotentials für das geplante Vorhaben – unter Berücksichtigung der Gewichtung des Mitnahme-, Konkurrenz- und Verbundeffekts und weiterer Annahmen – wurden parallel verschiedene Berechnungsansätze gewählt. Sie alle führen für den REWE-Verbrauchermarkt zu einem motorisierten Kundenaufkommen von etwa 55 Kfz/Stunde bis 70 Kfz/Stunde. Diese Größenordnung korreliert mit dem heutigen ermittelten Verkehrsaufkommen. In den Spitzenstunden für diese Nutzung (werktags 17–18 Uhr/samstags 12–13 Uhr) ist mit 70 Kfz/Stunde bis 80 Kfz/Stunde im Zu- und Abfluss zu rechnen. Damit ist die Stellplatzanlage nachweislich ausreichend bemessen. Zudem ist zu betonen, dass der Standort besonders gut an den regionalen und überregionalen ÖPNV angeschlossen ist. Ein Ausweichen von parkenden Fahrzeugen in die benachbarten Straßen ist keineswegs zu erwarten.

Der durch das Bauvorhaben resultierende Liefer- und Wirtschaftsverkehr wurde ebenfalls ermittelt. Die Lieferhäufigkeit wurde von dem künftigen Betreiber nach dessen realistischen Erfahrungen angegeben. Es wird von einem Aufkommen von bis zu zehn Fahrzeugen pro Tag ausgegangen. Weiterhin wird Verkehr durch die Beschäftigten erzeugt.

In der Spitzenstunde besteht zukünftig für das geplante Bauvorhaben für den Kundenverkehr ein Stellplatzbedarf von ca. 80 Stellplätzen. Darin enthalten sind die Pflichtstellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte mit Rollstuhl entsprechend der Berliner Bauordnung sowie spezielle Stellplätze für Frauen und Eltern mit Kindern. Mitarbeiterstellplätze können nicht zur Verfügung gestellt werden. Der Vorhabenträger plant zudem Kontrollen bzw. eine Parkplatzbewirtschaftung, um sicherzustellen, dass keine Langzeitparker (z.B. S-Bahn-Pendler) Stellplatzkapazitäten blockieren.

Die verkehrstechnische Untersuchung incl. Standortbeurteilung [3] wurde im regelmäßigen Abstimmungsprozess mit der SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT, ABTEILUNG VERKEHR, u. a. erarbeitet.

Das Vorhaben beinhaltet eine abgestimmte Neuordnung des Verkehrs. Dies beinhaltet bauliche Anpassungen im Fahrbahnbereich der Höninger Straße, westlich des Bauvorhabens. Der Kundenverkehr soll über eine Zu- und Abfahrt mit Anbindung an die Höninger Straße abgewickelt werden. Dazu werden insbesondere die Pkw's, die auf die Stellplatzanlage des geplanten neuen Einkaufs-/Fachmarktes von der Höninger Straße abbiegen, über einen neuen Linksabbieger auf die Höninger Straße aus Richtung Nord auf das Grundstück geführt (Knoten Einkaufszentrum/Höninger Straße). Dabei wurde auch der Fall von geplanten Nachtöffnungszeiten bis 24h berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Verkehr / Äußere Erschließung

Das Vorhaben beinhaltet eine kundenfreundlichere Neuordnung des Verkehrs, auf die bisherigen weiten Wege über die Straße An der Schule wurde verzichtet. Der Kundenverkehr soll über eine Zu- und Abfahrt an der Höninger Straße/Treskowstraße abgewickelt werden, während der Lkw-Verkehr zusätzlich über die Zu- und Abfahrt an der Fritz-Reuter-Str. fließen kann. Für die erstgenannte Kundenzufahrt sollen die Fahrzeuge, die auf die Stellplatzanlage von der Höninger Straße abbiegen, über einen separaten Linksabbieger-Fahstreifen auf der Höninger Straße aus Richtung Nord auf das Grundstück geführt werden (Knoten REWE-Einkaufszentrum/Treskowstraße/Höninger Straße). Für die einspurige Führung des Verkehrs auf der Höninger Straße ist im Bereich zwischen S-Bahnbrücke und der Treskowstraße und der Fritz-Reuter-Str. hierzu eine Aufweitung notwendig. Die Aufweitung erfolgt im unmittelbaren Bereich des Knotenpunktes Treskowstraße/Einkaufszentrum/Höninger Str. unter Verschiebung der BVG-Bushaltestelle in östlicher Richtung. Im Fall einer eventuellen Signalisierung des Knotenpunktes Höninger Straße/Treskowstraße ist eine räumliche Trennung der Tram-Trasse vom Kfz-Verkehr essenziell, so dass auch der Bereich zwischen Treskowstraße bis Fritz-Reuter-Str. eine Aufweitung erfährt. Hier musste geprüft werden, ob die Kfz-Fahrbahnen beide auf der westlichen Seite oder mit der Straßenbahn in der Mitte der Fahrbahnen unter Inanspruchnahme der östlichen Straßenseite realisiert werden sollen. Mit der Umlegung der Zufahrten für den Kfz-Verkehr von der Straße An der Schule zu den beiden vorgenannten Zu- und Abfahrten ist eine *deutliche Entlastung* der Straße An der Schule verbunden, die lediglich für gelegentlichen Lieferverkehr für Fleischerzeugnisse genutzt wird (3 x pro Woche 5 Rollcontainer).

Der genaue Ablauf der Realisierung und die detaillierten Maßnahmen werden in der Planbegründung dargestellt (vgl. I.2.3.8). Die Verkehrssteuerung durch Lichtsignalanlagen (LSA) wird weiterhin lediglich über die bestehende LSA am S-Bahnhof Mahlsdorf erfolgen. Die vorgenannte von der IGS [3] vorgeschlagene LSA am (Teil-)Knoten Treskowstraße/Einkaufszentrum/Höninger Str. wird nach Maßgabe der Verkehrslenkung Berlin (VLB) vorerst nicht umgesetzt. So soll die Verkehrssituation nach Realisierung der Straßenverbreiterung beobachtet werden. Sind Auffälligkeiten zu beobachten, ist die LSA am genannten Knoten durch im Rahmen der Umbauarbeiten vorbereiteter LSA-Leerrohre unproblematisch nachrüstbar (Bezugsraum: 0,5 – 1 Jahre). Ist innerhalb eines Jahres bzgl. der Verkehrssituation nichts Ungewöhnliches wie Unfallhäufungen oder zahlreiche Stauungen zu beobachten, kann auf die LSA verzichtet werden. Dies hätte den Vorteil, dass den Verkehrsteilnehmern weniger Reglementierungen auferlegt würden und kurze Umlaufzeiten der Rot- und Grünphasen für Fußgängerinnen und Fußgänger beibehalten werden könnten. Das verkehrstechnische Ergebnis wurde in einem zugehörigen Lageplan [4] dargestellt.

Planungen im öffentlichen Personennahverkehr

Im Bereich der Hönower Straße Hausnummer 76–80 wird seitens des Bezirks Marzahn-Hellersdorf eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs) inklusive der Neueinrichtung einer Straßenbahndaltestelle angestrebt. Vorzugsvariante ist dabei derzeit, die Straßenbahndaltestelle an dem westlichen Straßenrand der Hönower Straße einzurichten. Dabei soll die geplante Schienentrasse der Straßenbahn südlich der Treskowstraße in die Straßenmitte verschwenkt werden (vgl. Ausführungen im Abschn. I.2.3.4 S. 12f der Begründung).

2.a.1.2 Aktuelle Lärmsituation nach den strategischen Lärmkarten

Insgesamt sind entlang der Hönower Straße, die das Plangebiet im Westen flankiert, sehr hohe Lärmbelastungen festzustellen, die zu großen Teilen auf den Straßenverkehrslärm zurückzuführen sind.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2013–2018 ist die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2008 und enthält Maßnahmen und Strategien zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin. Schwerpunkte sind die Verbesserung der Infrastruktur, besserer Lärmschutz bei allen Planvorhaben und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern.

Die Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle. Lärminderungsmaßnahmen an den Straßen sowie die stärkere Integration der Lärmschutzbelange in allen städtischen Planungsebenen stehen hierbei im Vordergrund.

In den strategischen Lärmkarten sind Fassadenpegel an vorhandenen Gebäuden für die Hönower Straße 74–80, 12623 Berlin, innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung des Plangebietes für das Jahr 2013 ablesbar. So sind an den straßenzugewandten Fassaden direkt östlich der Hönower Straße Werte von bis zu 75 dB(A) als 24h-Wert (L_{DEN} , siehe nachfolgende Abbildung 1) und bis 65 dB(A) in der Nacht (L_N , ohne Abb.) festzustellen. In der Hönower Straße werden die Richtwerte nach den Lärmschutz-Richtlinien Straßenverkehr¹ für Kerngebiete bereits jetzt überschritten.

Mit Werten über 70 dB(A) tags (L_{DEN}) und 60 dB (A) nachts (L_N) ist gem. Einteilung nach Berliner Lärmaktionsplan für breite Randbereiche an der Straße eine so hohe Lärmbelastung verbunden, dass eine Gesundheitsgefährdung vorliegt. Schon heute liegt für die Randbereiche der Straße daher sogar die *erste Dringlichkeitsstufe* für Schutzmaßnahmen vor Straßenlärm gem. Berliner Lärmaktionsplan 2013 - 2018 vor. Insofern ist die Ansiedlung von sensiblen Nutzungen in diesen Bereichen zu vermeiden. Das Vorhaben für Einzelhandel und Dienstleistungen stellt jedoch eine lärmrobuste Nutzungsart dar. Es gilt, eine zusätzliche Verlärmung durch das Einzelhandelsvorhaben weitgehend zu vermeiden und geplante schutzwürdige Nutzungen durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu schützen.

Aufgrund eines *grundsätzlich anderen* Berechnungsverfahrens (L_{DEN} , L_N) und den tw. aktuelleren und detaillierteren Verkehrserhebungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind diese Daten jedoch nicht als alleingültiger Maßstab zu verstehen bzw. sind nicht mit dem nachfolgenden zu diesem Bebauungsplanverfahren erstellten Lärmgutachten vergleichbar. Aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung und der grundsätzlichen Verpflichtung des Umweltberichts, die umweltrelevanten Daten vorzulegen, sind die strategischen Lärmkarten in diesem Bericht jedoch mitaufgeführt.

Durch die Neuordnung der Gebäude des Einkaufszentrums wird sich die Lärmbelastung für die Anwohner in der Straße An der Schule sowie in der Fritz-Reuter-Straße nicht erhöhen, ggfs. sogar verbessern. Da nun der Parkplatz zur Hönower Straße hin errichtet wird, schirmen die Gebäudeteile den verkehrsbedingten Lärm in Richtung Osten und Südosten ab. Die gute

¹ Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm, VklBl. Amtlicher Teil, Heft 24-2007. Für das Plangebiet liegen keine konkreten Richtwerte vor. Unter Beachtung der o. g. Zweckbestimmung wird mit der beabsichtigten gewerblichen Nutzung (= Einzelhandelszentrum, Büros) der Schutzanspruch dem Kerngebiet gleichgestellt. Der Richtwert für Kerngebiete liegt bei 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht und wird insofern überschritten.

Verkehrsanbindung per Bahn, Bus, Fahrrad und Fuß unterstützt indes einen Verzicht auf motorisierten Individualverkehr, mit dem hohe Lärm- und Luftbelastungen einhergehen.

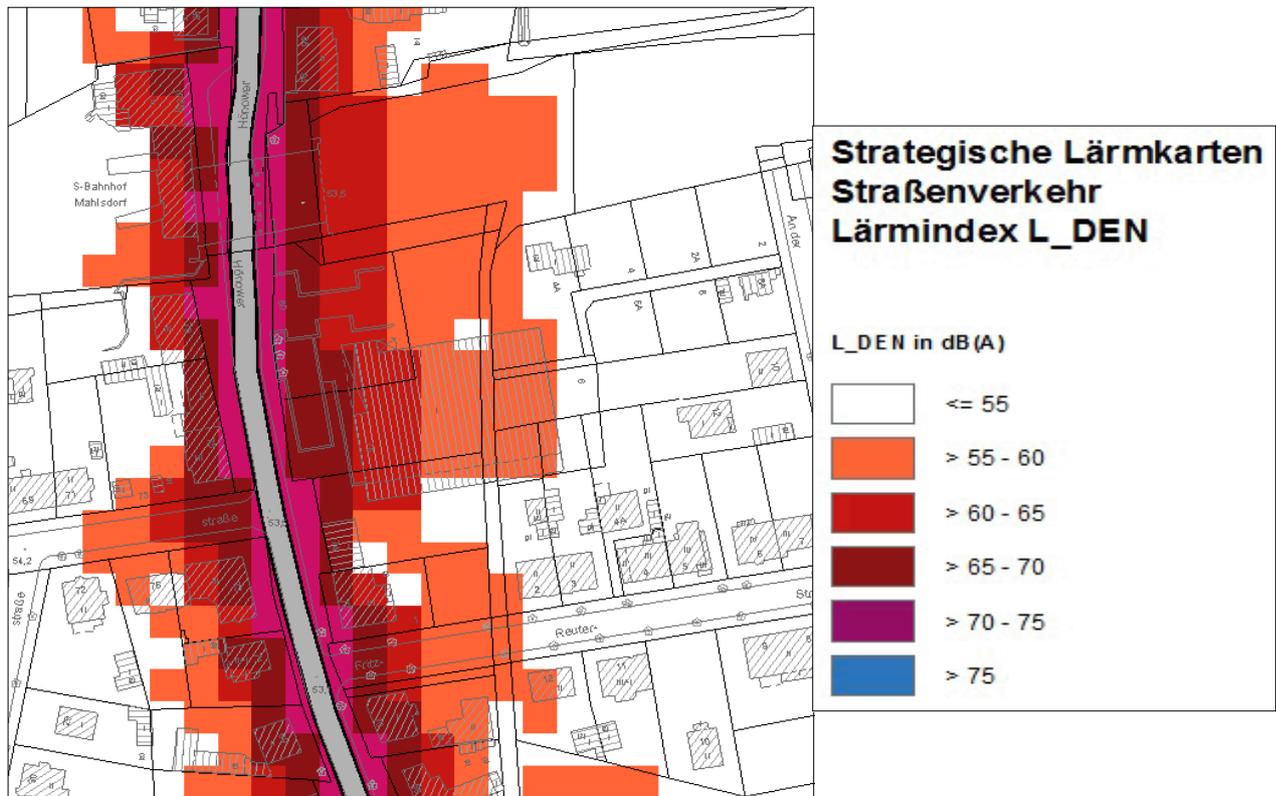


Abbildung 1: Strategische Lärmkarte Straßenverkehr (2013), Quelle: FBINTER.STADT-BERLIN.DE (03/2015)

2.a.1.3 Aktuelle Lärmsituation gemäß Schalltechnischer Untersuchung [6]

Zu diesem Bauleitplanungsverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung (PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE 03/2016 [6]) gefertigt. Sie wertete v.a. die umfangreichen Daten der Verkehrserhebung und der Verkehrsuntersuchung [3] sowie der Bestands- und Prognosedaten (2015/2025²) der Bahn (DB AG / S-Bahn) aus. Dabei wurden die derzeitigen und künftigen Lärmquellen des räumlichen Geltungsbereichs, die durch Straßen- und Schienenverkehrslärm bedingten sowie vorhabenbedingte Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen der näheren Umgebung betrachtet. Generelle Lärmbelastungen der angrenzenden Straßenzüge An der Schule oder Fritz-Reuter-Straße wurden jedoch nicht betrachtet. Dies muss nun innerhalb der Bebauungsplanverfahren erfolgen, deren Plangebiete an die Entlastungsstraße grenzen und sensible Nutzungen enthalten, die vor Straßenverkehrslärm zu schützen sind.

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von luftverkehrsbezogenen Schutzzonen.

Die Werte aus [6] sind nicht mit denen der strategischen Lärmkarten vergleichbar. In den strategischen Lärmkarten wurde u. a. eine über 24h gemittelte Lärmbelastung verwendet, die nicht

2. • Bzgl. der Aktualität der Prognosedaten für den Schienenlärm (derzeit 2025) ist zu beachten, dass seitens des Betreibers, der Deutschen Bahn AG, keine Prognosedaten bzgl. 2030 vorliegen. Auswirkungen auf die Planung sind jedoch nicht erkennbar. Bei der Betrachtung der Auswirkungen einer möglichen Lärmerhöhung kann dabei eine Verdoppelung (= + 3 dB(A) zusätzlich) ausgeschlossen werden. Die Schienenlärmprognose wird nach fachgutachterlichen Angaben überdies sehr pessimistisch angegeben (worst-case-Szenario).
Da die lärmemittierenden Bahnnutzungen durch Güterzüge in der Nacht erfolgt, ist lediglich bei den schutzwürdigen längerfristigen Aufenthaltsräumen, die in der Nacht genutzt werden, Überprüfungsbedarf gegeben. Für das geplante Gebäude mit Büro- und Praxennutzung an der Hönower Straße ergeben sich somit keine Auswirkungen (nur tagsüber genutzt). Lediglich an den zur Bahnlinie ausgerichteten geplanten Personlräumen im REWE-Markt könnten sich Auswirkungen ergeben. Mögliche Lärmpegelerhöhungen sind jedoch bautechnisch durch den Einbau von Fenstern einer höheren Lärmschutzklasse lösbar.
Da derzeit keine Prognosedaten vorliegen, ist es sinnvoll diese Einzelheiten auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung im Rahmen der Genehmigung zu prüfen.

mit dem Wert der Immissionssituation tags/nachts vergleichbar ist. Der L_{DEN} ist daher mit dem nach RLS-90 und Schall 03 ermittelten Beurteilungspegel L_{rTag} nicht vergleichbar.

Gem. DIN 18005/07.02 wird generell festgestellt, dass für das Plangebiet keine konkrete Zuordnung zu Orientierungswerten zutrifft. Aufgrund der gewerblichen Nutzung werden die Schutzansprüche durch die Funktion des Ortsteilzentrums als Nahversorgungszentrum und für Büronutzungen einem Mischgebiet gleichgestellt. Diese betragen 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts (der niedrigere Nachtwert gilt nur für den Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben).

Verkehrslärm - Plangebiet

Grundlage der hier zur Rede stehenden schalltechnischen Untersuchung bzgl. des Verkehrs sind die Verkehrsmengen, die der Verkehrsuntersuchung [3] entnommen wurden (vgl. S. 11, Tab. 1 in [6]). Damit sind sämtliche Verkehrswege, in deren Einwirkungsbereich dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan XXIII-3-2VE liegt, in die Ermittlung und Bewertung der Immissionssituationen eingeflossen. Ebenso wurden Korrekturwerte für unterschiedlich zulässige Höchstgeschwindigkeiten, für Steigung und Gefälle, für die Fahrbahnart, Kurven, etc. berücksichtigt.

Das Plangebiet wird durch die tangierenden Verkehrswege mit Straßen- und Schienenverkehrslärm belastet. Mit Bezug auf die je nach Lage zum Plangebiet relevanten Verkehrswege stellt sich die Immissionssituation wie folgt dar:

DB-Strecke

(6006 – Berlin-Strausberg – Abschnitt Berlin-Hellersdorf östlich des S-Bf. Wuhletal / 6078 – Berlin – Kostrzyn – Abschnitt Berlin-Mahlsdorf)

	64 dB(A) tags	61 dB(A) nachts	SO (Baufenster Nord)-Nord
Hönowe r Straße			
Min.	59 dB(A) tags	54 dB(A) nachts	Baufenster Nord-West
Max.	67 dB(A) tags	58 dB(A) nachts	Baufenster Süd-West
Fritz-Reuter-Straße:			
Min.	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	Baufenster Nord-Süd
Max.	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts	Baufenster Süd-Süd

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 im Beurteilungszeitraum tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A) überschritten.

Gewerbelärm – Ortsteilzentrum

Die im Geltungsbereich geplanten Strukturen sind im Wesentlichen durch die Nutzung **Einkaufe n** geprägt. Die geplanten Öffnungszeiten sind montags bis samstags von 6 – 24 h für den REWE-Markt und sonntags 7 – 16 h für den Bäcker.

Die ermittelte Lärmbelastung beträgt an den Baugrenzen des südlichen Baufensters mit möglicher Büronutzung

59 dB(A) tags **49 dB(A) nachts** Baufenster Süd-Nord

durch die von dem REWE Nahversorgungszentrum, hier insbesondere dem Kundenparkplatz des Einzelhandels und der Fachmärkte ausgehenden Emissionen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 im Beurteilungszeitraum Tag eingehalten. Die geringfügige Überschreitung in der Nacht ist nicht relevant da eine Nutzung in diesem Zeitraum nicht gegeben sein wird.

Gewerbelärm – Untersuchungsraum

Im Einwirkungsbereich des Nahversorgungszentrums wurden auch an der Bestandsbebauung die zu erwartenden Lärmbelastungen durch Gewerbelärm ermittelt. Die maximalen Lärmbelastungen betragen an diesem Immissionsort

53 dB(A) tags	40 dB(A) nachts	(Hönower Straße 75) – Ost
bzw.		
55 dB(A) tags	20 dB(A) nachts	(An der Schule 5) - West

Diese wird im Wesentlichen durch den Anlieferverkehr des Nahversorgungszentrums verursacht, der u.a. mit 2 Lkw nördlich und 1 Lkw östlich in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit als Frühlieferung zwischen 06.00 und 07.00 Uhr berücksichtigt wurde. Dabei muss der Lieferverkehr zudem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten (Spitzenpegel; siehe unten).

Für alle weiteren überprüften Immissionsorte im direkten Einwirkungsbereich des Nahversorgungszentrums ergeben sich zu erwartende Lärmbelastungen zwischen 36 und 56 dB(A) tags. Diese Lärmbelastung liegt damit deutlich niedriger als die zulässigen 60 dB(A) für Wohngebiete. Die Lärmbelastung ist im Sinne der TA Lärm/08.98 für die überwiegenden Immissionsorte irrelevant, d. h. die Ermittlung einer Vorbelastung aus anderen gewerblichen Einrichtungen als das Nahversorgungszentrum selbst, ist nicht erforderlich. Die Netz- und Übergangsstationen werden im Übrigen die gesetzlichen Vorgaben bzgl. ihrer Immissionen einhalten.

2.a.1.4 Angestrebte Verkehrs- und Lärmsituation

Im Vergleich der zukünftigen Ausrichtung des Nahversorgungszentrums mit der heutigen Lage, ist festzustellen, dass im Bereich der Hönower Straße die Lärmbelastungen durch Gewerbelärm, bedingt durch die zentrale Lage des Kundenparkplatzes sowie der Fahrlinie des Anlieferverkehrs um bis zu 10 dB(A) zunehmen, die zulässigen Richtwerte jedoch deutlich unterschritten werden.

Im Zuge der Fritz-Reuter-Straße sowie der Straße „An der Schule“ werden mit der Verlegung der Kundenparkplätze mit der Planung des neuen REWE Nahversorgungszentrums die Lärmbelastungen nachts zwischen 3 und 15 dB(A) verringert. Tags kommt es mit Umsetzung des Vorhabens zu einer Erhöhung der Lärmbelastung, der zulässige Immissionsrichtwert wird nicht überschritten. Der Mindestabstand zwischen dem Rand der Stellplatzanlage und dem nächstgelegenen Immissionsort mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes erfüllt das maßgebliche Kriterium für Spitzenpegel der BAYERISCHEN PARKPLATZSTUDIE ausreichend.

Insbesondere in Bezug auf die deutliche Unterschreitung der zul. Richtwerte tags und die Reduzierung der Lärmbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm innerhalb der besonderen Wohngebiete im Zuge der Fritz-Reuter-Straße sowie der Straße „An der Schule“, bestehen gegenüber der Planung des REWE Nahversorgungszentrums aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Generell ist anzumerken, dass eine Schallminderung durch einen Erhalt der überplanten Bäume gegenüber dem geplanten Zustand mit den notwendigen Baumfällungen nachweislich nicht stattfinden würde.

Passiver Lärmschutz Hönower Straße / Fritz-Reuter-Straße / DB-Strecken

Bei Überschreitung der schalltechnischen **Orientierungswerte** nach **DIN 18005/07.02** durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109/11.89 zu beachten. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel aus den einzelnen „maßgeblichen Außenlärmpegeln“, die gem. Punkt 5.5.7 der DIN 4109/11.89 zu überlagern sind. Letzteres war im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für den Verkehrs- und Gewerbelärm zu berücksichtigen.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Kann das Plangebiet durch die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht bzw. nicht ausreichend geschützt werden, ist die Ausweisung passiver Lärmschutzmaßnahmen durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen notwendig, um gesunde Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Da aktiver Lärmschutz (z.B. Flüsterasphalt, offenporiger Asphalt, leisere

Fahrzeuge) in diesem städtebaulich stark verdichteten Bereich räumlich, organisatorisch oder zeitlich nicht im erforderlichen Umfang durchführbar ist, werden *passive* Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt.

In jedem Fall muss ein zumutbarer Innenpegel (passiver Lärmschutz) gewährleistet sein. Mit der Festsetzung und Einhaltung des Lärmpegelbereiches sind im Plangebiet in den Aufenthaltsräumen gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Der Lärmpegelbereich ist Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109/11.89 und dient allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung.

Nach DIN 4109/11.89 wird der "maßgebliche Außenlärmpegel" lediglich für die Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ermittelt.

Vorhabenbezogener Verkehr

Die *vorhabenbedingte Verkehrszunahme* führt im Zuge der unmittelbar der Erschließung des Plangebietes dienenden Straßen zu einer weitergehenden Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/07.02, da mit der Hönower Straße eine Hauptverkehrsstraße der Stadt Berlin betroffen ist.

Die durch den Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel werden durch die vorhabenbedingte **Verkehrszunahme um 0,1 bis 0,4 dB(A)** erhöht. Dies ist im Ergebnis im Zuge der Hauptverkehrsstraßen, die zur Erschließung des Einkaufszentrums dienen, festzustellen.

Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber dem Prognose Nullfall liegen zwischen *0,1 und 0,4 dB(A)* und damit *deutlich unterhalb der bei 1 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör*.

In Bezug auf die geringe Erhöhung der Lärmbelastung durch die vorhabenbedingten Verkehre sowie die ermittelten Lärmbelastungen ist die Wirkung der Verkehrszunahme in Verbindung mit den Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE *unbedenklich*.

Im Zuge der Fritz-Reuter-Straße sowie der Straße An der Schule nehmen die zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen mit Umsetzung des Vorhabens gegenüber der heutigen Situation um rd. 1 dB(A) ab.

Weitere spezifische Maßnahmen wie die Erteilung von Auflagen zur Begrenzung der Häufigkeit der An- und Abfahrten für beliefernde Lkw werden auf der nachfolgenden Ebene der Baugenehmigung geprüft. Sie können jedoch nur dann erfolgen, wenn eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ermittelt wird und die Lkw relevant zur Lärmbelastung beitragen. Dies gilt ebenfalls für die Spitzenpegel.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erhalten. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Durch die Veränderung von Flächennutzungen, insbesondere durch die Planung baulicher Nutzungen, verändert sich jedoch der Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

2.a.2.1 Landschaftsprogramm (LaPro)

Die im LaPro dargestellten landesplanerischen Maßnahmen (vgl. Abschnitt 1.2) sollen jeweils einen bestimmten Gebietscharakter unterstützen. Eine vollständige Umsetzung aller Maßnahmen in einem Bebauungsplan ist, auch in Abhängigkeit von der Größe des Plangebietes, *nicht* möglich.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE sind u.a. folgende Maßnahmen im Sinne der Ziele des Landschaftsprogramms Berlin geplant:

- Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der Kastanienbäume im Süd-Osten des Grundstücks und den Linden an der Hönower Straße keine gebietstypischen

Vegetationsbestände, die im Rahmen der Vorhabenplanung in Übereinstimmung mit dem LaPro erhalten bleiben müssen. Der vorhandene Bestand soll erhalten bleiben.

- Eine Bepflanzung mit den genannten, gebietstypischen Laubbäumen ist mit einem Baum pro vier Stellplätze vorgesehen.
- Ebenfalls ist eine Dachbegrünung der Gebäude und des Kolonnadenganges, als kompensatorische Maßnahme in Folge der Verdichtung in Übereinstimmung mit dem LaPro geplant. Dies wird als Verpflichtung in der textlichen Festsetzungsziffer 6.4 festgesetzt.
- Die städtebauliche Wirkung der übergeordneten Biotopverbindung entsprechend FNP und LaPro wird einerseits im Falle der Bahnböschung im Norden auch über die Festsetzung als fußläufige Wegeverbindung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zusammenhang mit den nördlichen angrenzenden Bahnflächen (= außerhalb des Geltungsbereichs) einschließlich Böschung in ausreichendem Umfang gesichert. Bäume für die Frei- und Verkehrsanlagen werden nur im unbedingt notwendigen Rahmen überplant. Andererseits hat sich die Bedeutung des Rohrpfuhlgrabens verändert (keine Einleitung von Oberflächenwasser). Er liegt in einem intensiv genutzten urbanen Raum und wird weiterhin verrohrt bleiben.

Auf die Entwicklung weiterer gebietstypischer Vegetationsstrukturen soll im Sinne der Umsetzung der geplanten Nutzung verzichtet werden.

2.a.2.2 Artenschutz

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind unabhängig von einem Bebauungsplanverfahren die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, nach dem eine Zerstörung oder Beschädigung von besonders geschützten Pflanzenarten bzw. die Tötung oder Verletzung von besonders geschützten Tierarten verboten ist. Darüber hinaus dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zerstört oder beschädigt werden.

Daher sind generell spätestens vor dem Abriss oder der Veränderung von Gebäudeteilen diese hinsichtlich des Vorkommens von Niststätten zu untersuchen, denn auch bei Bestandserhebungen kann das Vorhandensein nicht einsehbarer Niststätten und später erfolgter Nestbau nicht ausgeschlossen werden. Arbeiten an Gebäuden müssen an die Brutzeiten vorhandener Gebäudebrüter angepasst werden. Werden entsprechende Vorkommen festgestellt, so sind bei Nichteinhaltung der besonderen Schutzanforderungen (Tötung, Störung während der Fortpflanzung, Aufzucht, Überwinterung, Wanderung sowie die Beschädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten) Befreiungen bzw. Ausnahmen einzuholen.

Zur faunistischen Situation im Plangebiet wurde vom BÜRO FÜR FAUNISTISCH-ÖKOLOGISCHE FACHGUTACHTEN eine „Faunistische Standortuntersuchung“ mit Datum vom 18.02.2014 (Version 1.2 [1]) für dieses vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren erstellt. Darin werden die Tiergruppen Avifauna und Fledermäuse behandelt und deren Verbreitung und Schutzstatus im Plangebiet sowie an dessen Rändern untersucht. In Abstimmung mit dem Umweltamt Marzahn-Hellersdorf wurde auf die Untersuchung weiterer Artengruppen (z.B. Amphibien, Reptilien) verzichtet, da die vorhandenen Habitate ein Vorkommen weiterer Artengruppen sehr unwahrscheinlich erscheinen lässt. Dem artenkundigen Gutachter fielen bei seinen Begehungen überdies keine Vorkommen naturschutzfachlich relevanter Arten auf.

In jeweils 4–5 Begehungen in den Monaten März bis August 2012 wurde mit allgemein anerkannten Revierkartierungsmethoden und im Fall der Fledermäuse mit speziellen Erfassungsgeräten Begehungen durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt Marzahn-Hellersdorf durchgeführt.

Avifauna

Bei der Tiergruppe Avifauna (Vögel) wurden 18 Arten im und in der Nähe des Plangebietes festgestellt. Hier wurden insbesondere an den dicht bewachsenen Bahndämmen hohe Artendichten festgestellt, während am Gebäudebestand nur niedrige Nistplatzangebote bestehen. Das Hauptrevier (Bahndamm) befindet sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Als einzige Art ist der **Haussperling** zu erwähnen, der in der hier höchsten Gefährdungsstufe, der Vorwarnliste, aufgeführt ist. Die Vorwarnliste ist keine Kategorie der Roten Liste, da noch keine aktuelle Gefährdung erkennbar ist. Es besteht aber die Befürchtung, dass die Arten der Vorwarnliste innerhalb der nächsten 10 Jahre gefährdet sein werden.

Insgesamt sind die nachgewiesenen Arten im Berliner Stadtgebiet häufig vertreten (Ubiquisten). Der Verlust einzelner Reviere dieser Arten wird keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen der Umgebung haben.

Das Plangebiet mit den unmittelbar anschließenden Randbereichen (Bahndamm) hat eine entsprechende Wertigkeit für die vorhandene Avifauna. Auf der untersuchten Fläche dominieren Arten der Baum- und Heckenstrukturen. Das Vorkommen und die Häufigkeit höhlenbrütender Vogelarten sind vor allem auf das Höhlenangebot der vorhandenen Gebäudesubstanz, aber auch des Baumbestandes mit vorhandenen Vogelnisthilfen zurückzuführen.

Die Artenzusammensetzung entspricht der von Gebäudesubstanz mit Baumbestand und mehr oder weniger genutzten, teilweise beruhigten Grün- und Brachflächen im Siedlungsbereich Berlins. Da eine Beräumung von Vegetationsbeständen und die Beseitigung von Bäumen zur Durchführung von notwendigen Maßnahmen unabdingbar sind, sind diese Handlungen nur bei gleichzeitiger Durchführung von Minimierungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zulässig. Diese Maßnahmen finden jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens statt, sondern sind Bestandteil der weiterführenden Durchführungs- und Genehmigungsplanung. Die Maßnahme wird gem. der Novellierung des Berliner Naturschutzgesetzes über eine Ausnahmegenehmigung im Zusammenhang mit dem Abbruch der Bestandsgebäude und mit den notwendigen Baumfällungen erfolgen. Die Aussagen in der „Faunistische Standortuntersuchung“ (Ersterstellung: Oktober 2012, Kartierungen 2012) zur formalen Umsetzung und behördlichen Regelung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen geben den damaligen Stand vor besagter Novellierung des Berliner Naturschutzgesetzes wieder.

Fledermäuse

Bezüglich dieser Artengruppe konnten 2 Fledermausarten festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet allerdings lediglich als Nahrungsgebiet nutzen oder es lediglich überflogen (Tabelle 3 in [1]). Im Baumbestand konnten keine Quartiere nachgewiesen werden. Die vorhandenen Altbäume bieten darüber hinaus nur ein geringes Quartierpotential für die vorhandene Fledermausfauna. Weiterhin stehen ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung.

Das Gebiet stellt mit dem Baumbestand, der kaum geeignete Quartierstrukturen aufweist und der vorhandenen Gebäudesubstanz inkl. des alten Bunkers keinen bedeutsamen Lebensraum für die nachgewiesene Fledermausfauna dar. Winterquartiere von Fledermäusen waren nicht zu vermuten. Die endgültige Bestätigung dieses begründeten Verdachts eines Nichtvorkommens im alten Bunkerbauwerk erfolgte im Februar 2014 durch ein Aufbrechen des Bunkers, da der Bunker vorher nicht begehbar war. Die unterirdischen Räume wurden vom Fachgutachter ohne Nachweis abgesucht. Nachfolgend wurde das Bauwerk so versiegelt, dass keine Fledermäuse einfliegen können. In der Literatur werden Bunker *prinzipiell* als geeignete Winterquartiere für Fledermausarten beschrieben. [1]

Es wurde somit nachgewiesen, dass eine Veränderung des Gebietes keine negativen Auswirkungen auf die Fledermauspopulation des Umfeldes hat.

2.a.2.3 Pflanzen und Biotope

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2VE ist entsprechend der bisherigen langjährig eher extensiven und suboptimalen Gewerbenutzungen durch einen mäßigen bis erhöhten Versiegelungsgrad (ca. 65 %) geprägt. Gemäß der vorliegenden Kartierung finden sich innerhalb des Plangebiets neben den Gewerbe-, Stellplatz- und Lagerflächen, welche den überwiegenden Anteil an der Gesamtfläche ausmachen, größere baum- und strauchbestandene Randflächen. Dies sind einerseits der dicht bewachsene nordwestlich gelegene Bahndamm mit Hangfuß (außerhalb des Geltungsbereichs), die wertvolle Rosskastanien-Altholz-Baumreihe im Südwesten des Geltungsbereichs sowie eine Fläche mit den oberirdischen Teilen von Bunkern im Westen. Bei der letzteren verhinderte vermutlich der umfangreiche ober- und unterirdische und

aufwendiger zu beseitigende Gebäudealtbestand eine effektive einzelhandelsgewerbliche Nutzung der Fläche als Stellplatzanlage. Im Fall der Grünflächen im Westen und Südwesten ist kein oder kaum Unterwuchs anzutreffen.

Planung: Baumschutz und Versiegelung

Im Plangebiet befinden sich die Ruine eines alten Bunkers und alte Nebengebäude sowie randliche Gehölzbestände, insbesondere eine alte Kastanienreihe. Die Kastanienreihe bleibt erhalten. Der flächige Bestand an Gehölzen, Grünbeeten und zum Teil extensiv genutzten baulichen Anlagen im östlichen Teil (Bunker) verhindert derzeit eine zweckmäßige Ausnutzung des Geländes.

Durch die bauliche Umgestaltung und den Abriss von unzureichenden Bestandsgebäuden (Bunker, veraltete Nebengebäude) sowie durch die Erbauung des geplanten REWE-Marktes und der Pkw-Stellplatzanlage im östlichen und südwestlichen Bereich der Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen werden eine erhebliche Anzahl an Bestandsbäumen überplant. Ohne Baumfällungen ist eine notwendige Neuplanung nicht möglich. Auf Basis der derzeit vorliegenden Unterlagen wurde eine vorläufige Bilanz auf Grundlage der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 erstellt. Somit wurden die Bäume differenziert in langsam und schnell wachsende Gehölze sowie verschiedene Klassen des Dickenwachstums ermittelt. Dieser hier nur nachrichtlich aufgeführte Sachverhalt wird nicht im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt, sondern erfolgt in der Ebene der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Entsprechend der Vorhabenplanung werden die Linden an der Hönowener Straße insbesondere auf Grund ihrer städtebaulichen Wirkung im Straßenraum langfristig erhalten. Sie werden in ihrem Bestand nicht angetastet, indem sie durch Planzeichen in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt werden. Der Bereich der Kastanienaltheilzler hat eine Kennzeichnung durch Planzeichen. Der Gehölzbestand wird als Erhaltungsgebot festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist neben der Ausführung des geplanten Vorhabens in einer „Green-Building-Bauweise“, die einen hohen ökologisch und energetisch nachhaltigen Standard setzt, auch eine Dachbegrünung von bis zu 70 % der Dachflächen als Maßnahme zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt in der textlichen Festsetzungsziffer 5.4 festgesetzt. Die festgesetzte Dachbegrünung (70 % entspricht rund 2.650 m²) sichert die ökologisch und städtebaulich sinnvolle Begrünung des Geländes. Neben den auf ca. 20 % realisierbaren Grünflächen nimmt die Dachbegrünung zusätzlich etwa 26 % der Grundstücksfläche ein. Dies ist bzgl. der Niederschlagswasserretention sowie für ein ansprechenderes Siedlungsbild von Bedeutung.

Durch grünordnerische und gestalterische Maßnahmen mit zentraler Fußgängerachse und evtl. Sitzgelegenheiten sowie Baumneupflanzungen entsteht zusammen mit der Stellplatzanlage eine durchgrünte ansprechende Anlage, die zur Freiraumsicherung beiträgt.

2.a.2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (= Natura 2000) wie der europäischen Vogelschutzgebiete, sowie der Naturschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH). Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden und somit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen. Das nächste Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Barnimhang, welches südlich des Plangebiets in ca. 1 km Entfernung am Gutshaus Mahlsdorf beginnt und sich nach Westen erstreckt.

2.a.3 Schutzgut Boden

Der Boden als Hauptbestandteil landschaftlicher Ökosysteme erfüllt wichtige Funktionen für Mensch und Umwelt, beispielweise als Lebensraum, Schadstofffilter und -puffer, Wasserspeicher, Klimaregler, Nutz- und Rohstofffläche sowie naturhistorisches Archiv.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, indem zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen wahrzunehmen sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dies durch die Entwicklung eines gewerbegebietstypisch geprägten Bereiches zu einer gewerblichen Einzelhandelsnutzung gewährleistet.

Der UMWELTATLAS VON BERLIN (Stand 2005) weist als die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel aus.

Somit liegt der Bebauungsplan auf der weichselzeitlichen Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen mächtige, wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente von Mächtigkeiten zwischen 15–30 m an. In dünnen Lagen sind wasserführende Sande und Kiese eingelagert, die nur lokale Bedeutung haben und hydrologisch meist nicht in Verbindung stehen.

An der Oberfläche ist oft eine relativ dünne (0,5–2 m) Decksandbedeckung vorhanden.

Ursprünglich war die Geländeform beidseitig leicht geneigt zum mittigen Rohrpfuhlgraben hin ausgerichtet. Durch die städtebauliche Nutzung in der Vergangenheit ist dieser Boden anthropogen stark überformt. So ist der Rohrpfuhlgraben in diesem Bereich vollständig verrohrt, nicht mehr mit dem Regenrückhaltebecken Rohrpfuhl verbunden und ein Großteil der Flächen versiegelt. In den durch Gebäude überbauten Bereichen (Bunker/Hochbauten), wurde ein Teil der Bodenmassen abgefahren und überprägt, so dass dieses Schutzgut bereits jetzt als sehr stark überprägt angesehen werden muss.

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenkataster der Stadt Berlin (= Altlastenverdachtsflächen, etc.) enthalten (vgl. nächster Abschnitt 2.a.3.1.).

Beabsichtigt ist eine flächige Bebauung für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen sowie bauliche Anlagen für Pkw-Stellplätze.

Durch die zwei Bereiche mit geschlossenen Baugrenzen sowie durch eine Zahlenangabe der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung in der Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen bestimmt. Dabei befindet sich der Versiegelungsgrad im Rahmen der für solche intensiv gewerblich genutzten Gebiete üblichen Anteile.

Die Ausnutzung der möglichen Nutzungsmaße ist begründet durch seine besondere Lagegunst und Urbanität sowie durch die beabsichtigte intensive städtebauliche Verdichtung im Sinne der Entwicklung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf. Dieser wird als zentraler Ort intensiv frequentiert.

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind, unter Berücksichtigung der bereits aktuell hohen Versiegelung, nicht zu erwarten. Das hat den nachfolgend vorgetragenen Zusammenhang:

Sämtliche Fuß- und Radwege erhalten einen Belag aus wasserdurchlässigen, haufwerksporigen Betonpflastersteinen. Dabei wird in Übereinstimmung mit dem LaPro das Niederschlagswasser zeitverzögert dem Grundwasserleiter zugeführt (Retention). So wird die Passage des Niederschlagswassers zum Grundwasseraquifer ermöglicht. Damit wird den Nachteilen des Fehlens einer belebten Bodenzone begegnet.

Zur Vermeidung von weiterer Versiegelung wurden Alternativen von Stellplätzen geprüft, die jedoch unter den vorliegenden räumlichen Bedingungen keinesfalls umsetzbar sind (Bestimmungen des dort geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf v. 11.10.1999, vgl. 2.a.4).

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Stadtquartier zu gewährleisten, sind folgende grünordnerische Maßnahmen zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen der Verdichtung vorgesehen:

Durch grünordnerische und gestalterische Maßnahmen mit zentraler Fußgängerachse und evtl. Sitzgelegenheiten sowie Baumneupflanzungen entsteht zusammen mit der Stellplatzanlage eine durchgrünte ansprechende Anlage, die zur Freiraumsicherung beiträgt. Weitere Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung sind die Ausführung sämtlicher Geh- und Radwege außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer wasserdurchlässigen, haufwerksporigen Pflasterung. Zudem wird auf einem Großteil der hier geplanten (Flach-) Dachfläche extensive Begrünungen durchgeführt. Der Einsatz biozidhaltiger, wurzelfester

Bitumenbahnen auf Dächern ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet verboten. Insbesondere betrifft das Baustoffe, die Mecoprop freisetzen.

2.a.3.1 Altlasten

Altlastenverdachtsmomente beruhen auf ehemaligen bzw. derzeitigen Nutzungen der Flächen. Es gibt keine Altlastverdachtsflächen. Dies geht aus der Abfrage des Berliner Altlastflächenkatasters im Rahmen der Erarbeitung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes XXIII-3, der den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes miteinschließt, hervor.

Für den Bereich des REWE-Marktes bzw. der Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen, Hönower Str. 74–80, liegt eine orientierende Bewertung der Bausubstanz und Baugrunduntersuchung der GESELLSCHAFT FÜR SICHERHEITS- UND UMWELTECHNIK MBH (Nov. 2010) [2] vor. Aus diesem Gutachten geht auf Grund der Beprobung des Bodens im Tiefenbereich des Bodenaushubs für die Baumaßnahmen hervor, dass keine chemischen Auffälligkeiten vorliegen.

2.a.3.2 Zusammenfassung Boden

Der Boden des Planbereichs weist keine chemischen Auffälligkeiten auf [2]. Im Plangebiet gibt es zudem keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Der Oberboden ist hingegen anthropogen stark verändert.

Es ist somit nicht zu erwarten, dass Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen der Realisierung der Planung entgegenstehen.

Durch die Realisierung der Planung bleibt der starke Versiegelungsgrad ungefähr erhalten. Zur Minimierung der Versiegelung werden auf Geh- und Radwegen – soweit der Untergrund dies zulässt – wasserdurchlässige Pflasterungen verwendet und umfangreiche Dachbegrünungen vorgenommen.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Zum Schutzgut Wasser ist zu bemerken, dass der Planbereich im räumlichen Trinkwasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Wuhlheide/Kaulsdorf liegt. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf, die in § 7 besagt, dass es verboten ist, Niederschlagswasser von Stellplatzflächen innerhalb dieser Schutzgebietszone III B zu versickern, da hier die Gefahr besteht, dass Motoröle und ähnliche (grundwassergefährdende) Stoffe in den Grundwasseraquifer gelangen.

Von einer generellen Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück selbst kann auf Grund der beabsichtigten Nutzung in Verbindung mit den Verbotstatbeständen der genannten Wasserschutzgebietsverordnung nicht ausgegangen werden. Stellplätze sind entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung generell zu versiegeln, damit z. B. Motoröl aus einem undichten Motorblock oder andere Betriebsflüssigkeiten von Kraftfahrzeugen nicht ins Grundwasser gelangen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Sinne des langfristigen Erhalts der Versickerungsfähigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Stellplatzflächen eine entsprechende Festsetzung vorgesehen und im Durchführungsvertrag wurde eine entsprechende Regelung vereinbart.

Das im räumlichen Geltungsbereich eintreffende Niederschlagswasser erfährt somit je nach auftretendem Bereich unterschiedliche Verwendung. So wird es einerseits auf den großflächig begrünten Dachflächen erst verzögert abgeführt und zusammen mit den Flächen der versiegelten Stellplatzbereiche der Kanalisation zugeführt. Die Berliner Wasserbetriebe haben mit dem Schreiben vom 17.02.2012 dazu ausgeführt, dass eine Einleitung in die Kanalisation in der Größenordnung von 59 l/Sekunde möglich ist [5]. Damit ist voraussichtlich die Errichtung eines unterirdischen Staukanals entbehrlich. Eine erneute Überprüfung der erlaubten Niederschlagswassermenge erfolgt spätestens auf der Ebene der Ausführungs- und

Genehmigungsplanung. Gegebenenfalls wird zur Einhaltung der zulässigen Ableitungsmengen ein Staukanal auf dem Grundstück erstellt. Auf derselben Ebene werden ebenfalls Details der zulässigen Baumaterialien beachtet.

Auf der anderen Seite ist geplant, auf den nicht von motorgetriebenen Fahrzeugen befahrenen Wegen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, haufwerkporiges Betonpflaster zu verwenden d.h. einen wasserdurchlässigen Belag – soweit der Untergrund dies zulässt. So wird die Passage des Niederschlagswassers zum Grundwasseraquifer ermöglicht. Die unmittelbare Ladezone des Verbrauchermarktes ist hingegen an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen oder zu überdachen.

Der außerhalb des Plangebietes nur rudimentär erkennbare ehemalige Rohrpfuhlgraben quert verrohrt den Planbereich. Der Rohrpfuhlgraben verläuft ursprünglich zwischen dem Regenrückhaltebecken Rohrpfuhl und dem Park am Gründerzeitmuseum. Früher war der Rohrpfuhlgraben der natürliche Abfluss des Rohrpfuhles, doch auf Grund von Bautätigkeiten an der S-Bahn Mahlsdorf wurde der ursprüngliche Verlauf unterbrochen. Das aus dem Rohrpfuhl stammende Wasser wird seitdem in den Regenkanal der Hönower Straße geleitet und steht nicht mehr zur Speisung des Grabens zur Verfügung. Ebenso erfolgt die Sammlung des Niederschlagswassers in der Fritz-Reuter-Straße über einen Regenwasserkanal. Damit sind beide Gebiete dem Einzugsbereich des Rohrpfuhlgrabens entzogen. Der Rohrpfuhlgraben im Bereich unter dem Bahndamm bis zur Fritz-Reuter-Str. besitzt damit keine Gewässereigenschaft mehr.

Der Rohrpfuhlgraben quert das Plangebiet nahezu mittig im Bereich der geplanten Stellplatzanlage/Eingangsbereich des Einkaufsmarktes. Bereits der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan XXIII-3 setzt für die Flächen des ehemaligen Rohrpfuhlgrabens ein Baugebiet fest. Für diesen Abschnitt des Rohrpfuhlgrabens besteht kein Erfordernis der Öffnung des Grabens zur Sicherung der wasserwirtschaftlichen Funktion, da die Gewässereigenschaft hier aufgehoben ist. Es besteht im Gegenteil aus behördlicher Sicht sogar keine Verpflichtung zum Erhalt bzw. Neubau der vorhandenen Verrohrung.

Nach allgemeiner wasserwirtschaftlicher Auffassung sollten Gewässer II. Ordnung (offene und verrohrte) und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft nicht überbaut, befestigt und bepflanzt werden.

Der Bereich des ehemaligen Rohrpfuhlgrabens sollte mit einer Drainagefunktion in Richtung der noch vorhandenen Grabenrinne versehen werden. Das würde nachhaltig den Wasserhaushalt in diesem Gebiet regeln ohne Schichtenwasserschäden befürchten zu müssen. Der Vorhabenträger beabsichtigt Auffüllungen, sofern erforderlich, mit sickerfähigem, jedoch auch verdichtungs- und tragfähigem Material als Untergrund für die geplanten befestigten Flächen vorzusehen. Der derzeit auf dem Gebiet befindliche REWE-Markt hat schon immer Probleme mit Feuchtigkeit und stauender Nässe gehabt. Die bautechnische Berücksichtigung findet auf der Ebene der Ausführungs- und Genehmigungsplanung statt.

Im Zuge einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ist eine weitestgehende Dachbegrünung des Baukörpers vorgesehen. Details der zulässigen Baumaterialien werden ebenfalls auf der Ebene der Ausführungs- und Genehmigungsplanung beachtet.

2.a.5 Schutzgut Luft und Klima

Bedingt durch die höhere bauliche Verdichtung und eine verringerte Anzahl an Vegetationsflächen, tritt in Städten eine erhöhte Wärmeleit- und Speicherfähigkeit auf. Dies führt zu einer höheren Durchschnittstemperatur, die durch einen zusätzlichen Energiestrom, der anthropogenen Wärmeproduktion, verstärkt wird. Dies ist der Grund für ein verändertes Lokalklima, wie es in besiedelten und stark bebauten Gebieten vorkommt, gegenüber dem weniger stark besiedelten Umland („städtische Wärmeinsel“). In Städten sind zudem eine niedrigere Luftfeuchtigkeit, niedrigere Windgeschwindigkeiten und weniger Luftmassenaustausch kennzeichnend. In Berlin ist der Kraftfahrzeugverkehr seit Jahren ein erheblicher Verursacher der Lärmimmissionen und vor allem auch der Luftverschmutzung. Da die erhöhte Schadstoffkonzentration die Flora, Fauna und

die Gesundheit des Menschen negativ beeinflusst, bedarf primär die Problematik der Luftverunreinigung in Siedlungsräumen einer besonderen Beachtung.

Die langjährige Entwicklung der verkehrsbedingten Luftbelastung für den Schadstoff NO₂ (Stickstoffdioxid) liegt laut Umweltatlas im Gebiet der Hönower Straße und Fritz-Reuter-Straße in einem Bereich von 5,0 – 10,0 t/km² jährlich, was einer niedrigen Belastung gleichkommt. Die Werte für den Schadstoff PM10 (Feinstaub) liegen im Bereich von 0,5 – 1,0 t/km² jährlich und befinden sich somit im mittleren Bereich der Belastung. Die Trendberechnungen gehen von einer Minderung aller Schadstoffbelastungen in den Jahren 2015 und 2020 aus (siehe nachfolgende Abbildung 2).

	Langjährige Entwicklung der Luftqualität Angaben in Tonnen pro Jahr (t/a)								
	1989	1994	2000	2002	2005	2008	2009	Trend 2015	Trend 2020
Schwefeldioxid	70801	17590	8868	7158	4666	3861	3838	3666	3153
Stickoxide	69971	42417	25981	21913	20292	20744	18619	16620	13006
Kohlenmonoxid	293705	203948	94928	76133	69701	66557	57463	48897	37481
Feinstaub (PM10)	17580	8804	4729	4199	3854	3623	3125	2993	2778
Feinstaub (PM2,5)					2363	2239	1829	1708	1563
Organische Gase	103351	73703	32814	26590	24033	22924	22427	20216	17951

Abbildung 2: Emissionen in Berlin nach Emittentengruppen (2013), Quelle: WWW.STADTENTWICKLUNG.BERLIN.DE (03/2015)

Auch die langfristige Entwicklung der Schadstoffbelastungen im Gebiet lässt erkennen, dass nach 1989 die Emissionen durch den Kfz-Verkehr im Gesamtnetz bis 2002 zwar stark angestiegen sind, von da ab bis 2009 jedoch sanken. Dies gilt gleichermaßen für die Gesamtemissionen.

Die gute Verkehrsanbindung des Plangebietes per Bahn, Bus, Fahrrad und Fuß unterstützt einen Verzicht auf motorisierten Individualverkehr, mit dem hohe Luftbelastungen einhergehen. Da die Schadstoffbelastung vor allem aufgrund der technischen Entwicklungen gesunken ist und gemäß den Trendberechnungen für die Jahre 2015 und 2020 weiterhin sinkt, ist nicht davon auszugehen, dass die Schadstoffbelastung zunimmt (vgl. Abbildung 2).

Die von der zuständigen Senatsverwaltung langfristig geplante übergeordnete Verkehrsverbindung (Stufe II) der Straßenverbindung Pestalozzistraße – An der Schule bis B 1/5 könnte dazu beitragen, den entsprechenden Teil der Hönower Straße zu beruhigen und die umliegenden Wohngebiete zu entlasten.

Das Plangebiet liegt in der stadtklimatischen Zone 1, was bedeutet, dass nur geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen vorliegen. Nach den Planungshinweisen zum Stadtklima 2009 wird das Plangebiet als bioklimatisch günstiger Siedlungsraum angesehen, bedingt durch eine gute Durchlüftung und eine klimarelevante Unterstützung der Kaltluftströmung (siehe nachfolgende Abbildung 3). Durch das günstige Bioklima besteht eine geringe Empfindlichkeit des Plangebiets gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen.

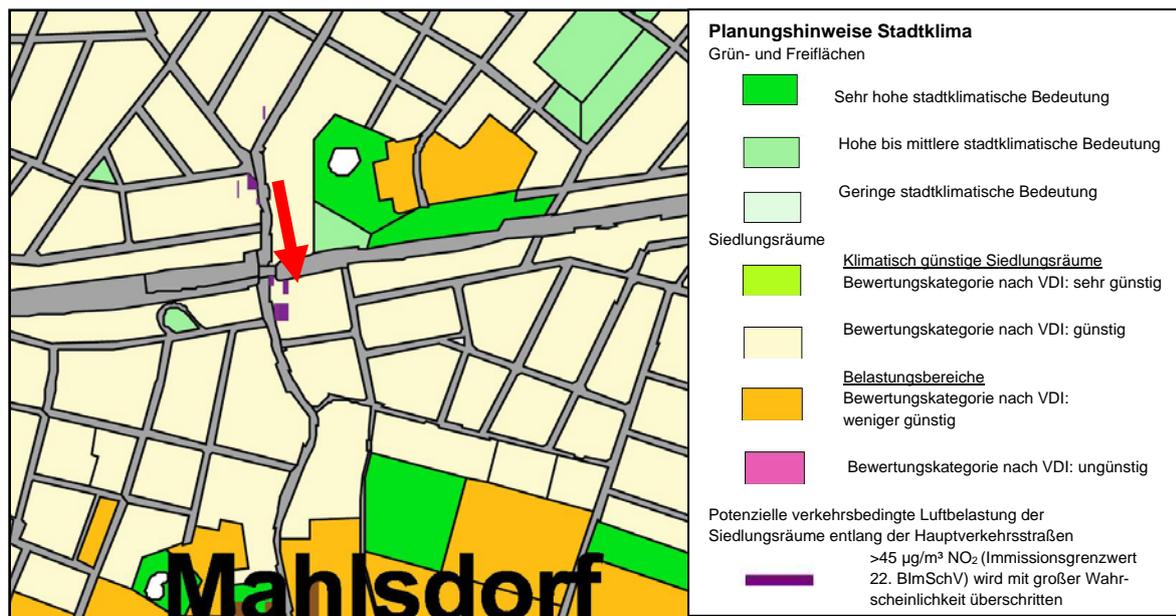


Abbildung 3: Umweltatlas, Planungshinweise Stadtklima (2009), Quelle: WWW.STADTENTWICKLUNG.BERLIN.DE (03/2015)

Die Situation bei Fortschreibung des Umweltatlas (Hrsg. 2015) ist folgende: Die thermische Situation ist als eher ungünstig dargestellt. Die thermische Situation der Hönower Straße ist bei mäßiger Verkehrsbelastung ungünstig, während jene der Straße An der Schule als günstig dargestellt wird. Die Grün- und Freiflächen im Bereich der S-Bahnbrücke sind mit der höchsten Schutzwürdigkeit eingetragen. Dies wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan insofern berücksichtigt, als dass die beiden Linden-Althölzer im Bereich der S-Bahnbrücke zum Erhalt festgesetzt wurden. Der Bahndamm hingegen stellt eine nicht bewertete Fläche dar.

Als ergänzende Hinweise ist das Plangebiet bei der „Fläche mit besonderer Vulnerabilität (= Verwundbarkeit) gegenüber dem Stadtklima aufgrund ihrer klimasensiblen Flächennutzung“ mit einer hohen Vulnerabilität eingetragen.

Durch das geplante Zurücksetzen des Hauptgebäudekörpers (= REWE-Markt) in den östlichen Bereich des Plangebietes mit vorgelagerter Pkw-Stellplatzanlage wird das Gebäude weg von der Luftschadstoffemissionsquelle verlagert. Dies ist aus luftschadstoffrelevanten Gründen zu begrüßen. Zudem wird die Stellplatzanlage begrünt.

Luftreinhalteplan 2011–2017

Als Fortschreibung des bisherigen Luftreinhalte- und Aktionsplans für Berlin 2005–2010 enthält der Luftreinhalteplan 2011–2017 ein Maßnahmenpaket, das sowohl die Fortführung bereits laufender Projektmaßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Der Straßenverkehr gilt weiterhin als Hauptverursacher hoher Luftbelastung, vor allem Anwohner/-innen der Hauptverkehrsstraßen sind höheren Belastungen durch Feinstaub und Stickstoffdioxid ausgesetzt.

Minimierungsmaßnahmen für Luft und Klima

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist neben der Ausführung des geplanten Vorhabens in einer „Green-Building-Bauweise“, die einen hohen ökologisch und energetisch nachhaltigen Standard setzt, auch eine Dachbegrünung von bis zu 70 % der Dachflächen als Maßnahme zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Klima (anthropogene Erwärmung) in der textlichen Festsetzungsziffer 6.4 festgesetzt. Die festgesetzte Dachbegrünung (70 % entspricht rund 2.650 m²) sichert die klimatisch und städtebaulich sinnvolle Begrünung des Geländes (Kühlung durch Verdunstung auf den Flächen). Neben den auf ca. 20 % realisierbaren Grünflächen nimmt die Dachbegrünung zusätzlich etwa 26 % der Grundstücksfläche ein. Dies ist auch bzgl. der Niederschlagswasserretention sowie für ein ansprechenderes Siedlungsbild von Bedeutung.

Durch Grünfestsetzungen (Pflanzgebote, Erhaltungsbindungen, Stellplatzgrün) wird ein durchgrünter Raum geschaffen bzw. erhalten, der Temperaturspitzen mildert und ein angenehmes Mikroklima aufweist.

2.a.6 Schutzgut Siedlungsbild

Das Plangebiet ist Teil und Kern des Ortszentrums Mahlsdorf, es befindet sich in einer städtebaulich hervorgehobenen Lage und wird durch gewerbliche, dezidiert urbane Nutzung mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen charakterisiert. Die an das Plangebiet angrenzende Hönowe Straße ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige, dörfliche Bebauung. Es sind einige historische Gebäude und historische Straßenzüge eingestreut (vgl. Kap. 2.a.7). Die Umgebung besteht aus einer Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und gärtnerisch genutzten Grundstücken. Die wesentliche Zielstellung ist die Erhaltung der städtebaulichen Besonderheit des besonderen Wohngebietes.

Die im Plangebiet bestehenden Gehölze werden laut Planung weitestgehend erhalten, dazu zählen die Altholz-Kastanien und die Linden an der Hönowe Straße. Ebenso werden einige Althölzer auf dem rückwärtigen Grundstücksteil der Hönowe Straße 74 sowie im nördlichen Randbereich am Bahndamm erhalten. Diese großkronigen Laubbäume sichern ein ansprechendes Erscheinungsbild und wirken als Verdeckung und Abmilderung der harten Kanten der Architektur. Die das Siedlungsbild prägenden Linden an der S-Bahnbrücke Mahlsdorf (nordwestlicher Geltungsbereich) werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus unterliegen die Bäume in ihrem Bestand ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, der Baumschutzverordnung.

Der Rohrpfehlgraben, eine frühere Verbindung zwischen dem Körnerteich incl. parkähnlicher Grünfläche (= Rohrpfehl) und dem Park am Gründerzeitmuseum, quert verrohrt den Planbereich im Bereich der geplanten Stellplatzanlage/Eingangsbereich des Einkaufsmarktes. Bevor der ursprüngliche Verlauf auf Grund von Bautätigkeiten an der S-Bahn Mahlsdorf unterbrochen wurde, war der Rohrpfehlgraben der natürliche Abfluss des Rohrpfehles. Das aus dem Rohrpfehl stammende Wasser wird mittlerweile in den Regenkanal der Hönowe Straße geleitet. Ebenso erfolgt die Sammlung des Niederschlagswassers in der Fritz-Reuter-Straße über einen Regenwasserkanal. Damit sind beide Gebiete dem Einzugsbereich des Rohrpfehlgrabens entzogen. Der Rohrpfehlgraben im Bereich unter dem Bahndamm bis zur Fritz-Reuter-Str. besitzt damit keine Gewässereigenschaft mehr.

Das Vorhaben als Teil und Kern des Ortsteilzentrums soll unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzung eine eigene Formensprache und Gebäudestruktur im Sinne der Sicherung der Funktionalität erhalten. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass sich das neue Ortsteilzentrum in einen harmonischen Dialog mit der vorhandenen städteräumlichen Situation begibt, die zudem an drei Seiten unmittelbar von denkmalgeschützten Gebäuden geprägt wird (vgl. Kap. 2.a.7). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein Bestandteil der Gestaltungssatzung Mahlsdorf. Der vorliegende Planungsstand zeigt eine Architektur in einer zentrentypischen Formensprache. Denkmalpflegerisches Ziel ist es, zusätzlich über eine eigene Charakterisierung der straßenseitigen Ansichten der Kleinteiligkeit der umliegenden Bebauung Rechnung zu tragen ohne diese zu imitieren.

Das wirtschaftlich bereits sehr langfristig völlig unternutzte Gelände im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird mit der Umsetzung der Planung einer sinnvollen und allgemein notwendigen Funktion unter Berücksichtigung der privaten Belange zugeführt. Die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung an diesem Standort ist eine erforderliche Funktion im urbanen Raum.

Die vorliegende Planung ist im Grundsatz mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen der Ausführungsplanung muss jedoch noch eine detaillierte Abstimmung erfolgen.

Im Bereich zum Übergang zur Hönowe Straße ist ein überdachter Säulengang (= Kolonnaden) als erlebbarer und wettergeschützter Stadtraum vorgesehen, der erheblich zur Verschönerung des

Stadtbildes beitragen soll. Des Weiteren entsteht zusammen mit der begrünten Stellplatzanlage durch grünordnerische und gestalterische Maßnahmen mit zentraler Fußgängerachse und evtl. Sitzgelegenheiten sowie durch Baumneupflanzungen eine durchgegrünte und ansprechende Gesamtanlage.

Durch eine zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten öffentlichen Durchwegung wird das Plangebiet in der Nähe des verkehrlich stark frequentierten S-Bahnhofs Mahlsdorf gut vernetzt. Der Schulweg ist als ein sicherer, separat geführter und ausgeleuchteter Geh- und Radweg am nördlichen Rand des Geltungsbereichs geplant. Die unversiegelten Bereiche entlang der privaten Verkehrsflächen und Wege bzw. im rückwärtigen Gebäudebereich werden mit Bodendeckern und Sträuchern begrünt.

Die angewendete „Green-Building-Bauweise“ setzt einen hohen ökologischen und energetisch nachhaltigen Standard und führt zu einer Verringerung des Energieverbrauchs um beinahe 50 % im Vergleich zu einem Standardbau. Die Architektur und Nutzung von nachhaltigen Materialien wie z. B. Holz gewährleistet einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Die „Green-Building-Bauweise“ fungiert durch die Dachbegrünung von bis zu 70 % der Dachflächen als Ausgleichsmaßnahme nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Damit ist die Sicherung der ökologisch und städtebaulich sinnvollen Begrünung des Geländes gewährleistet.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Osten ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren.

Weitere Sachgüter sind die Bestandsgebäude des Einkaufszentrums, des Geschäftsgebäudes Hönower Straße 74 sowie die im Osten des Geltungsbereichs gelegenen Nebengebäude, die allesamt zur Realisierung des neuen Gesamtensembles überplant werden. Eine besondere städtebauliche Bedeutung weisen diese Gebäude nicht auf.

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gegenüber dem Plangebiet ist im Osten an der Straße An der Schule gemäß der Denkmalliste Berlin (Stand: 14. Januar 2016) ein Ensemble mit mehreren Objekten im Bereich der Hausnummern 3/5 und Eckhaus zur Donizettistraße 1/3 vorhanden. Es besteht aus der Friedrich-Schiller-Oberschule mit Turnhalle und Hofanlage und aus Wohnhäusern. Weitere konstituierende Bestandteile des Ensembles (Wohnhäuser ähnlichen Baujahrs) erstrecken sich auch in die Donizettistraße Hausnummern 5, 6, 8, 10, 11/13) (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4: Denkmalbereich (rosa/rot) in der Nähe des Plangebietes

Der S-Bahnhof Mahlsdorf mit Bahnhofsgebäude, Bahnsteigüberdachung und S-Bahnbrücke aus den Jahren 1929-31 steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Weiter befinden sich an der Hönower Straße 69 und 71 (gegenüber/schräg gegenüber dem Plangebiet) drei in der Denkmalliste Berlin eingetragene Wohnhäuser bzw. Wohnhaus mit Einfriedung aus den Baujahr 1890. An der Ecke Fritz-Reuter-Straße/südliche Ecke Hönower Straße befindet sich zudem das eingetragene denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus Hausnr. 70 aus dem Baujahr 1910.

Aus den denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen ergibt sich, dass alle straßenseitigen Fassaden sowie die Dachkubaturen aller neu zu planende Gebäude den Umgebungsschutz von Denkmälern berücksichtigen müssen.

Das Vorhaben soll als Teil und Kern des Ortsteilzentrums unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Formensprache und Gebäudestruktur aufweisen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass sich das neue Ortsteilzentrum in einen harmonischen Dialog mit der vorhandenen städtebaulichen Situation begibt, die zudem an drei Seiten von denkmalgeschützten Gebäuden geprägt wird.

Im Rahmen der Abwägung wurde dieser Aspekt in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vertiefend berücksichtigt. Dies betrifft vornehmlich die denkmalgeschützten Bereiche an der Hönower Straße 74-80 (Kolonnaden, Zufahrt, Neubau Nr. 74), Fritz-Reuter-Straße, Flurstück 393 (Drogeriefachmarkt) und Straße An der Schule 2 und 8a (Rückseite REWE und zwei geplante Trafostandorte).

Durch die für den Bunkerabbruch erforderlichen Baumfällungen an der Straße An der Schule wurde diese Seite aus denkmalfachlicher Sicht erneut betrachtet. Weitere Veränderungen, wie die zwei geplanten Trafostandorte aufgrund der Überplanung des bisherigen Standorts der Mittel- und Niederspannungsanlagen und der Kombistation im ehemaligen Bunkergebäude wird ein Ersatz erforderlich.

Die vorliegende Planung ist im Grundsatz mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen der Ausführungsplanung muss jedoch noch eine detaillierte Abstimmung der Gebäudefassaden und Kubatur der Dachlandschaft sowie der Freiflächen inklusive der Kolonnaden erfolgen.

Auf die vorgenannten Denkmalsensembleeigenschaften wird in der weiterführenden Planung wie folgt eingegangen:

- Der vorliegende Planungsstand des Hochbaus zeigt eine Architektur in einer zentrentypischen Formensprache. Denkmalpflegerisches Ziel sollte jedoch sein, zusätzlich über eine eigene Charakterisierung der straßenseitigen Ansichten der Kleinteiligkeit der umliegenden Bebauung Rechnung zu tragen ohne diese zu imitieren.

- **Hönower Straße, Kolonnaden**

Die Kolonnaden dienen primär dazu, den Straßenraum einer Architektur gleich zu fassen und damit den Parkplatz des neuen Marktes optisch zurücktreten zu lassen. Daher ist eine schlichte zurückhaltende Formensprache zu wählen, die sich der straßenbegleitenden Architektur vermittelnd unterordnet. Folglich ist auf die im städteräumlichen Kontext untypischen Überhöhungen sowie die untypische Überdachung einer Zufahrtsstraße zu verzichten.

- **Hönower Straße 74, Neubau**

Das Gebäude Hönower Straße 74 wird direkt an ein historisches Gebäude angefügt und ist als Vermittler zwischen alt und neu zu verstehen. Die architektonische Gliederung sowie die Dachform müssen daher auf das Nachbargebäude abgestimmt werden.

Denkmalensemble (Ensembles) beachten:

- 09045354 Hönower Straße 69-71, Wohnhäuser

Denkmalensemble (Gesamtanlage) beachten:

- 09045358 Hönower Straße 83 & 85, S-Bahnhof und Brücke

- **Fritz-Reuter-Straße und An der Schule**

An der Fritz-Reuter-Straße und Straße An der Schule verzahnt sich das geplante Gewerbe mit dem umliegenden Wohngebiet. Die Fassaden in diesem Bereich sind demnach nicht als Gebäuderückseiten zu betrachten. Sie sind vielmehr als Schauffassaden zu gestalten, die mit dem Wohngebiet harmonisieren.

Um harte Kontraste zwischen alt und neu zu vermeiden sind geneigte oder gepultete Dächer an den Straßen zu verwenden.

Mit dem Verlust der Bäume an der Straße an der Schule ist eine neue Vorgartenzone zu definieren.

Denkmalensemble (Ensembles) beachten:

- 09045337 An der Schule 3/5, 13/17, Friedrich-Schiller-Oberschule und Wohnhäuser Donizettistraße 1-6, 8/10, 11/13
- 09045354 Hönower Straße 69-71, Wohnhäuser

2.b Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes XXIII-3. Darin festgesetzt ist für den westlichen Teilbereich ein Sondergebiet (SO) und für den östlichen Teil ein Besonderes Wohngebiet (WB). Die Realisierbarkeit von Wohnraum ist jedoch aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen und der umgebenden Straßen lärmtechnisch schwer umsetzbar. Die Festsetzung einer „Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen“ lässt weiterhin die bestehende Nutzung als Lebensmittelmarkt oder ähnlichem zu.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet zukünftig nicht nennenswert verändern. Im Sinne des Naturschutzes würden die vorherrschenden Gehölzbiotope sowie diese bewohnenden Allerweltsarten störungsfrei existieren. Das Gebiet würde weiterhin keine besondere Bedeutung für den Natur- und Artenschutz, die Biotopvernetzung, das Klima (keine Flächen für die Frischluft oder die Kaltluftentstehung, o. ä.) oder die Wassergewinnung besitzen. Der Rohrpfuhlgraben bleibt in beiden Fällen verrohrt. Der Versiegelungsgrad bleibe

etwas geringer als derzeit, was etwas besser für den Boden und die Zufuhr von Niederschlagswasser zum Grundwasserleiter ist. Das Bestandsgebäude besitzt laut Schadstoffgutachten [2] u.a. einen hohen Schadstoffsanierungsbedarf (Asbest, künstliche Mineralfasern. Auch diese negativen Eigenschaften würden bei Nichtdurchführung der Planung bestehen bleiben.

Ohne die Planung wird es wahrscheinlich zunächst bei dem Fortbestehen des Einkaufsmarktes bleiben. Aufgrund der Zeitspanne seit der ersten Planung haben sich die funktionalen Anforderungen an solche Vorhaben derart entwickelt, dass eine Entwicklung innerhalb der ursprünglichen Entwicklung nicht möglich wäre.

2.c Zusammenfassende Darstellung der Maßnahmen

Es gelten die Vorschriften des § 44 BNatSchG (Störungsverbot während bestimmter Zeiten). Zur Erfüllung dieser Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tierarten gemäß § 44 BNatSchG werden bei Verlust der Fortpflanzungsstätten entsprechende Maßnahmen mit der zuständigen Fachabteilung abgestimmt.

Bereits vor Erstellung des Umweltberichtes wurde mit entsprechenden Festsetzungen bzw. im Durchführungsvertrag auf nachteilige Auswirkungen reagiert:

- Herausnahme sensibler Nutzungen (Wohnen) zum Schutz vor der bestehenden und zukünftigen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr,
- Entlastung der Hönower Straße von Verkehrsmengen durch die Fahrbahnverbreiterung für den neuen Knoten incl. Aufstellfläche für den Linksabbieger Hönower Straße/Treskower Straße/Zu- und Abfahrt Plangebiet,
- Zuordnung des Vorhabens zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf durch Abrücken von der Hönower Straße; Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen,
- Optisch attraktive Fassade, Realisierung der hohen Vorgaben der Green-Building-Zertifizierung für das Gebäude,
- Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen zum Erhalt der historisch gewachsenen Baumbestände (Kastanien- und Lindenthalhölzer) zur qualitativen Aufwertung der Umgebung,
- Dachbegrünung von bis zu 70% der Dachflächen als Maßnahme zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Die festgesetzte Dachbegrünung (70% entspricht rund 2.650 m²) und sichert die ökologisch und städtebaulich sinnvolle Begrünung des Geländes,
- Gliederung der Pkw-Stellplätze durch Baumanpflanzungen zur Minderung der negativen Auswirkungen der durch Pkw-Stellplätze erhöhten Versiegelung auf Niederschlagsversickerung,
- Verbesserung der Niederschlagsversickerung durch Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen sowie durch Anlage der Fuß- und Radwege mit wasserdurchlässigem Belag,
- Verschattung und Begrünung der Stellplatzfläche durch Baumanpflanzungen,
- Förderung der Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs durch Errichtung eines öffentlich nutzbaren Fahrradabstellplatzes.

Diese Maßnahmen wirken sich auf die Schutzgüter positiv aus. Daneben werden die in den angrenzenden Bebauungsplänen verfolgten Zielsetzungen zum Schutz nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt unterstützt.

2.c.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Avifauna

Es dürfen weder aktuell belegte Nester freibrütender Vögel zerstört werden oder die Tiere selbst zu Schaden kommen, noch ein ggf. aktuelles Aufzuchtgeschehen durch die Arbeiten derart gestört

werden, dass die Altvögel die Jungenaufzucht aufgeben. Die gleichen Vorgaben bestehen bei der Sanierung oder bei Abbrucharbeiten bestehender Gebäudesubstanz. Dies beinhaltet gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, dass die Gehölze lediglich innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis Ende Februar entfernt werden dürfen. D. h. durch Bauzeitenregelung können die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Zu beachten ist allerdings, dass der Gehölzbestand auf dem Bahndamm (außerhalb des Geltungsbereichs) vollständig erhalten wird und innerhalb des Plangebietes v. a. Gehölze im Bereich des Neubaus für den Einkaufsmarkt überplant werden. Darüber hinaus ist zur Vermeidung von möglichen Individuenverlusten eine ökologische Baubegleitung einzuplanen oder durch geeignete Maßnahmen, wie Versiegelung von Baumhöhlen, sicherzustellen, dass keinerlei Gefährdung besteht. Im Folgenden wird nachrichtlich über die geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie über Vermeidungsmaßnahmen für Tiere und Arten berichtet. Es ist jedoch ausdrücklich zu beachten, dass diese Maßnahmen jedoch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stattfinden, sondern Bestandteil der weiterführenden Durchführungs- und Genehmigungsplanung sind. Die Maßnahme wird gem. der Novellierung des Berliner Naturschutzgesetzes entsprechend der Baumschutzverordnung im Zusammenhang mit dem Abbruch der Bestandsgebäude und mit den notwendigen Baumfällungen erfolgen. Die Aussagen in der „Faunistische Standortuntersuchung“ (Ersterstellung: Oktober 2012, Kartierungen 2012) zur formalen Umsetzung und behördlichen Regelung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen geben den damaligen Stand vor besagter Novellierung des Berliner Naturschutzgesetzes wieder.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Avifauna

Ein Anbringen von 12 Nistkästen im Geltungsbereich, vor Baubeginn, außerhalb des Bereichs baubedingter Beeinträchtigungen wird aufgrund des Verlustes von 6 Fortpflanzungsstätten notwendig. Die Erforderlichkeit einer Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt damit.

In der faunistischen Standortuntersuchung des BÜROS FÜR FAUNISTISCH-ÖKOLOGISCHE FACHGUTACHTEN (2014) werden konkrete Empfehlungen für Nisthilfen für Baum- und Gebäudebrüter incl. Montagehinweisen gegeben [1].

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Es werden Minderungsmaßnahmen von potentiell möglichen baubedingten Individuenverlusten (Bauzeitenregelung wie bei der Avifauna) durchgeführt. Darüber hinaus wird zur Vermeidung von möglichen Individuenverlusten eine ökologische Baubegleitung eingeplant oder durch geeignete Maßnahmen, wie Versiegelung von Einfluglöchern, sichergestellt, dass keinerlei Gefährdung besteht.

Schutzgut Mensch - Lärmpegelbereiche

Gemäß den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens [6] ist das Plangebiet durch den prognostizierten Straßen- und Schienenverkehrslärm stark belastet, so dass Lärmpegelbereich eingerichtet werden müssen. Diese dienen der Gewährleistung von gesunden Arbeitsverhältnissen.

Die Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung und nach DIN 4109/11.89 und dienen allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung.

Nach DIN 4109/11.89 wird „maßgeblicher Außenlärmpegel“ lediglich für die Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ermittelt.

Im Regelfall wird beim Gewerbelärm als „maßgeblicher Außenpegel“ der nach TA-Lärm im Bebauungsplan für die gewählte Gebietskategorie angegebenen Tag-Immissionsrichtwert + 3 dB(A) angesetzt.

Unter Beachtung der ermittelten Verkehrsbelastungen sowie des in Höhe des Richtwertes möglichen Gewerbelärms wird für den Bebauungsplan im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Es wurde eine entsprechende textliche Festsetzungsziffer Nr. 7.1 zur Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9, Absatz 1, Nummer 24, BauGB Nr. 7 wie folgt verwendet:

"Innerhalb der durch Baugrenzen, definierten Baufenster müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ (dB)) gemäß des ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiches nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass der entsprechende Lärmpegelbereich folgende Schalldämm-Maße aufweist:"

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher	Erforderliches
IV	66-70	35

Es wird auf die zusätzlichen Ausführungen in Abschnitt 2.a.1.4 sowie auf die schalltechnische Untersuchung [6] verwiesen.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Vorhaben der Erneuerung und Revitalisierung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf durch die Erneuerung des Gebäudebestandes und die Überplanung von altem und sehr altem Gebäudebestand ist aufgrund der räumlichen Bindung kein anderer Bereich vorgesehen. Eine Standortalternative zu diesen Planungen ist deshalb nicht vorhanden, da eine Verlagerung der Planungen an andere Standorte städtebaulich unverträglich wäre, da sich das Ortsteilzentrum Mahlsdorf nur an seiner historisch gewachsenen Struktur sinnvoll reetablieren kann. Hier sind die zentralörtlichen Verbindungen der öffentlichen Verkehrsmittel, die Einzelhandelsstruktur ist besonders gut ausgebildet und trifft die Nachfrage durch die Wohnbevölkerung. Die Verlagerung an einen weniger gut erschlossenen Standort würde aller Voraussicht nach keine solch außergewöhnlich dichte Erschließung insbesondere des ÖPNV aufweisen oder in Fußläufigkeit für größere Teile der Wohnbevölkerung liegen.

Planungsalternativen zu den Grundzügen des derzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Realisierung einer Bestandsentwicklung auf Grundlage der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes XXIII-3. Dies wird vom Vorhabenträger abgelehnt. Nach Auffassung des Vorhabenträgers sieht die neue Planung eine moderne auf den Bedarf zugeschnittene Lösung der Verbindung eines Einkaufens mit dem Pkw sowie eines fußläufig oder per Fahrrad sehr gut zugänglichen Nahversorgungszentrums innerhalb des gewachsenen Ortsteilzentrums Mahlsdorf vor. Die Positionierung der Stellplatzanlage vor dem Einkaufsmarkt folgt einem bundesweit einheitlichen Standard, dessen Konzept mittlerweile als erprobt gelten darf. Weitere Planungsalternativen wie einige Stellplätze als Parkdeck oberhalb des REWE-Marktes kommen aufgrund ökonomischer Überlegungen nicht in Frage, da die Investitionen schwer refinanzierbar wären.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und aufgetretene Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Im Umweltbericht wurden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt. Wichtige Grundlagen sind u.a. das LaPro und das Altlastenkataster. Als weitere Grundlagen wurden hauptsächlich die Aussagen aus dem Berliner Umweltatlas verwendet, die durch die Aussagen von Gutachten ergänzt wurden.

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichts genannt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Vorhabenträger zu Beginn des Verfahrens eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten, Avifauna und Fledermausfauna durchgeführt.

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte zwischen März und Juli 2012. Es wurden 5 Begehungen des Untersuchungsgebiets durchgeführt. Die Brutvogeldichte wurde mit den allgemein anerkannten Revierkartierungsmethoden ermittelt (Südbeck et al. Hrsg. 2005).

Es wurden alle revieranzeigenden Merkmale und Verhaltensweisen wie singende Männchen, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungtiere, Nistmaterial tragende Altvögel, Nester, Revierstreitigkeiten, Balz und Paarungsverhalten u. a. systematisch erfasst. Die aufgenommenen Daten wurden in Tageskarten eingetragen, aus denen dann am Ende der Untersuchung die Revierdaten ermittelt werden konnten.

Die Methode der Revierkartierung wird zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln am häufigsten angewandt. Die Ergebnisse können statistisch aufgearbeitet werden und somit eine Vergleichbarkeit mit ähnlichen Lebensräumen ermöglichen.

Durch die Heterogenität, d.h. die Vielfalt verschiedenster Biotoptypen auf engstem Raum im Untersuchungsgebiet, ist ein direkter Vergleich mit anderen Gebieten nur schwer möglich. Trotzdem kann eingeschätzt werden, dass durch die Größe und gute Begehbarkeit der Fläche die Untersuchungsergebnisse den Artenbestand und die avifaunistische Wertigkeit der Fläche gut widerspiegeln.

Zur Erfassung der Fledermausfauna wurde das Gebiet zwischen April und August 2012 insgesamt 4-mal begangen um festzustellen, ob sich im Gebäude- oder Baumbestand Sommer- oder potentielle Winterquartiere von Fledermäusen befinden und um eine Potentialabschätzung im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere zu treffen.

Mit Hilfe der abendlichen Kartierung sollten möglichst alle Fledermausarten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Quartiere verlassen, erfasst werden. Diese Form der Kartierung ermöglicht das Auffinden von Tieren beim Schwärmen am Quartier, unmittelbar nach dem Ausflug. Dieselbe Möglichkeit der Feststellung gibt es in den frühen Morgenstunden, kurz vor dem Einfliegen.

Dämmerungs- und Nachtuntersuchungen wurden mit Hilfe eines Fledermausdetektors (Pettersson D 240x) durchgeführt.

Aufgenommene Fledermausrufe (Aufnahmegerät: Minidisc – Rekorder SONY MZ – R700PC) wurden am Computer mit Hilfe von spezieller Software (Software: Pettersson Batsound 3.3, Bestimmungsliteratur: Skiba, 2003) ausgewertet. Es wurde darauf geachtet, dass nur Aufnahmen zur Auswertung kamen, die von Tieren gemacht wurden, die sich im freien Luftraum (in einigen Metern Entfernung zur nächsten Struktur) befanden. Weiterhin wurde ein starker Halogen - Scheinwerfer zur visuellen Artansprache genutzt. Daneben wurde der „Batcorder“ der Firma ecoops eingesetzt. Das Gerät ermöglicht eine Aufzeichnung von Fledermausaktivitäten am Standort und eine Software gestützte Auswertung hinsichtlich der aufgezeichneten Arten. Die Artauswertung wird anhand von Referenzdateien durchgeführt und gibt prozentuale Wahrscheinlichkeiten zu determinierten Arten aus.

Ein Auffinden von Einzeltieren in z.B. Baumhöhlen ist ohne aufwendige, technische Untersuchungsmethoden (z.B. Telemetrie) kaum möglich. Ausnahmen sind Balzquartiere von z.B. Abendsegler- oder Zwergfledermausmännchen (*Pipistrellus pipistrellus*), die relativ einfach durch Verhören und Einsatz von Fledermausdetektoren festgestellt werden können. Bei Begehungen am Tag wurde das Gebiet auf geeignete Quartiermöglichkeiten (Sommer- und Winterquartiere) untersucht.

3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Zu überwachen sind in der verbindlichen Bauleitplanung nur die erheblichen Umweltwirkungen. Die Behörden sind dabei aufgefordert, auch über beabsichtigte eigene Planungen oder Maßnahmen im Gebiet und über nutzbare Informationsquellen aus dem eigenen Aufgabenbereich für das Monitoring zu informieren.

Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

Durch die Umsetzungen der Festsetzungen werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet. Somit sind Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen und ein systematisches Monitoring nicht erforderlich.

Für den Verstoß gegen die AV Unterrichtung wird um Entschuldigung gebeten.

Die dringenden Gesamtinteressen Berlin sind darin begründet, weil durch das geplante Vorhaben verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung beeinträchtigt werden könnten (Hönower Straße, Straßenbahnführung und Verkehrslösung Mahlsdorf).

In einem sehr konstruktiven, zeitaufwendigen und zielorientierten Dialog zwischen Sen Stadt VII B, dem Vorhabenträger und dem Bezirk sind bis hin zu konkret benannten Baumaßnahmen die verkehrlichen Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berücksichtigt worden. Auch sind für die langfristige Planung zur Verkehrslösung Mahlsdorf Voraussetzungen geschaffen worden, die eine spätere Umsetzung in keiner Weise beeinträchtigen.

4. Zusammenfassung

Dieses Bauleitplanverfahren dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Fachmarkt-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsvorhabens mit Stellplatzanlage zu schaffen. Durch Umsetzung der Planung wird der Geltungsbereich erheblichen Veränderungen, wie erhöhter Versiegelung, baulicher Umgestaltung, Überplanung von Bunkerruine, Nebengebäuden und Jungbaumaufwuchs sowie Abriss von Bestandsgebäuden mit anschließendem Neubau, unterworfen sein. Nach Umsetzung der zahlreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch das Bauleitplanverfahren keine relevanten Auswirkungen oder Wechselwirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter ausgelöst.

Schutzgut	Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - anthropogen bereits stark überprägt - Großteil der Fläche bereits versiegelt; Versiegelung annähernd gleichbleibend 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen und Dachbegrünungen zur Minderung der negativen Auswirkungen der durch Stellplätze erhöhten Versiegelung auf Niederschlagswasserversickerung.
Fazit Boden	Die Auswirkungen der Planungen sind unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umweltverträglich	Keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zzgl. des Schutzgutes Wasser.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - der vollständig verrohrte Rohrpfehlgraben ohne Gewässereigenschaften bleibt oberflächlich geschlossen - die Entwässerung wird neu geordnet - Großteil der Fläche bereits versiegelt 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Niederschlagsversickerung durch Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen, Dachbegrünung sowie durch Anlage der Fußwege mit wasserdurchlässigem Belag
Fazit Wasser	Die Auswirkungen der Planungen sind unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umweltverträglich	Keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser und des Schutzgutes Boden.
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Stadt-Klimatop verbleibt, da keine andere Nutzung der Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von Gehölzen, die Errichtung von randlichen Pflanzgebotstreifen und Erhalt von Baumbeständen - Realisierung der hohen Vorgaben der Green-Building-Zertifizierung für das Gebäude - Die gute Verkehrsanbindung des Standorts per Bahn, Bus, Fahrrad und Fuß unterstützt einen Verzicht auf motorisierten Individualverkehr - die Laubmassen der anzupflanzenden Gehölze filtern insbesondere nach einigen Jahren Staub, produzieren Sauerstoff und absorbieren Kohlendioxide aus der Luft
Fazit Klima/Luft	Die Auswirkungen der Planungen sind unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umweltverträglich	Die großflächige Versiegelung wirkt weiterhin negativ, die Maßnahmen positiv.
Mensch: Verkehr / Lärm / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin starke Lärmemissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der Hönowe Straße und durch die Bahnlinie - Weiterhin vorhandene Lärmbelastung durch Stellplatz- und Lieferverkehr - Straßenbaumaßnahmen mit einer Neuordnung der Straßenverhältnisse - Zu- und Abfahrt über Hönowe Straße 	<ul style="list-style-type: none"> - Herausnahme sensibler Nutzungen (Wohnen) zum Schutz vor der bestehenden und zukünftigen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr - Verbindliche Festlegung von Lärmpegelbereichen zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse

	<p>und Fritz-Reuter-Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet besitzt weiterhin eine große Bedeutung als Ortsteilzentrum 	<ul style="list-style-type: none"> - Entlastung der Hönower Straße von Verkehrsmengen durch die Fahrbahnverbreiterung für den neuen Knoten incl. Aufstellfläche für den Linksabbieger Hönower Straße/Treskowstraße/Zu- und Abfahrt Plangebiet - Entlastung der Straße An der Schule durch Umlenkung der Kundenverkehre und des Großteiles der Lieferverkehre - Zuordnung des Vorhabens zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf durch Abrücken von der Hönower Straße; Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen. - Errichtung einer öffentlichen Fahrradabstellanlage und eines Gehweges entlang der nördlichen Grundstücksgrenze
Fazit Mensch	Die Auswirkungen der Planungen sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umweltverträglich	Unter Beachtung der hohen Vorbelastung verträglich
Arten & Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Überplanung von Grünflächen und Bäumen und Neuanpflanzung von Grünflächen und Bäumen - Überplanung überalterter Gebäudestrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgezogene Maßnahmen: Nisthilfen (außerhalb des Bauleitplanverfahrens) - besondere Schutzanforderungen werden eingehalten, wie z. B. die jahreszeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen - umfangreiche grünordnerische Maßnahmen: Gehölzpflanzungen im Pflanzgebot, auf der ebenerdigen Stellplatzanlage, - Erhalt der Altholz-Kastanienbaumreihe - Pflanzung von Ersatzbäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (außerhalb des Bauleitplanverfahrens)
Fazit Arten und Biotope	Die Auswirkungen der Planung sind bei Umsetzung der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bedingt umweltverträglich	Nach Umsetzung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen (außerhalb des Bauleitplanverfahrens) sind die Beeinträchtigungen als beglichen einzuordnen.
Stadtbild	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung eines Gebäudes mit vorgelagertem Stellplatzbereich und eines Arkadenganges 	<ul style="list-style-type: none"> - Optisch attraktive Fassade, Realisierung der hohen Vorgaben der Green-Building-Zertifizierung für das Gebäude - Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen und Dachbegrünungen zum Erhalt der historisch gewachsenen Baumbestände (Kastanien- und Lindenalthölzer) zur qualitativen

		Aufwertung der Umgebung
Fazit Stadtbild	Die Auswirkungen der Planung sind bei Umsetzung der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umweltverträglich	Keine negativen Auswirkungen für das Stadtbild zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	- Das Auftreten von archäologischen Funden ist möglich	- Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren.
Fazit Kultur- und Sachgüter	Die Auswirkungen der Planung sind umweltverträglich.	Unter Beachtung der Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt verträglich

Auslegungsvermerk

Die Begründung hat mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE vom 2. Februar 2016 mit Deckblatt vom 2. Februar 2018 und Deckblatt vom 8. September 2021 sowie einer vorläufigen Abzeichnung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 27. September 2021 bis einschließlich 29. Oktober 2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

.....

Dreßler
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

VI. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** – NatSchGBln) vom 29. Mai 2013 (GVBl.S.140), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl.S.612) geändert worden ist

VII. Verwendete Gutachten

- [1] Faunistische Standortuntersuchung „Hönowe Straße 74-80, Berlin-Mahlsdorf“, Version 1.2, BÜRO FÜR FAUNISTISCH-ÖKOLOGISCHE FACHGUTACHTEN / Berlin vom 18.02.2014.
- [2] Orientierende Bewertung der Bausubstanz und Baugrunduntersuchung (Gutachten Nr. 4555005) – Objekt: REWE-Zentral AG, Domstraße 20, 50668 Köln, erstellt vom Büro GSU, Berlin den 02.11.2010
- [3] Untersuchungsbericht Nr. 170807-geotechnische Untergrunderkundung mit Baugrundbeurteilung für Neubau REWE Nahversorgungszentrum Mahlsdorf, aufgestellt vom Büro GECO GmbH, Wilhelm-Kabus-Straße 28 in 10829 Berlin vom 25.08.2017
- [4] Verkehrstechnische Untersuchung REWE Nahversorgungszentrum Hönowe Straße 74-80, Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, B-Plan XXIII-3-2VE, aufgestellt von der INGENIEURGEMEINSCHAFT SETZPFAND GMBH & Co KG [IGS] im Juni 2014, ergänzt zum Endstand vom 17. Febr. 2016.
- []
- [6] Lärmschutzgutachten - gem. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - Bebauungsplan XXIII-3-2 Bezirk Marzahn, Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf. Erläuterungsbericht, aufgestellt von PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ, Senden, im März 2015, ergänzt und aktualisiert zum Endstand vom März 2016.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXIII-3-2VE vom 2. Februar 2016 mit Deckblatt vom 2. Februar 2018 und Deckblatt vom 6. September 2021 sowie neuerstelltem Originalplan vom 8. September 2021 , Stand: September 2021

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXIII-3-2VE, Stand: September 2021