

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



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 10-60b

für das Grundstück Märkische Allee 310

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Planungsstand: November 2016

Inhalt

A	Begründung	6
I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	6
2.	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	7
2.5.1	Individualverkehr	7
2.5.2	Rad- und Fußgängerverkehr	7
2.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.6.1	Trinkwasser	8
2.6.2	Schmutzwasser, Regenwasser	8
2.6.3	Löschwasser	8
2.6.4	Elektrizität	8
2.6.5	Gas	9
2.6.6	Telekommunikationslinien	9
2.6.7	Fernwärme	9
2.7	Denkmalschutz	9
2.8	Altlasten/Bodenschutz	9
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	10
3.1.2	Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)	10
3.1.3	Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	12
3.3.1	Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz	12
3.3.2	Teilplan Biotop- und Artenschutz	12
3.3.3	Teilplan Landschaftsbild	12
3.3.4	Teilplan Erholung und Freiraumnutzung	12
3.3.5	Gesamtstädtische Ausgleichkonzeption	13
3.4	Landschaftsplanung	13
3.5	Stadtentwicklungsplanungen	13
3.5.1	Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3	13
3.5.2	Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr	14
3.5.3	Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima	15
3.6	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	15
3.6.1	Lärminderungsplan/Lärmaktionsplan	15
3.6.2	Luftreinhalteplan	15
3.7	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	16
3.8	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.8.1	Rahmenplanung Stadtteil II in Marzahn	16
3.8.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept/INSEK 2011/12	16

3.8.3	Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf	16
3.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	16
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
II	Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB	18
1.	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	18
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	19
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	23
2.1.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	23
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
2.1.3	Schutzgut Boden	26
2.1.4	Schutzgut Wasser	28
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	28
2.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	29
2.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	29
2.1.8	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	29
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	29
2.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit	29
2.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	30
2.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	31
2.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	31
2.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	32
2.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	32
2.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
2.2.8	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	32
2.2.9	Wechselwirkungen	32
2.2.10	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.2.11	Artenschutzrechtliche Betrachtung	34
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	34
2.3.1	Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	34
2.3.2	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	35
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
3.	Zusätzliche Angaben	39
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	39
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	40
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
III	Planinhalt und Abwägung	41

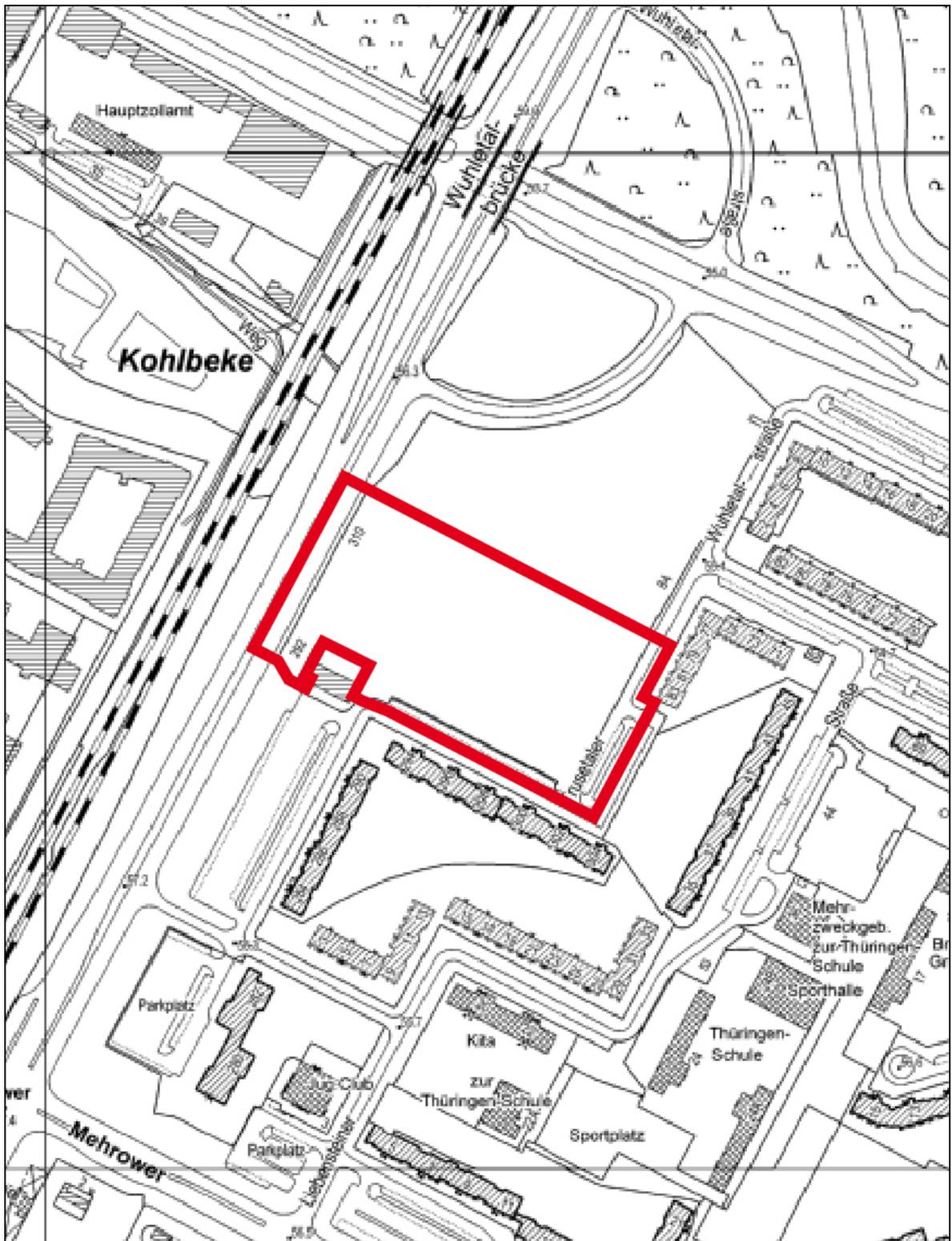
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	41
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	41
3. Begründung der Festsetzungen	42
3.1 Art der baulichen Nutzung	42
3.1.1 Sondergebiet	42
3.1.2 Werbeanlagen	45
3.2 Maß der Nutzung	46
3.2.1 Grundfläche	46
3.2.2 Geschossfläche, Geschossflächenzahl	47
3.2.3 Höhe baulicher Anlagen	47
3.2.4 Technische Dachaufbauten	47
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	47
3.4 Weitere Arten der Nutzung	48
3.4.1 Stellplätze	48
3.5 Immissionsschutz	49
3.5.1 Gewerbelärm	49
3.5.2 Verkehrslärm	50
3.6 Ausgleichs- und Grünfestsetzungen	51
3.6.1 Stellplatzgliederung	51
3.6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	51
3.6.3 Dachbegrünung	52
3.7 Sonstige Festsetzungen	53
3.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen	53
3.8 Hinweise	55
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB	55
IV Auswirkungen der Planung	59
1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	59
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	59
3. Auswirkung auf die Zentrenstruktur	59
4. Auswirkungen auf den Verkehr	59
V Verfahren	60
1. Städtebaulicher Vertrag	60
2. Mitteilung der Planungsabsicht	60
3. Aufstellungsbeschluss	60
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	61
5. Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungspläne 10-60a und 10-60b	63
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	64
6.1 Fazit	64
7. Planänderung im Rahmen der weiteren konzeptionellen Projektentwicklung	65
8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	66
8.1 Durchführung	66
8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	66
8.2.1 Fazit	67
8.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	67
8.3.1 Fazit	68

9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	68
9.1 Auswertung der erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	69
9.2 Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	69
9.3 Fazit	69
10. Festsetzung	69
B Rechtsgrundlagen	71
1. Textliche Festsetzungen	72
2. Hinweise	73
3. Pflanzliste (Stand 24.04.2014)	74
4. Ausgleichsberechnung gemäß Baumschutzverordnung	75

Räumlicher Geltungsbereich

Bebauungsplan 10-60b

für das Grundstück Märkische Allee 310
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Übersichtskarte Bebauungsplangebiet (ohne Maßstab)

A Begründung

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans 10-60 im Jahr 2010 war die beabsichtigte Neuordnung des brachliegenden Areals zwischen der Märkischen Allee, der Wuhletalstraße und der Trusetaler Straße.

Auf Grund der Lage der Flächen an der Märkischen Allee, die als Bundesstraße 158 eine übergeordnete Bedeutung hat, haben in der Vergangenheit Investoren großes Interesse an der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf den ungenutzten Flächen gezeigt, so dass die sukzessive Entstehung eines Nahversorgungszentrums befürchtet wurde. Der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes auf diesem Areal stehen jedoch übergeordnete städtebauliche Planungen entgegen. Weder der Stadtentwicklungsplan Zentren 3, noch das bezirkliche Zentrenkonzept oder der Flächennutzungsplan lassen einen Einzelhandelsstandort mit vorwiegend oder überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten an dieser Stelle zu, da dieser negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Bezirk Marzahn-Hellersdorf hätte. Ein Fachmarktstandort, der im Wesentlichen nicht-zentrenrelevante Sortimente anbietet, soll hingegen nicht ausgeschlossen werden, da hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentren im Bezirk Marzahn-Hellersdorf befürchtet werden. Zum Schutz der Zentren wurde daher ein Bebauungsverfahren eingeleitet, das eine verträgliche Entwicklung des Standortes gewährleisten soll. Ziel des Bebauungsplans 10-60 war die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie von Wohngebietsflächen. Darüber hinaus sollte die Ansiedlung eines Fachmarktstandortes nicht ausgeschlossen werden.

Nach geltendem Planungsrecht ist das Areal dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Aus der Prägung des Gebiets durch die Umgebung ließ sich das Einfügen von gewerblichen Nutzungen oder großflächigen Einzelhandelsnutzungen sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung nicht ableiten, so dass derartige Vorhaben nicht genehmigungsfähig gewesen wären. Die Aufstellung des Bebauungsplans resultierte daher aus der Erforderlichkeit, neben dem Schutz der vorhandenen Zentren auch daraus, für die geplanten Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen.

Nach Teilung des Ursprungsbebauungsplans 10-60 in die beiden Bebauungspläne 10-60a und 10-60b wurden die Entwicklungsziele weiter präzisiert. Für den südlichen Teil (10-60b) ist die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes beabsichtigt. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die Nutzung Möbelfachmarkt im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Standort einzufügen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt ca. 11 km nordöstlich des Berliner Zentrums im Bezirk Marzahn-Hellersdorf im Ortsteil Marzahn. Der Geltungsbereich bildet den nordwestlichen Abschluss des Sozialraums 4 „Wuhletalstraße“, des Stadtteils Marzahn-Mitte. Die Märkische Allee und die Bahnanlagen bilden die Grenze zwischen der östlich angrenzenden Wohnbebauung und den westlich der Märkischen Allee gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-60b befindet sich direkt an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Märkischen Allee. Westlich angrenzend zur Märkischen Allee verläuft parallel eine Bahntrasse (Berliner S-Bahn und Bahn).

Das Grundstück Märkische Allee 310 war ursprünglich vor der Errichtung der Großsiedlung Teil der Rieselfelder, die im 19. Jahrhundert rund um Berlin angelegt wurden, um die Abwässer der Großstadt zu entsorgen. Mit der Entwicklung moderner Kläranlagen wurden die Rieselfelder nach und nach nicht mehr benötigt. Auf dem Areal zwischen der Märkischen Allee, der Wuhletalstraße und der Trusetaler Straße fand im Rahmen der Errichtung der Großsiedlung Marzahn in den 80er Jahren keine Entwicklung von Wohnbauflächen statt. Stattdessen war vorgesehen, die Fläche für eine Sporteinrichtung (Eissport-/

Fußballhalle, ggf. Schwimmbad) zu verwenden. Diese Pläne wurden allerdings nicht umgesetzt. Die südöstlich und östlich angrenzenden Gebäude der Großsiedlung Marzahn wurde in den Jahren zwischen 1977 und 1989 errichtet. Prägende Elemente sind sechs- und elfgeschossige Wohnbauzeilen sowie vereinzelte Punkthochhäuser. Die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäudezeilen weisen Längen zwischen 60 m und 150 m auf. Direkt an der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück einer Schlosserei, das an drei Seiten vom Geltungsbereich umschlossen wird.

Nördlich des Plangebietes bildet der Flussverlauf der Neuen Wuhle mit begleitenden Grünflächen eine natürliche Barriere zwischen den Ortslagen Marzahn-Mitte und Marzahn-Nord.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der ca. 2,4 ha große Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil des Grundstücks Märkische Allee 310 (Flurstück 229, Flur 266) zwischen Märkischer Allee, Wuhletalstraße und Trusetaler Straße sowie anteilige Straßenverkehrsflächen. Das Baugrundstück Märkische Allee 310 hat eine Größe von ca. 18.000 m².

Der südliche Teil des Flurstücks 229 befindet sich in privatem Eigentum, die Straßenverkehrsflächen sind Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Baugrundstück liegt brach und weist keine baulichen Anlagen auf. Bis auf einige Bäume ist das Grundstück lediglich von einer ruderalen Rasen- und Krautschicht bewachsen. Die prägenden Grünstrukturen sind überwiegend durch ruderale Staudenfluren gekennzeichnet.

Das Grundstück liegt ca. 1,0 – 1,5 m niedriger als die westlich verlaufende Märkische Allee.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, da es in räumlichen Zusammenhang mit der Umgebung steht und die umliegende Wohnbebauung eine ausreichende Prägung des Areals bewirkt. Dementsprechend sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Grundstücks Märkische Allee erfolgt derzeit grundsätzlich über die angrenzende Trusetaler Straße bzw. über die Märkische Allee. Da derzeit das Areal jedoch ungenutzt ist, ist keine Zu- oder Abfahrt auf das Grundstück vorhanden.

Das Grundstück ist durch die Lage an der Märkischen Allee in Funktion einer Bundesstraße (Bundesstraße 158), die das Berliner Umland und den Bezirk Marzahn-Hellersdorf über die Straßen Alt-Biesdorf/Alt-Friedrichsfelde mit der Berliner Innenstadt verbindet, an das übergeordnete öffentliche Straßennetz angebunden.

Die angrenzende Trusetaler Straße dient im Wesentlichen als Erschließungsstraße für die angrenzenden Baugebiete. Von der Trusetaler Straße aus wird über das Grundstück Märkische Allee 310 die (außerhalb des Geltungsbereichs) vorhandene Schlosserei erschlossen.

Nach Kategorisierung des übergeordneten Straßennetzes Bestand 2011 gilt die Märkische Allee als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II (StEP Verkehr 2011). Bei der Planung 2025 wird die Märkische Allee in eine großräumige Straßenverbindung der Stufe I eingestuft.

2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Gesonderte Radwege oder Radfahrstreifen sind weder in der Märkischen Allee, noch in der Wuhletalstraße oder der Trusetaler Straße vorhanden. Es gibt keine großräumigen Fahrradverbindungen.

In der Märkischen Allee sind Fußwege längs des Vorhabengrundstücks vorhanden, in der Trusetaler Straße hingegen nicht. Auch in der ca. 190 m nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Wuhletalstraße gibt es keine straßenbegleitenden Fußwege. Östlich der Kreuzung Wuhletalstraße/Trusetaler Straße existieren markierte Radfahrstreifen.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Geltungsbereich ist durch die Buslinien an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Der S-Bahnhof Mehrower Allee befindet sich ca. 400 m südwestlich des Geltungsbereiches. Hier besteht Anschluss an das Berliner Stadtzentrum, den Hauptbahnhof und nach Potsdam durch die S-Bahnlinie 7 (Ahrensfelde – Potsdam Hbf). Ca. 700 m östlich des Geltungsbereiches verkehren außerdem Straßenbahnlinien, die Marzahn mit dem Bezirk Lichtenberg sowie dem Berliner Stadtzentrum verbinden.

2.6 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich kann über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Leitungen grundsätzlich an alle stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit angeschlossen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Mitteilungen der jeweiligen Leitungsträger aufgenommen.

2.6.1 Trinkwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (parallel zur Märkischen Allee) verläuft eine Hauptleitung DN 500. Diese Leitung ist von großer hydraulischer Bedeutung und ist leitungsgesichert. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die BWB im Grundbuch ist erfolgt. Innere Erschließung und Anschluss an die Trinkwassermedien sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens planerisch auszuführen und abzustimmen.

2.6.2 Schmutzwasser, Regenwasser

Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung von Schmutz- bzw. Regenwasser zur Verfügung. Das für einen Anschluss zur Verfügung stehende Regenwassernetz ist bereits hoch ausgelastet. Deshalb sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen. Die notwendigen Abstimmungen mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt haben dazu stattgefunden. Die wasserbehördliche Erlaubnis wird erteilt. Innere Erschließung und Anschluss an die Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens planerisch auszuführen und abzustimmen.

2.6.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist noch nicht hergestellt. An der Märkischen Allee (= Westseite des Grundstücks) verläuft die schon oben erwähnte Trinkwasserhauptleitung DN 500. Im Bereich des Bebauungsplangebietes verfügt diese Leitung über zwei Lüftungshydranten. Diese Hydranten dienen ausschließlich betrieblichen Zwecken und stehen nicht zur Löschwasserentnahme zur Verfügung.

Das Versorgungsnetz (druckerhöht) in den südlich und östlich angrenzenden Wohngebietsstraßen kann Löschwasser im Rahmen seiner, auf die Trinkwasserversorgung bemessenen, Leistungsfähigkeit zur Verfügung stellen. In der Trusetaler Straße liegen sowohl südlich als auch östlich des Geltungsbereiches weitere Hydranten, deren Heranziehung zur Löschwasserversorgung im Rahmen eines Brandschutzgutachtens noch zu klären ist.

Bezüglich der geplanten Bebauung sind die Merkblätter und Hinweise der Berliner Feuerwehr gemäß der Stellungnahmen vom 07.10.2015 sowie 20.10.2015 zu beachten.

2.6.4 Elektrizität

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen (10 kV) geplant. Die „Richtlinie zum

Schutz von 1–11 OkV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ sind im Rahmen der Ausführung genau zu beachten.

2.6.5 Gas

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen zur Gasversorgung.

2.6.6 Telekommunikationslinien

Es liegen keine Informationen zu vorhandenen Telekommunikationslinien vor.

2.6.7 Fernwärme

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet von Vattenfall Fernwärme (Quelle: StEP Ver- und Entsorgung).

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie der direkten Umgebung befinden sich keine in die Denkmalliste Berlin eingetragenen Bau- oder Gartendenkmäler.

2.8 Altlasten/Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen im Bodenbelastungskataster erfasst. Unabhängig davon wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-60b liegen Ergebnisse zu Bodenuntersuchungen aus zwei unabhängigen Gutachten vor.

Im Gutachten 1 (Quelle siehe unten) wurden die Flächen des Ursprungsbebauungsplans 10-60 untersucht. Hierin wurde festgestellt, dass Auffüllungen des Bodens in Stärken zwischen 1,50 m und 4,70 m vorliegen. Diese bestehen aus Bauschutt, der teilweise mit Schlacke, Asche, Asphaltresten oder kleinen Müllstücken durchsetzt ist. Des Weiteren wurde an zwei Sondierungspunkten, die sich innerhalb des Bebauungsplans 10-60b befinden, Ölgeruch und Ölschimmer festgestellt.

Die bei den Sondierungen entnommenen Bodenproben wurden zu insgesamt vier Mischproben zusammengefasst und auf ihren Schadstoffgehalt untersucht. Im Ergebnis wird eine Mischprobe dem LAGA-Richtlinienwert Z1 zugeordnet, zwei Mischproben weisen den Wert Z2 auf. In allen drei Fällen ist der Parameter Cyanid ausschlaggebend. Eine Mischprobe wird mit Berücksichtigung des pH-Wertes als Z1.2 eingestuft, ohne Berücksichtigung des pH-Wertes mit Z0 eingestuft. Lokal können noch höhere Belastungen nicht ausgeschlossen werden, da durch die Herstellung von Mischproben Verdünnungseffekte eintreten können.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich auf dem Grundstück eine Altablagerung im Untergrund befindet und zumindest bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte vorliegen. Da die Bodenproben zum Großteil aus wassergesättigten Bodenschichten entnommen wurden, kann eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund des Ergebnisses wurden weiterführende Altlastenuntersuchungen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde als erforderlich erachtet.

In Gutachten 2 (Quelle siehe unten) wurden Auffüllungen festgestellt, die neben schluffigen Sanden auch aus Ziegelbruch und Bauschutt bestehen. In Folge der Bodenzusammensetzung kann das Grundwasser auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse auf bis zu 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) ansteigen.

Die sondierten Bodenproben wurden nach Analyse den Schadstoffklassen Z0 bis Z1.2 gemäß LAGA-Richtlinie zugeordnet. Die ermittelten Schadstoffbelastungen werden als nicht altlastenrelevant eingestuft. Für das Schutzgut Grundwasser konnten keine Gefährdungspotentiale festgestellt werden.

Es wird empfohlen, den anfallenden Bodenaushub separat auf geeigneten Flächen zu lagern und gemäß LAGA-Richtlinie sowie weiterer behördlicher Vorgaben je 500 m³ Abfall Proben zu entnehmen und zu analysieren. Außerdem sollten Erdarbeiten und Bodenbewegungen durch ein Ingenieurbüro fachtechnisch begleitet werden, um die Anforderungen des Arbeits-, Gesundheits- und Immissionsschutzes sicherzustellen.

Es stehen für die Bewertung der Bodenbeschaffenheit außer den genannten Gutachten aus dem Jahr 2012 keine weiteren Untersuchungsergebnisse zur Verfügung. Nach der Einschätzung des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes vom 29.10.2013 ergaben sich aus den o. g. Gutachten keine erheblichen Bodenkontaminationen.

Vorliegende Gutachten:

1. Geotechnische und umwelttechnische Untersuchungen, Kosten für Gründungsaufwendungen und Entsorgung von Bodenaushub, erstellt durch die IGH Ingenieurgesellschaft Grundbau Institut am 24.09.2012.
2. Geotechnischer Bericht zu tiefgründungsspezifischen Baugrund- und abfallwirtschaftlichen Altlastenuntersuchungen für das Projekt: Neubau eines Einkaufszentrums Märkische Allee 292/310 in 12687 Berlin, erstellt durch AnalyTech am 16.11.2012.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

§ 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

§ 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.

§ 5 Abs. 3 LEPro: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

§ 5 Abs. 4 LEPro: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B vom 31. März 2009 (in Kraft getreten am 15. Mai 2009) stellt in seiner Festlegungskarte 1 gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar. Gemäß der textlichen Festlegung 4.5 (Z) Abs.1 Nr. 2 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung möglich. Alle Regelungen beziehen sich ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen, d.h. Flächen, auf denen auch Wohnen zulässig ist. Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht beschränkt.

Gemäß Grundsatz 4.1 (G) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich ausgewogen entwickelt werden. Darüber hinaus formuliert der LEP B-B Zielvorgaben für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Demnach sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot, textliche Festlegung 4.7 Abs. 1) und sollen nur dort zugelassen werden, wo deren Nutzung nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot, textliche Festlegung 4.7 Abs. 2). Überdies müssen neue

großflächige Einzelhandelseinrichtungen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot, textliche Festlegung 4.7 Abs. 3). Jede Einzelhandelseinrichtung erfüllt in Berlin das Konzentrations- und Kongruenzgebot.

Nach der Festlegungskarte 2 befindet sich gemäß Grundsatz 4.8 (G) Abs. 3 das Plangebiet nicht in einem städtischen Kernbereich.

Gemäß Grundsatz 4.9 LEB B-B ist das Plangebiet keinem städtischen Kernbereich zugeordnet, somit sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb städtischer Kernbereiche zulässig, wenn die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 10 % der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreitet.

3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Landesplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplan sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Die Märkische Allee sowie die Wuhletalstraße werden als raumordnerisch übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Der Flächennutzungsplan führt weiter aus, dass diese aufgeführten Verkehrsanlagen zu erhalten und auszubauen sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 28. Januar 2016 (ABl. S. 296) stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dar. Die Märkische Allee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

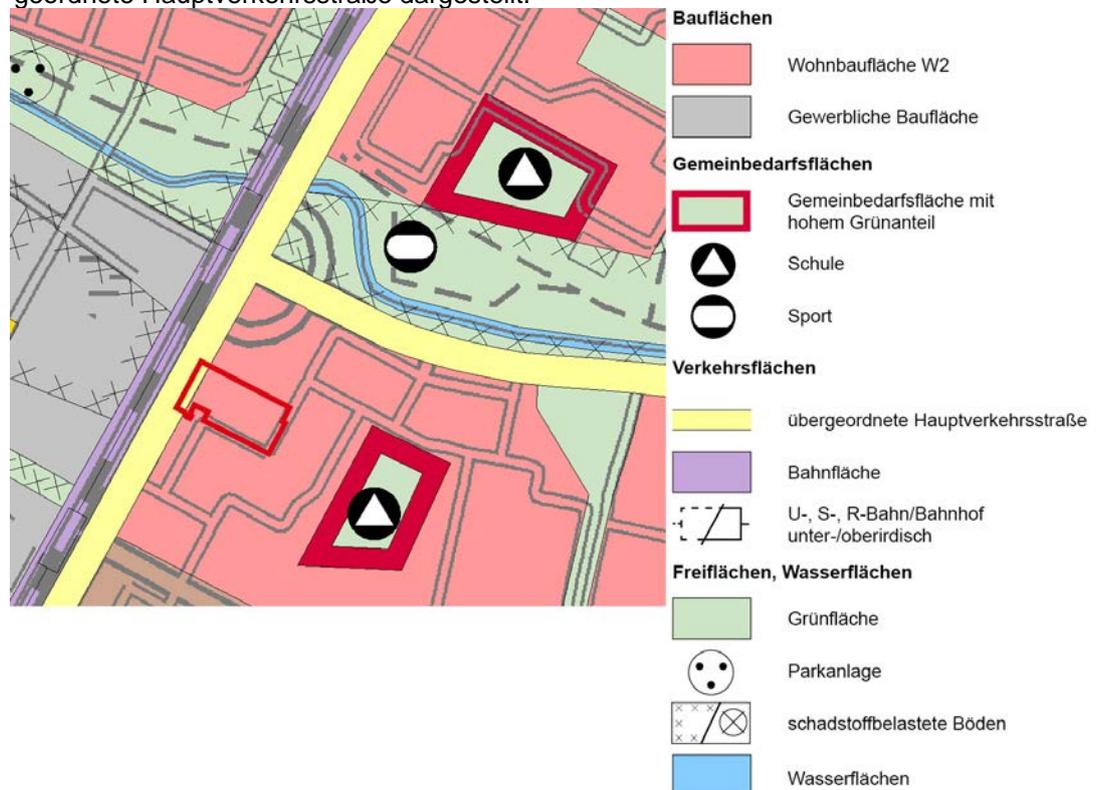


Abbildung Nr. 1: Flächennutzungsplan Berlin, Stand 05.01.2015, Fis-Broker, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-60b

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm Berlin stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Das LaPro gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Programmpläne, die Auskunft über das Schwergewicht und die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen sowie -pflegerischen Aufgaben geben. Folgende Anforderungen an Nutzungen werden für das Plangebiet getroffen:

3.3.1 Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt den Geltungsbereich als Grün- und Freifläche auf einem ehemaligen Rieselfeld dar. Neben dem Erhalt und der Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit beinhalten die Ziele bei ehemaligen Rieselfeldern auch die Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie die Überprüfung möglicher Nutzungen der Grundwasseranreicherung.

Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich im Vorranggebiet Klimaschutz. Ziele des LaPro sind hier: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches sowie Vermeidung von Bodenversiegelung.

3.3.2 Teilplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. der Erhalt der Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen, Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung und Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes, Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelungen, Dach- und Wandbegrünungen.

3.3.3 Teilplan Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen sowie als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge, Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen sowie Entwicklung des Grünanteils in den Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen, Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

3.3.4 Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Planungsgebiet als Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Ziel ist die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Störende und beeinträchtigende Nutzungen sind auszulagern und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Das Gebiet des Bebauungsplans 10-60b wird im Entwurf des Landschaftsprogramms/Artenschutzprogramms (im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung) zur Fortschreibung und Aktualisierung – Stand Auslegung 2014 – kor-

respondierend zum FNP nicht mehr als Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Das Plangebiet ist hiernach als Sonstige Freifläche mit dem Zweck zur Integration und Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Freiraumverbindungen sowie zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderung abgebildet. Die umliegenden Wohnquartiere werden entsprechend der aktuellen Versorgungsanalyse Grünflächen mit Datenstand 2012 nunmehr in Dringlichkeitsstufe IV dargestellt (Dringlichkeitsstufe I = höchste Priorität, IV = niedrigste Priorität).

3.3.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt die Grundelemente des Berliner Freiraumsystems dar. Hierzu gehört neben dem „grünen Achsenkreuz“ auch der „innere“ und „äußere“ Parkring.

Das Planungsgebiet ist nicht als überbezirkliche Ausgleichsfläche dargestellt. Der nördlich des Geltungsbereichs jenseits der Wuhletalstraße gelegene Flusslauf der Neuen Wuhle ist unter dem Namen „Seelgraben“ als übergeordnete Ausgleichsfläche 3. Priorität vorgesehen.

3.4 Landschaftsplanung

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Für den nördlich der Wuhletalstraße gelegenen Flusslauf der Neuen Wuhle wurden am 15.08.1995 die Landschaftsplanverfahren XXI-L-5, XXI-L-6, XXI-L-7 eingeleitet.

3.5 Stadtentwicklungsplanungen

3.5.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan StEP Zentren 3 wurde am 12. April 2011 beschlossen und schreibt den Stadtentwicklungsplan StEP Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 fort. Der StEP Zentren 3 enthält gesamtstädtische Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze sowie ein gesamtstädtisches Zentrenkonzept, mit dem die zu erwartende Entwicklung durch Qualitätskriterien und Orientierungsgrößen gesteuert werden soll. Gemeinsam mit anderen gesamtstädtischen Konzepten bildet er den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur.

Mit Blick auf aktuelle Entwicklungstendenzen der Einzelhandelsentwicklung führt der StEP Zentren 3 aus:

Vorrangige stadtentwicklungsplanerische Ziele sind:

- die Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren,
- die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie
- die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Wichtig für Berlin und seine Zentrenstruktur ist:

- Nahversorgungssortimente wie Lebensmittelangebote wohnungsnah zu sichern und zu entwickeln,
- Angebote wie Bekleidung, Bücher und Haushaltswaren als zentrenrelevante Sortimente in den städtischen Zentren zu halten und für sie neue Perspektiven zu schaffen sowie

- Fachmärkten, wie Möbelhäusern, Baumärkten und Gartencentern, die sich auf Grund ihrer Flächenansprüche vielfach nicht in die gewachsenen Zentren integrieren lassen, Komplementärstandorte anzubieten.

Der Geltungsbereich wird im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 nicht dargestellt.

Das Grundstück Märkische Allee 310 kann – bezogen auf die geplante Ansiedlung eines Möbelmarktes – als Komplementärstandort angesehen werden. Im Rahmen der Prüfung ist darauf zu achten, dass eine auf die Zentrenstruktur und das jeweilige Umfeld bezogene maßstabgerechte Entwicklung erfolgt. Dazu gehört auch ein Ausschluss zentrenrelevanter Kernsortimente und eine Begrenzung der jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente auf einen städtebaulichen Umfang (maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche).

Fachmarktkonzept

Das Fachmarktkonzept Berlin vom November 2013 trifft grundsätzliche Aussagen zur Fachmarktsituation in Berlin. Gleichzeitig dient es als konkretisierende gesamtstädtische Planung zum Stadtentwicklungsplan Zentren 3 in Bezug auf den Einzelhandel mit Fachmärkten sowie deren Ansiedlung. Grundsätzlich sind Fachmärkte in den städtischen Zentren sowie den ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen anzusiedeln. Standorte außerhalb der Zentrenbereiche und Fachmarkttagglomerationen mit einer Verkaufsfläche über 8.000 m² können als übergeordnete Fachmarktstandorte entwickelt werden. Sie bedürfen dann einer gesamtstädtischen Steuerung auf Grund zu erwartenden übergeordneten Auswirkungen. Darüber hinaus können auf Bezirksebene weitere bezirkliche Fachmarktstandorte ausgewiesen werden, wenn sichergestellt ist, dass diese Standorte insgesamt nicht mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche aufweisen, von denen nicht mehr als 800 m² mit zentrenrelevanten Randsortimenten bestückt werden dürfen. Dabei müssen folgende Standortkriterien vorliegen:

- Nähe und Bezug zu verdichtetem Wohngebiet,
- Lage außerhalb von Gebieten, die im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich ausgewiesen sind,
- Erreichbarkeit mit dem MIV sowie ÖPNV muss gegeben bzw. entwickelbar sein.

Außerdem ist zu prüfen, ob

- durch das Vorhaben Beeinträchtigungen zulasten und durch das unmittelbare Umfeld entstehen sowie
- eine Übereinstimmung mit anderen stadtentwicklungsplanerischen Belangen vorliegt.

Das Fachmarktkonzept Berlin trifft zum Standort Märkische Allee keine Aussage.

Die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit für den Standort Märkische Allee als Fachmarktstandort wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft (bulwien-gesa 2014). Hiernach wird der Standort Märkische Allee als zu entwickelnder Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment bewertet. Die genannten Prüfkriterien zu den Standortanforderungen werden im Einzelnen als erfüllt angesehen.

3.5.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr StEP Verkehr vom März 2011 werden die verschiedenen Verkehrsarten hinsichtlich ihrer Bestandssituation und Haupttrassen verortet und ihr zukünftiger Ausbau dargestellt.

Für den Bereich des öffentlichen Nahverkehrsnetzes sind die bereits genannten Schienenverkehrsträger S-Bahn und Straßenbahn dargestellt. Es ist eine Straßenbahnerweiterung durch eine Verbindung von der gegenwärtigen Endstelle Falkenberg nach Ahrensfelde über die Wuhletalstraße geplant und wird flächenseitig vorgehalten.

Im Bereich der Parkraumbewirtschaftung ist der Geltungsbereich nicht dargestellt.

Im Teilplan übergeordnetes Straßennetz wird die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Märkische Allee im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt. Auch die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende und die Märkische Allee kreuzende Wuhletalstraße ist in diese Kategorie eingestuft. Im Planungshorizont für

2025 soll die Märkische Allee als großräumige Straßenverbindung der Stufe I eingestuft werden. Die Wuhletalstraße verbleibt in ihrer Einstufung als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II.

3.5.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des STEP Klima ist es:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern,
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren,
- das ökologische System der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren,
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern,
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern,
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern,
- Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Das Planungsgebiet ist den Bereichen zugeordnet, die bereits im Bestand bioklimatisch belastet sind, da sie deutliche Überwärmungserscheinungen zeigen. Für das Planungsgebiet ist sogar von einem Zuwachs der bioklimatischen Belastung bis zum Jahr 2050 auszugehen. Das Planungsgebiet selbst zählt zu den Bereichen mit vorwiegend Wohnnutzung. Es besteht aktuell prioritärer Handlungsbedarf. Der aktuelle Zustand des Plangebietes ist als potentiell gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer empfindliche Grün- und Freifläche gekennzeichnet. Es besteht aktuell prioritärer Handlungsbedarf. Der StEP Klima stellt das Planungsgebiet außerdem als Grünfläche mit einer niedrigen Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher dar.

In der direkten Umgebung des Plangebietes sollen Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden. Versiegelte Flächen tragen dazu bei, dass Niederschlagswasser nicht mehr versickern kann und die Grundwasserbelastung und Stoffkonzentration in den angrenzenden Flächen steigt, da bei punktueller Versickerung des Niederschlages weniger Nähr- und Schadstoffe im Boden gefiltert werden können. Darüber hinaus verhindern versiegelte Flächen die Verdunstung aus Boden und Vegetation und die mit ihr verbundene bioklimatische Abkühlung. Die Fläche ist an die Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) angeschlossen. Die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes wird dem Handlungsraum Trennsystem zugeordnet. Versickerungspotentiale sind in diesem Bereich vorrangig auszuschöpfen.

3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Lärminderungsplan/Lärmaktionsplan

Es sind keine Maßnahmen nach dem geltenden Lärmaktionsplan vorgesehen.

3.6.2 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011 – 2017 sieht für die Stadtplanung u.a. folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und der Schadstoffbelastung vor:

- Erhalt und Ausweitung der Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch,
- Vermeidung der Schaffung zusätzlicher Belastungsschwerpunkte,
- Einhaltung der Grenzwerte bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen,
- Schaffung von Grünzügen und straßenbegleitenden Grünflächen sowie
- Beachtung der Maßgaben der Stadtentwicklungspläne (insb. Klima und Zentren).

3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Es liegt für das betroffene Gebiet keine allgemeine Bereichsentwicklungsplanung vor.

3.8 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.8.1 Rahmenplanung Stadtteil II in Marzahn

In der Rahmenplanung für den Stadtteil II in Marzahn vom März 2001 wurde das Areal des Bebauungsplanentwurfs als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Damit sind hier nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die analog zu einem Mischgebiet das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Darstellung in der Rahmenplanung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt einerseits, da ein aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Wohnstandort starken Immissionen durch die Bundesstraße ausgesetzt wäre. Andererseits soll durch die Planung Festsetzung einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung das direkt an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet vor störenden Immissionen geschützt werden.

3.8.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept/INSEK 2011/12

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK 2011/12 für das Aktionsraum-Plus-Gebiet Nord-Marzahn/Nord-Hellersdorf formuliert für den Untersuchungsraum das Leitbild: „Entwicklung zu einem grünen Lebensort und lebendigen Gemeinwesen sowie zu einem innovativen und solidarischen Metropolenraum durch nachhaltige Nutzung der Potenziale“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-60b wird im INSEK als sonstige Freifläche dargestellt. Langfristig wird es den Bereichen mit besonderen Freiraumbezügen zugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-60b ist kein Handlungsschwerpunkt des INSEK.

3.8.3 Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Das im Januar 2014 vom Bezirk verabschiedete Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) – dieses enthält Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten – weist den Geltungsbereich in Karte 8 (S. 63) als bezirklichen Fachmarktstandort aus. Die textliche Erläuterung erfolgt in Kapitel 5.2.3, S. 184. Danach ist der Standort Märkische Allee/Wuhletalstraße als zu entwickelnder Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dargestellt. Das Einzelhandelskonzept enthält nur Steckbriefe zu zentralen Versorgungsbereichen und Fachmarkttagglomerationen. Für Fachmarktstandorte sind keine Steckbriefe, so auch nicht für den Standort Märkische Allee/Wuhletalstraße, enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-60b liegt außerhalb der umgebenden Versorgungsbereiche. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Ortsteilzentrum Mehrower Allee in einer Entfernung von 400 m sowie das Nahversorgungszentrum Tal-Center in einer Entfernung von ca. 800 m. Etwa 1,1 km entfernt befindet sich das Ortsteilzentrum Havemannstraße und ca. 2,1 km entfernt das Besondere Stadtteilzentrum Marzahner Promenade.

Da sich der Geltungsbereich außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs befindet, kommt der Standort in erster Linie für nicht-zentrenrelevante Nutzungen in Frage. Weitere Präzisierungen zur Fachmarktansiedlung, die über die Maßgaben des Fachmarktkonzeptes Berlin hinausgehen werden nicht getroffen.

3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-60b grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-60a an. Beide Bebauungspläne sind aus dem am 02. März 2010 aufgestellten Ursprungsbebauungsplan 10-60 hervorgegangen. Ziel des Bebauungsplans 10-60a ist die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Westlich der Bahnstrecke befinden sich die Geltungsbereiche der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne XXI-3 „Östlich Wolfener Straße“ (aufgestellt 1992) und XXI-4 „Westlich Wolfener Straße“ (aufgestellt 1992). Der Bebauungsplan XXI-3 wurde im Jahr

2013 erneut öffentlich ausgelegt. Für den Bebauungsplan XXI-4 wurde im Jahr 2012 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Für beide Bebauungspläne ist die Festsetzung von Gewerbegebieten vorgesehen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Grundlage der planerischen Überlegungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bilden die in Verwirklichung des Wohnungsbauprogramms der DDR geschaffenen baulichen Strukturen. Südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend wurden Wohngebäude in Blockstrukturen errichtet. Das Areal des Ursprungsbebauungsplans 10-60 wurde nicht mit Wohnbebauung überplant, sondern war als Sportanlage vorgesehen. Eine Umsetzung dieser Planung ist jedoch nicht erfolgt, so dass das Areal unbebaut blieb.

Seit einer Zwischennutzung des Grundstücks Märkische Allee 310 durch einen provisorisch errichteten, großflächigen Einzelhandelsbetrieb in den frühen 90er Jahren ist das Areal baulich ungenutzt. Seit der erfolgten Veräußerung durch das Land Berlin unterliegt das Grundstück Märkische Allee 310 auf Grund der günstigen Lage einem starken Investitionsdruck.

In Vorbereitung zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurden unterschiedliche Nutzungsvarianten erarbeitet, die sowohl eine bauliche Nutzung wie Wohnen, gewerbliche Nutzung oder die Nutzung durch Sportanlagen, als auch das Freihalten des Areals für temporäre Nutzungen wie Festwiese oder Markplatz beinhalteten.

Im Ergebnis der Nutzungsstudien wurde die Entwicklung von verträglichen gewerblichen Bauflächen (eingeschränktes Gewerbegebiet) und Wohnbauflächen favorisiert, die als Festsetzungen in den ersten Entwurf zum Bebauungsplan 10-60 eingingen. Gleichwohl sollte ein zentrenverträglicher Fachmarktstandort nicht ausgeschlossen werden. Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Planungsziele für den südlichen Teil des Areals unter Berücksichtigung der privaten Belange geändert, da es konkrete Planungsabsichten des Eigentümers für einen Möbelmarkt gab.

II Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB

1. Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen und Gutachten aufgeführt und ausgewertet. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt gemäß dem Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten.

Untersuchungsraum

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,4 ha.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden bei der Untersuchung das Plangebiet selbst sowie die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung betrachtet, um Lärmbelastigungen der Anwohner durch das Vorhaben (Liefer- und Kundenverkehr, Straßenverkehr) beurteilen zu können.

Der Betrachtungsraum beim Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist dasjenige Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden.

Beim Schutzgut Klima wird der Betrachtungsraum auf Grund der komplexen, deutlich über das Mikroklima hinaus reichenden thermoklimatischen Zusammenhänge auf das erweiterte Umfeld ausgedehnt. Die lufthygienischen Betrachtungen wiederum beziehen sich hauptsächlich auf das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Siedlungsquartiere.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, auf dem Grundstück Märkische Allee 310 unter Berücksichtigung der privaten Belange die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelfachmarkts zu schaffen und die städtebaulich unbefriedigende Situation auf den brach liegenden Flächen zu beheben sowie die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Konkretisierende Festsetzungen zur Nutzung sollen die verträgliche Entwicklung sichern.

Als Nutzungsart ist ein Sondergebiet insbesondere hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ vorgesehen. Die zulässige Verkaufsfläche soll auf 8.000 m² begrenzt werden.

Die überbaubaren Flächen sollen mittels Baugrenzen gesichert werden. Die überbaubaren Flächen sollen der zulässigen Grundfläche entsprechen. Das Maß der Nutzung soll durch die Geschossfläche und die Oberkante baulicher Anlagen bestimmt werden. Die zulässige Oberkante kann in bestimmtem Maß durch technische Aufbauten überschritten werden.

Auf Grund des nutzungsbedingten hohen Bedarfs an Stellplätzen und einer aufwendigen Erschließung ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 erforderlich. Grünfestsetzungen wie Baumpflanzungen dienen der gestalterischen und ökologischen Einbindung in das Gebiet sowie dem Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe.

Die Straßenverkehrsflächen der Märkischen Allee und der Trusetaler Straße sollen bestandsorientiert festgesetzt werden.

Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach Baugesetzbuch¹ ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Gemäß § 1a (2) BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes orientieren sich an den zu prüfenden Kriterien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Für die Ausweisung von Bauflächen sowie für die Erschließung des Baugebietes werden bereits im Bestand beeinträchtigte Flächen im Rahmen der Innenentwicklung genutzt. Der Geltungsbereich stellt einen Teilbereich des ehemaligen Rieselfeldgutes Falkenberg dar. Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind anthropogen überformt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz² enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)³ werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt:

Grünflächen und Grünbestände sind im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen.

Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standorts gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere

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

2 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

3 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013

von den Ländern gesetzlich geschützte Biotop. Der Schutz dieser Biotop wird in Berlin in § 28 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchG Bln) geregelt.

Gemäß § 44 gilt Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Berliner Naturschutzgesetzes in angemessenem Rahmen insbesondere durch die erneute Nutzung von Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers wird vermieden. Für die Ausweisung des Baugebietes erfolgt die Inanspruchnahme anthropogen überformter Flächen. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach dem Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)⁴, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt.

Die Belange des Gehölzschutzes werden in angemessenem Rahmen berücksichtigt. Für Bäume, die nach Baumschutzverordnung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 in Verbindung mit § 6 der Baumschutzverordnung an das zuständige Bezirksamt zu stellen. Die Kompensation für den Verlust der geschützten Bäume erfolgt im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Dauerhafte negative Auswirkungen sind auf Grund vollständiger Kompensation nicht zu erwarten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)/Berliner Wassergesetz (BWB)/Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)⁵ werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswassers erlaubt.

Im Berliner Wassergesetz (BWG)⁶ werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen.

4 Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05.10.2007 (GVBl. S.558)

5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

6 Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, GVBl. S. 357, zuletzt geändert am 20. Mai 2011, GVBl. S. 209

Das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010 fasst die gesetzlichen Regelungen zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

Auf Grund der im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse (überwiegend schwach durchlässige Boden) kann davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung nur mit Hilfe geeigneter Maßnahmen (z.B: Zwischenspeicher) geschaffen werden können. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch die Regelungen zur extensiven Dachbegrünung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen. Beeinträchtigungen von Ökosystemen werden vermieden und damit die Umweltschutzbelange (Grundwasserneubildung) angemessen berücksichtigt.

Das nördlich des Geltungsbereiches vorhandene Gewässer ist von der Planung nicht betroffen.

Die im genannten Rundschreiben der Senatsverwaltung gegebenen Hinweise werden im Bebauungsplan durch die getroffenen Festsetzungen angemessen berücksichtigt.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm⁷ stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt:

Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Untersuchungsgebiet vollständig dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung zugeordnet. Überlagernd wird im Norden des Geltungsbereiches, im sogenannten „Verkehrsohr“, ein Artenreservoir/ Verbindungsbiotop für Arten der Grünanlagenbiotope (Park- und Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten) dargestellt.

Im Rahmen der Kartendarstellungen werden folgende Ziele und Maßnahmen abgebildet:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung.

Innerhalb des nördlich gelegenen Grünzugs entlang der „Neuen Wuhle“ wird ein bedeutsames Nebenvorkommen von Arten ruderaler Standorte abgebildet.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (Dachbegrünung, Einzelbaumpflanzungen, Strauchpflanzungen und Grünflächen) können die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

⁷ Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. 2004 S. 3968)

Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird der Untersuchungsraum als Grünfläche/Parkanlage abgebildet.

Für die Flächendarstellung Grünfläche/Parkanlage werden als Zielsetzungen die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität abgebildet.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms (geplante Auslegung 2014) wird das Plangebiet korrespondierend zum FNP als Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe IV dargestellt.⁸

Das Plangebiet ist aktuell umzäunt und als Brachfläche zu charakterisieren. Die Fläche wird derzeit nur illegal als Hundeauslauffläche genutzt. Durch die Realisierung der Planung erfolgt zwar eine Öffnung des Geltungsbereiches. Das Plangebiet wird zukünftig nicht umzäunt, aber auch keine Erholungsfunktionen bieten.

Landschaftsbild

Im Programmplan Landschaftsbild wird das Untersuchungsgebiet vollständig dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung zugeordnet. Überlagernd wird das Gebiet als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche dargestellt.

Für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung werden folgende Ziele und Maßnahmen aufgelistet.

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Freiraumringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzung im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterungen.

Im Geltungsbereich sind keine prägenden Landschafts- und Grünstrukturen vorzufinden. Vorrangiges Ziel der Planung ist es, die städtebaulich unbefriedigende Situation auf den brach liegenden Flächen an der Märkischen Allee zu beheben und die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch die Umsetzung der Planung erfährt das Plangebiet einen neuen Landschaftsbildcharakter. Der Baukörper kann durch die Festsetzungen zu Stellplatz- und Dachbegrünung sowie durch die Anlage von Einzelbaum- und Strauchpflanzungen in die Gesamtanlage integriert werden. Es erfolgt eine Aufwertung und optische Gliederung des Plangebietes.

Naturhaushalt und Umweltschutz

Das Untersuchungsgebiet wird als Grün- und Freifläche mit einer überlagernden Schraffur (ehemaliges Rieselfeld) dargestellt. Als prioritäre Zielsetzungen des Programmplanes werden Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie die Überprüfung möglicher Nutzung der Grundwasseranreicherung aufgeführt.

Großräumig wird der Untersuchungsraum dem nördlich verlaufenden Vorranggebiet Klimaschutz zugeordnet. Folgende Zielsetzungen werden für Vorranggebiet Klimaschutz aufgeführt:

⁸ Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E (17.02.2014)

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Im Rahmen von Fachgutachten wird der Zustand der Bodenverhältnisse des Plangebietes dokumentiert. Die anstehenden Böden sind zur Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr eingeschränkt geeignet. Eingriffsrelevante Bodenversiegelungen können innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)⁹ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die zukünftige Bebauung erfolgt hier auf bereits stark anthropogen überformten Bodenflächen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens können weitestgehend ausgeschlossen werden und durch die getroffenen Festsetzungen zukünftig weitestgehend vermieden und der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden sichergestellt werden.

TA Lärm

Die Technische Anleitung – TA Lärm¹⁰ – dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Es werden Ausnahmen für z. B. Baustellen u. a. getroffen.

Zur Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit des Fachmarktes wurde ein Lärmgutachten¹¹ erstellt. Es wurden die zu erwartenden Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes ermittelt und die Immissionen an der angrenzenden Bebauung berechnet. Danach ist kein Lärmschutz erforderlich.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

2.1.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet ist einer großen Brachfläche zuzuordnen, die derzeit umzäunt und nicht öffentlich zugänglich ist. Einige Anwohnerinnen und Anwohner nutzen die große Brachfläche als Hundeauslauffläche. Trampelpfade belegen diese Nutzung.

Südlich und östlich grenzen bis zu 11-geschossige Wohnbaukomplexe an das Plangebiet.

⁹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

¹⁰ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), 1998

¹¹ Hoffmann-Leichter (22.05.2015): Lärmgutachten - Möbelfachmarkt an der Märkischen Allee 310 in Berlin Marzahn

Gemäß den aktuellen Darstellungen des FNP stellt die Märkische Allee eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar.

Die verkehrliche Situation an der Märkischen Allee, die den Geltungsbereich im Westen begrenzt, wird im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens¹² beschrieben. Danach ergibt sich für die übergeordnete Märkische Allee insgesamt ein DTVW¹³ von rund 22.900 Kfz-Fahrten/24 h. Dabei tritt auf der unmittelbar anliegenden Fahrbahn Richtung Ahrensfelde ein DTVW von rund 10.000 Kfz-Fahrten/24 h und ein Lkw-Anteil von rund 8 % auf. In Gegenrichtung besteht ein DTVW von rund 12.900 Kfz-Fahrten/24 h und ein Lkw-Anteil von rund 6 %. In der Prognoserechnung 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird von einem deutlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens für die Märkische Allee ausgegangen (DTVW von 32.000 Kfz-Fahrten/24h).

Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens¹⁴ wurde eine Berechnung des Verkehrslärms (Straße und Schiene) im Vergleich Bestand (2013) und Planungsfall (nach Eröffnung im Jahr 2015) durchgeführt. Demnach ergibt sich bereits im Bestand eine hohe absolute Immissionsbelastung. Auf Grundlage der 16. BImSchV ist ab dem 01.01.2015 die neue Berechnungsvorschrift für Schienenverkehrslärm "Schall 03" (2012) in Kraft getreten. Auf Grundlage der neuen Rechtslage wurden die schalltechnischen Auswirkungen erneut berechnet. Diese ist in der Wolfener Straße westlich der Bahntrasse am Immissionsort 36J im Bestand am höchsten. Hier werden im 3. OG mit 68,7 dB(A) tags und 64,2 dB(A) nachts die höchsten Pegel erreicht. In den darunter liegenden Geschossen sinkt der Immissionspegel jeweils etwas ab. Die Nutzung in der Wolfener Straße ist als GE (Gewerbegebiet) einzustufen.

Für die Wohnnutzungen am Immissionsort Märkische Allee 286 östlich des Lärmbandes der Märkischen Allee liegen die Bestandspegel geringfügig niedriger. Diese erreichen im 10. OG 65,8 dB(A) tags und 60,5 dB(A) nachts. Für das Erdgeschoss wurden deutlich geringere Lärmpegel von 62,6 dB(A) tags und 57,3 dB(A) ermittelt.

Gemäß Aktionsplan der Lärminderungsplanung Berlin¹⁵ gehören sowohl die Märkische Allee als auch die Wuhletalstraße zum Untersuchungsnetz. Im Bereich des Untersuchungsraumes wird auf der Märkischen Allee das Vorrangnetz Tempo 50 dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die westlichen Bereiche des Plangebietes hohe bzw. sehr hohe Lärmbelastungen aufweisen.

Gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren gibt es im Plangebiet nur im unmittelbaren Randbereich zur Märkischen Allee auf Grund der beschriebenen Lärmbelastung durch den Verkehr.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Plangebiet wurde im August 2013 eine Biotopkartierung erstellt.¹⁶

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Verkehrsflächen, die im Westen, Süden und Osten an das Baugrundstück grenzen.

Die Hauptfläche des Untersuchungsraumes wurde den anthropogenen Rohbodenstandorten und Ruderalfluren zugeordnet. Auf den Brachflächen haben sich Dominanzbestände von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) entwickelt. Neben dem Landreitgras treten auch die Arten Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) regelmäßig auf. Vereinzelt finden sich die Arten Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Ein kleinteiliger Bestand an Schilf-Landröhricht deutet auf

12 Hoffmann-Leichter (22.05.2015): Verkehrsgutachten für einen Möbelfachmarkt an der Märkischen Allee 310

13 DTVW – durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen

14 Hoffmann-Leichter (22.05.2015): Lärmgutachten - Möbelfachmarkt an der Märkischen Allee 310 in Berlin Marzahn

15 Lärminderungsplanung für Berlin, Aktionsplan 2008, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, November 2008

16 vgl. im Anhang: Plan Nr. 1 Biotoptypen

eine temporäre Staunässe bzw. lokale Verdichtungen des Untergrundes in diesem Bereich hin. Im südlichen und östlichen Randbereich der Brachfläche ist eine beginnende Verbuschung vor allem mit Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) festzustellen. Aufkommende Sukzessionsgehölze sind neben dem Eschen-Ahorn die Arten Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Am südlichen Rand der Brachfläche stehen vereinzelt Obstgehölze (*Malus domestica*) sowie einige Walnussbäume. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nach Berliner Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand.

Tab. 1: Liste der im Geltungsbereich festgestellten Biototypen

Biotop-code	Biototypen	Schutzstatus gemäß § 28 NatSchG Bln nicht geschützt (-) / geschützt (§)
03210	ruderales Landreitgrasfluren	-
03341	Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten	-
05162	artenarmer Zier- / Parkrasen	-
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	-
07152	sonstiger Einzelbaum	-
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung	-
10277	Hochbeet	-
12250	Hochhäuser	-
12310	Gewerbeflächen	-
12612	Straßen mit Asphalt oder Beton	-
12651	unbefestigter Weg	-
12654	versiegelter Weg	-

Im Rahmen einer Stellungnahme vom 20.05.2010 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde eingeschätzt, dass „auf Grund des relativ starken Störungspotenzials insbesondere durch Begängnis (Hunde und Hundebesitzer) und die zum Teil stattfindende Zwischennutzung (u.a. als Zirkusstandort) die Fläche in ihrer Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz stark eingeschränkt und auf Grund fehlender Strukturen kaum für Brutvögel interessant ist.“ Die methodische Kartierung von Brutvögeln sei demnach aus Sicht der Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit wurde durch einen Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Potenzialeinschätzung)¹⁷ für die gesamte Brachfläche sowie für das nordwestlich angrenzende „Verkehrsohr“ vorgenommen. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens bezüglich des Geltungsbereiches zusammenfassend beschrieben.

Auf der Untersuchungsfläche wurden während der Begehung durch den Gutachter die zwei Vogelarten Stieglitz und Grünfink nachgewiesen, die die Fläche zur Nahrungssuche nutzten. Seitens des Gutachters wurde eingeschätzt, dass das Untersuchungsgebiet auf Grund der geschlossenen Landreitgrasflur nur wenigen Vogelarten Ansiedlungsmöglichkeiten bietet. Da zum Zeitpunkt der Begehung keine Nester gefunden wurden, ist davon auszugehen, dass die Fläche zu diesem Zeitpunkt von keiner Art besiedelt bzw. zur Fortpflanzung genutzt wurde. In den Hecken um das Gebäude im Südwesten kann eine Ansiedlung von Gebüschbrütern, wie der Klappergrasmücke *Sylvia curruca*, angenommen werden.

Grundsätzlich scheint die Fortpflanzung einiger weniger Arten auf Grund der Biotopausstattung innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Dies betrifft vorwiegend die Gehölzbestände außerhalb des Geltungsbereiches im Norden des Untersuchungsgebietes.

¹⁷ Jens Scharon 10/2013: Artenschutzrechtliche Beurteilung des B-Plangebietes 10-60b „Märkische Allee“ in Berlin Marzahn-Hellersdorf

Die Ansiedlung von Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins (WITT 2003), des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie die Ansiedlung streng geschützter Arten kann für den Zeitraum der Begehung ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet wurden keine nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 3 ganzjährig geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen sowie Öffnungen an Gebäuden) festgestellt.

Durch das Fehlen von höhlenreichen Altbäumen sowie von Gebäuden, die Fledermäusen geeignete Quartiere bieten könnten, ist ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. Fledermausquartieren ausgeschlossen.

Auf Grund des Fehlens geeigneter Lebensräume und Strukturen wie Gehölzsäume, Sandflächen, offene Bereiche u.a., des flächendeckenden dichten Bewuchses mit Landreitgras und anderen Hochstaudenfluren sowie der Verinselung durch die umgebenden breiten Straßen im Norden und Westen sowie der Wohngebiete im Süden und Osten kann ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Auf Grund der vorhandenen Biotopausprägungen sowie der umgebenden Straßen mit erhöhten Bordsteinen ist eine Besiedelung des Untersuchungsgebietes durch Amphibien eher unwahrscheinlich.

Nachweise bzw. Hinweise für ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten erfolgten im Plangebiet nicht.

Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird auf Grund der geringen Anzahl verschiedener Biotope sowie deren Strukturarmut als gering bewertet. Die Fläche bietet nur wenigen Pflanzen- und Tierarten günstige Lebensraumbedingungen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Grundstück liegt geologisch und morphologisch auf der pleistozänen Barnim-Hochfläche, einer eiszeitlichen Grundmoräne (Gletschergrundablagerungen). Der oberflächennahe Schichtenaufbau besteht im Allgemeinen aus mehreren Metern mächtigem Geschiebemergel mit Einlagerungen von Schmelzwassersanden. Auf Grund ihrer Entstehung sind diese Sande in ihrer lateralen und vertikalen Ausdehnung heterogen, so dass lokal mit unterschiedlichen Eigenschaften der Bodenschichten (Korngrößensortierungen, Humus-, Torfanteile u.a.) zu rechnen ist. In den obersten Metern unter der Geländeoberfläche kann der kalkhaltige Geschiebemergel durch Verwitterungsvorgänge entkalkt und zu Geschiebelehm umgewandelt sein.¹⁸

Die Vorgaben des BBodSchG erfordern den Schutz von Böden im Hinblick auf ihre Bodenfunktionen. Diese Funktionen werden in § 2 BBodSchG definiert. Die Ausprägungen dieser Funktionen für den gesamten Geltungsbereich werden im Umweltatlas Berlin wie folgt dargestellt:¹⁹

Tab. 2: Bodenfunktionen im Geltungsbereich

Karte Nr.	Bodenfunktionen	Bewertung
01.12.1	Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften	gering
01.12.2	Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	gering
01.12.3	Puffer- und Filterfunktion	gering
01.12.4	Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt	mittel
01.12.5	Archivfunktion für die Naturgeschichte	gering
01.12.6	gesamte Leistungsfähigkeit des Bodens	gering

Die Gesamtbewertung der Leistungsfähigkeit als gering bedeutet dabei, dass kein Hinweis darauf vorliegt, dass die Böden am Ort eine besondere Wertigkeit aufweisen. Trotzdem hat

¹⁸ Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (12.12.2013): Baugrund- und Gründungsgutachten mit Auswertung der umweltchemischen Untersuchungen

¹⁹ Merkblatt zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in Umweltberichten nach § 2 Abs. 4 BauGB, Ausgabe 2008, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin III C3

jeder Boden eine allgemeine Bedeutung und stellt eine nicht vermehrbare Ressource dar, mit der entsprechend § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden muss.

Bestandsversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches beschränken sich auf die Straßen, die das Baugrundstück Märkische Allee 310 umgrenzen.

Gemäß der Kartendarstellung des Umweltatlas zum Bodenschutz (2005) wird der Planungsraum dem Unbedenklichkeitsbereich: Böden ohne besondere Anforderungen, zugeordnet. Es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt.

Baugrund/Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Bodenbelastungskataster erfasst.

In der Stellungnahme vom 29.10.2013²⁰ wurde seitens des Bezirkes erläutert, dass „die für den Bodenschutz relevanten Analysen keine erheblichen Bodenkontaminationen offerierten.“

Vorliegende Bodenerkundungen aus dem Jahr 2012 von IHG (24.09.2012) sowie von AnalyTech (16.11.2012) stellen für das Plangebiet zum Teil differenzierte Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Verortung bzw. der Belastungsklasse der anstehenden Böden dar.

Ergänzend wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Baugrund- und Gründungsgutachten durchgeführt, in dem auch die bereits vorhandenen Untersuchungen Berücksichtigung fanden.

Im Anschluss werden die Ergebnisse aufgeführt.

Bewertung der Schadstoffanalysen

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse²¹ beschreiben die beprobten Auffüllungen hinsichtlich der Schadstoffgehalte als sehr inhomogen.

In Teilbereichen des Grundstücks wurden belastete Auffüllungen, die die Beurteilungswerte der Berliner Liste überschreiten, erkundet. Örtlich stehen diese zwischen 0,8 m unter GOK an und reichen teilweise bis 4,6 m unter GOK. Die seitliche Ausdehnung der kontaminierten Auffüllungen konnte nicht abgegrenzt werden. In den oberen Auffüllungen wurden Belastungen der Kategorien Z 0, Z 1 und Z 2 nach LAGA Boden erkundet. Belastungen der Kategorie > Z 2 wurden erst in Tiefen ab 0,8 m unter GOK angetroffen.

Detaillierte Untersuchungsergebnisse zu den chemischen Analysen der verschiedenen Bohrproben sind dem Baugrund- und Gründungsgutachten (Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH) zu entnehmen.

Baugrund- und hydrologische Verhältnisse

Für die Baugrundbeurteilung standen Altaufschlüsse aus zwei Untersuchungskampagnen aus dem Jahr 2012 zur Verfügung. Des Weiteren wurden im November 2013 acht ergänzende Rammkernsondierungen und drei Baugrunderkundungsbohrungen abgeteuft. Die direkten Aufschlüsse wurden durch indirekte Aufschlüsse (Druck- und Rammsondierungen) ergänzt. Die Aufschlüsse bestätigen im Wesentlichen die geologische Voreinschätzung unter Berücksichtigung der Veränderungen im Zusammenhang mit oberflächennahen Auffüllungen.

Unterhalb des flächig verbreiteten Mutterbodens wurden anthropogene, gemischtkörnige Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung in Mächtigkeiten zwischen 1,5 m und bis zu 4,2 m erkundet. Häufig sind innerhalb der Auffüllungen feinverteilte Bauschuttbeimengungen (i. W. Ziegelbruch) in Anteilen von < 10 Masse-% anzutreffen.

Unterhalb der Auffüllungen wurden im mittleren und schwerpunktmäßig südöstlichen Grundstücksbereich häufig organische Böden (Torf und Mudde) in Mächtigkeiten zwischen 0,5 m bis zu 2 m erbohrt.

20 Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Umwelt- und Naturschutzamt, Boden/Altlasten (29.10.2013): Stellungnahme zur Altlastenanfrage zum B-Plan 10-60B Märkische Allee

21 Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (12.12.2013): Baugrund- und Gründungsgutachten mit Auswertung der umweltchemischen Untersuchungen

Darunter stehen schluffige, teils schwach tonige Decksande über Bildungen der weichselkaltzeitlichen Grundmoräne (Geschiebelehm und –mergel) an, in die die erwähnten Schmelzwassersande in wechselnder lateraler und vertikaler Ausdehnung eingelagert sind.

In den tieferen Aufschlüssen (Tiefen > 10 m) wurden die Bildungen der saalekaltzeitlichen Grundmoräne und teils Beckenablagerungen in Form von schluffigen Tonen erkundet.

Bei der Baugrunderkundung wurden zahlreiche, teils oberflächennahe Schichtwässer erbohrt.²²

Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten

Die vorwiegend gemischtkörnigen, bindigen Auffüllungen in wechselnden Zusammensetzung und Mächtigkeit sowie die teils direkt darunter erbohrten schluffigen Decksande sind als überwiegend „schwach durchlässig“ zu bewerten. Die erkundeten Torfe und die anstehenden Geschiebelehme und –mergel gelten nach DIN 18130-1 ebenfalls als „schwach durchlässig“.²³

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet keine. In einem Grünzug nördlich der Wuhletalstraße verläuft der Graben „Neue Wuhle“.

Zu der Thematik Oberflächenabfluss aus Niederschlägen wird in den Darstellungen des FIS-Brokers keine Aussage getroffen. Auf Grund des anstehenden Bodens sowie des geringen Versiegelungsgrades wird jedoch aktuell von einem geringen Wert ausgegangen.

In der Karte 2.13.2 des Umweltatlas wird für den zentralen Geltungsbereich für die Versickerung aus Niederschlägen ein Wert von 100 – 550 mm/Jahr angegeben.

Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen wird mit 200 – 250 mm/a angegeben, was einem mittleren Wert entspricht.

Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers wird im FIS-Broker mit 1 – < 2 Austausche pro Jahr angegeben. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist demnach als mittel zu bewerten.

Das Grundwasser, des mit gering durchlässigen oder undurchlässigen bindigen Sedimentschichten überdeckten Hauptgrundwasserleiters, steht im Planungsbereich in gespanntem Zustand an. Die Druckhöhe des entspannten Grundwasserspiegel liegt nach der aktuell eingeholten Auskunft zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen bei ca. + 49,9 m NHN. Auf Grund der unterlagernden bindigen, d. h. gering durchlässigen Bodenschichten können sich, insbesondere in hydrologisch ungünstigen Jahreszeiten (Starkregenfälle oder Schmelzwässer), in auf- oder eingelagerten Sandschichten bzw. sandigen Bereichen der Auffüllung Schichtwässer ausbilden, die durch versickernde Oberflächenwässer gespeist werden.²⁴

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Berlin befindet sich in der gemäßigten Klimazone im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt im Plangebiet zwischen 9,5 und 10 °C und die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei ca. 581 mm. Gemäß den Darstellungen des FIS-Brokers bestehen für das Untersuchungsgebiet lediglich geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen.

Das Plangebiet besitzt als Grün- und Freifläche einen mittleren Kaltluftvolumenstrom. Zusätzlich liegt es im Einflussbereich der Kaltluftentstehungsgebiete des Umlandes.

Gemäß den Planungshinweisen zum Stadtklima besitzt der Untersuchungsraum eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung und ist als Kaltluftentstehungsgebiet belasteten Siedlungsräumen zugeordnet. Es besteht eine höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Als Zielsetzungen werden die Vermeidung von

22 Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (12.12.2013): Baugrund- und Gründungsgutachten mit Auswertung der umweltchemischen Untersuchungen

23 Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (12.12.2013): Baugrund- und Gründungsgutachten mit Auswertung der umweltchemischen Untersuchungen

24 Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (12.12.2013): Baugrund- und Gründungsgutachten mit Auswertung der umweltchemischen Untersuchungen

Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, die Reduzierung von Emissionen sowie die Vernetzung mit benachbarten Freiflächen aufgeführt.

Gemäß der Karte 3.11.1 im Umweltatlas werden durch den Straßenverkehr auf der Märkischen Allee überwiegend durchschnittliche, zum Teil aber auch überdurchschnittliche Emissionsmengen hervorgerufen.

In der Karte 3.11.2 wird als Indexwert für die verkehrsbedingte Luftbelastung für PM₁₀ und NO₂ ein Wert von $\leq 1,2$ (gering belastet) angegeben.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden einer großen Brachfläche. Die Brache wird durch ruderale Staudenfluren (überwiegend Landreitgras), vereinzelte Laubgebüsche sowie durch Einzelbäume charakterisiert.

Dominant wirken die bis zu 11-geschossigen Wohnhauskomplexe, die in östlicher und südlicher Richtung das Untersuchungsgebiet begrenzen. Auch die umgebenden Verkehrsstrassen stellen eine hohe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine prägenden Einzelbäume.

Insgesamt ist das Plangebiet sehr stark anthropogen überformt und besitzt nur eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind laut Denkmalliste/Denkmalkarte des Landes Berlin (Stand 20.08.2013) keine Denkmalsbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden.

Erhaltenswerter Gebäudebestand befindet sich ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

2.1.8 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

Biotope, die nach § 28 NatSchGBln geschützt sind, befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt 10 nach Berliner Baumschutzverordnung geschützte Einzelbäume.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

In den Kapiteln 2.2.1 bis 2.2.9 werden im Folgenden die vermuteten Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. In Kapitel 2.2.10 erfolgt die Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. Die detaillierte Eingriffsermittlung mit quantifizierender Untersetzung erfolgt nach dem Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten²⁵ in Kap. 2.3.2.

2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Mit Realisierung der Planung wird das bisher nicht zugängliche Areal im Rahmen seiner Nutzung auch für die Öffentlichkeit eingeschränkt zugänglich.

Die verkehrliche Erschließung wird über eine Zufahrt im Westen des Plangebietes von der Märkischen Allee erfolgen.

Im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens²⁶ wurden die zusätzlich durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsaufkommen berechnet. Es wurde eingeschätzt, dass bezüglich des vorgesehenen Standorts und des zukünftigen Betriebs nur unwesentliche Einschränkungen im bestehenden Verkehrsablauf der Märkischen Allee zu erwarten sind. Zur sicheren und leistungsfähigen Erschließung wird im Zuge der weiteren Planungen eine

25 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, Berlin

26 Hoffmann-Leichter (22.05.2015): Verkehrsgutachten für einen Möbelfachmarkt an der Märkischen Allee 310

gegenüber dem Bestand entsprechend geänderte Verkehrsführung mit Lichtsignalanlage (Prognose-Planfall 3) berücksichtigt.

Zur Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde ein Lärmgutachten²⁷ erstellt, in dem die zu erwartenden Lärmemissionen für das geplante Vorhaben ermittelt und die Immissionen der angrenzenden Bebauung berechnet wurden.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der aktualisierten Berechnung zusammenfassend beschrieben.

Zur Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit des Möbelmarkts wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.

Diesbezüglich wurden die zu erwartenden Emissionen des Kundenparkplatzes, der Selbstabholer, der Lkw-Anlieferungen, des Warenumschlags und der Müllverdichtung und -entsorgung berechnet und in einem digitalen Modell zur Schallausbreitungsberechnung eingearbeitet. Anlieferungen und die Nutzung des Kundenparkplatzes im Nachtzeitraum wurden nicht angesetzt.

Anschließend konnten die Immissionen an der umliegenden Wohnbebauung sowie am westlich der Märkischen Allee gelegenen Gewerbegebiet berechnet und nach TA Lärm beurteilt werden. Im Ergebnis sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA festgestellt worden. Der höchste Beurteilungspegel ergibt sich tags mit 55,0 dB(A) an der Trusetaler Straße 83. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55,0 dB(A) tags werden somit nicht überschritten.

Für eine Untersuchung der Verkehrsgeräusche wurde das Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben zugrunde gelegt. Mittels Schallausbreitungsrechnung wurden die Immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr im Umfeld mit und ohne Betrieb des Markts für die Zeiträume 2015 und 2025 ermittelt. Es ergeben sich bereits im Bestand hohe Immissionen. Die Zunahme der Immissionen ist entsprechend gering. Es ergeben sich nur im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets rechnerische Pegelzunahmen durch zusätzliche Reflexion und im Tageszeitbereich auch durch das zusätzliche Kraftverkehrsaufkommen. Die Pegel steigen allerdings nur um maximal 0,1 bis 0,2 dB(A) an. Hinter dem Marktgebäude werden die Immissionen hingegen durch Abschirmung um mehr als 5 dB(A) reduziert. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an den umliegenden Wohnnutzungen weder erstmalig erreicht noch weitergehend erhöht.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wird mit der planungsrechtlichen Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Möbelfachmarkt keine besonders schutzwürdige Nutzung gesichert.

Im Rahmen der Untersuchung wurde zusammenfassend festgestellt, dass der geplante Möbelfachmarkt lärmtechnisch verträglich und gemäß TA Lärm genehmigungsfähig ist. Spezielle Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusätzlich kann es im Rahmen von Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Staubbildung kommen. Diese temporären Beeinträchtigungen werden jedoch insgesamt als unerheblich bewertet. Gesundheitsbeeinträchtigende Auswirkungen, die sich durch das Vorhaben begründen, sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Bereiche, in denen durch die vorliegende Planung Veränderungen vorbereitet werden, sind im Bestand überwiegend durch ruderale Staudenfluren (Biotopcode 03210) charakterisiert. Gehölzflächen (Biotopcode 071022) werden ausschließlich kleinflächig überprägt. Im Zuge der Planungsrealisierung wird sich der Charakter des Gebietes vollständig verändern. Die Bilanzierung für den Verlust an Biotopen erfolgt in Kapitel 2.3.

Es gehen potenzielle Quartiere überwiegend störungstoleranter und weit verbreiteter Vogelarten verloren. Grünfestsetzungen sichern die Anlage und den Erhalt neuer Vegetationsflächen mit heimischen Baum- und Straucharten. Nach der Realisierung der Planung werden diese Gehölzflächen den heimischen Vögeln neue Lebensraumstrukturen bieten.

²⁷ Hoffmann-Leichter (22.05.2015): Lärmgutachten - Möbelfachmarkt an der Märkischen Allee 310 in Berlin Marzahn

Nähere Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgen in Kapitel 2.2.11.

Das geplante Vorhaben wird keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes hervorrufen. Die planungsrechtliche Festsetzung der Empfehlung über die Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten wird sich positiv auf die lokale Fauna auswirken.

2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des Bodens ist die Nutzung bereits beeinträchtigter Flächen. Auf Grund des Vorkommens überwiegend gestörter Bodenverhältnisse wird eine mögliche temporäre und lokal begrenzte Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen als unerheblich bewertet.

Die maximal zulässige Bebauung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch Nebenanlagen ist gemäß § 19 (4) BauNVO im Regelfall zulässig. Für das geplante Sondergebiet ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 inklusive der Überschreitung für Nebenanlagen zulässig. Bei einer Gesamtgröße des Baugebietes von ca. 18.000 m² beträgt die zulässige Gesamtversiegelung (80 %) innerhalb des Sondergebietes des Bebauungsplanes 10-60b 14.400 m². Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

In der Stellungnahme vom 29.10.2013²⁸ wurde seitens des Bezirkes erläutert, dass durch das geplante Vorhaben der Wirkungspfad Boden – Mensch ebenso wenig wie das Schutzgut Grundwasser (kein Wasserschutzgebiet, Hauptgrundwasserleiter > 25 m tief) zu besorgen ist. Der Durchführung des Vorhabens steht aus bodenrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Die bisher vorliegenden geotechnischen Baugrunduntersuchungen empfehlen die Auskoffnung oberflächennaher Bodenpakete. Dafür ist es erforderlich, Haufwerke à 500 m² zu bilden und diese mit je 2 LAGA-Analysen zu beproben.

2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die konkrete Vorhabenplanung hat zum Ziel, möglichst viel Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zurückzuhalten oder zu versickern. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Wasserrückhalt auf den Dachflächen innerhalb des Baugebietes 10-60b mithilfe extensiver Dachbegrünung. Die Zielsetzung der Anlage von Dachbegrünungen wird u. a. in mehreren Programmplänen des Landschaftsprogramms zum Zwecke einer vorsorgenden Umweltplanung auch für die Ebene der Bebauungsplanung formuliert.

Im Rahmen der Planungsumsetzung ist (im SO) auf Grund der über die GRZ festgesetzten maximalen Überbauung und Nutzung für Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von höchstens 80 % der Fläche zulässig. Das bedeutet, dass mindestens 20 % des Sondergebietes künftig nicht versiegelt werden dürfen und somit grundsätzlich einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser mit Bodenpassage zur Verfügung stünden, sofern andere natur- oder umweltschutzfachliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

Auf Grund der korrelativ aus den Korngrößenverteilungen ermittelten Durchlässigkeiten und der angetroffenen Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse mit teils oberflächennahen Schichtwässern sind die erkundeten Bodenschichten für die gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zumeist nicht geeignet. Geplant ist daher eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal in der Trusetaler Straße. Hierfür soll ein Regen-

²⁸ Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Umwelt- und Naturschutzamt, Boden/Altlasten (29.10.2013): Stellungnahme zur Altlastenanfrage zum B-Plan 10-60B Märkische Allee

rückhaltebecken auf dem Grundstück realisiert werden. Die geplante Einleitung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Berliner Wasserbetrieben. Die notwendigen Abstimmungen mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt haben dazu stattgefunden. Die wasserbehördliche Erlaubnis wird erteilt.

2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Errichtung eines Möbelfachmarktes mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtlich vorbereitet. Durch das geplante Vorhaben selbst sind keine erheblich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten. Betriebsbedingt ist mit einer geringfügig erhöhten Luftschadstoff-Emission infolge des erwarteten Liefer- und Kundenverkehrs zu rechnen.

Die verstärkte Erwärmung, die durch das neue Gebäude und die angrenzenden Verkehrsflächen hervorgerufen wird, kann durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und Einzelbaumpflanzungen vermindert werden. Der verstärkte Wasserrückhalt sowie die erhöhte Verdunstungsrate auf den begrüneten Dächern werden die negativen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet zusätzlich mindern.

Der solitäre Baukörper wird die lokalen Kaltluftvolumenströme nicht erheblich behindern. Eine erhebliche Verstärkung der vorhandenen Austauschbarrieren (6- und 11-geschossige Wohnbebauung im Süden und Osten) wird durch das geplante Vorhaben auf Grund einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 14 m nicht hervorgerufen.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Siedlungsbereiche des Ortsteils Marzahn sind nicht zu erwarten.

2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die derzeit als Brache zu charakterisierende Fläche wird durch die Realisierung der Planung eine neue räumlich-städtebauliche Situation erhalten. Grundsätzlich erfolgt die Inanspruchnahme von bereits beeinträchtigten bzw. vorbelasteten Flächen. Grün- und Freiflächen werden im Gegensatz zu den brachliegenden ruderalisierten Staudenfluren einen gestalterisch hochwertigen Eindruck vermitteln. Die Festsetzung einer Mindestbegrünung mit hochstämmigen Solitäräumen wird den geplanten Baukörper in die Gesamtanlage integrieren und sichert eine optische Gliederung des Plangebietes.

Zusätzlich wird die geplante Dachbegrünung die optischen Beeinträchtigungen des Baukörpers auf die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung mindern.

2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die geplanten Festsetzungen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.2.8 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Bilanzierung für den Verlust von geschützten Einzeläumen erfolgt gesondert im Anhang Nr. 4.

2.2.9 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tab. 3: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen und Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Boden	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Bebauung

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

2.2.10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den vorliegenden Bebauungsplan wäre eine Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre gemäß § 34 BauGB die Errichtung von Wohnbauvorhaben, die sich an der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Wohnnutzungen orientieren, umsetzbar. Eine städtebaulich geordnete, nachhaltige Entwicklung unter Berücksichtigung des hier beabsichtigten Möbelfachmarktes wäre nicht möglich. Bei einer Bebauung des Plangebietes nach § 34 BauGB würde sich jedoch vermutlich die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen die Themenbereiche Verkehr, Lärm und Klima verändern.

Die Anlage weiterer Wohnquartiere würde das vorhandene Verkehrsaufkommen auf der Märkischen Allee deutlich verstärken. Konflikte zwischen bestehenden Lärmbelastungen und geplanten Wohnbebauungen wären zu lösen. Je nach Höhe und Ausrichtung möglicher Vorhaben wären zusätzlich klimatische Beeinträchtigungen z. B. durch Luftaustauschbarrieren denkbar.

Bei einer Bebauung des Plangebietes nach § 34 BauGB wären keine naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Ohne entsprechende Pflegemaßnahmen würde die große Brachfläche des Untersuchungsraumes voraussichtlich innerhalb weniger Jahre durch die Ausbreitung von Sukzessionsgehölzen verbuschen. Aus einer Vorwaldfläche würde sich schließlich Wald im Sinne des Berliner Waldgesetzes entwickeln.

2.2.11 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten) wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Die im Plangebiet vorkommenden langrasigen Staudenfluren bieten nur wenigen Vogelarten Ansiedlungsmöglichkeiten. Vogelarten, deren Nester zu den dauerhaft geschützten Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 gezählt werden, kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Zuge der Überplanung der Flächen ist mit einem potenziellen Verlust von Brutrevieren und/oder Nahrungshabitaten von siedlungstypischen Vogelarten zu rechnen. In den angrenzenden Flächen, vor allem in den Grünstrukturen entlang der Neuen Wuhle, sind Ausweichflächen in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der potenziell vorkommenden Vogelarten ausgeschlossen werden können.

Der Schutzstatus des Nistplatzes der potenziell im Gebiet vorkommenden Gebüschbrüter (z. B. der Klappergrasmücke) erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Zum Schutz der freibrütenden Vogelarten muss eine Bauzeitenregelung erfolgen. Demnach sind Baumaßnahmen nur außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die Ansiedlung von Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins (WITT 2003), des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie ein Vorkommen von streng geschützter Arten wird für den Zeitraum der Begehung ausgeschlossen. Im Plangebiet wurden keine nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 3 ganzjährig geschützten Lebensstätten festgestellt.²⁹

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfanges des Vorhabens wird das *Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten*³⁰ herangezogen.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

2.3.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an Bauflächen auf einer bereits vorgenutzten Fläche und in verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken. Damit kann durch Reaktivierung einer Brache eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Flächenberäumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode, die sich von Anfang März bis Ende September erstreckt, erfolgen.

²⁹ Jens Scharon 10/2013: Artenschutzrechtliche Beurteilung des B-Plangebietes 10-60b „Märkische Allee“ in Berlin Marzahn-Hellersdorf

³⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 und RAS-LP 4 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern.

Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan zudem folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung maximal zulässiger Versiegelungsgrade (Effekte auf: Boden, Wasser, Vegetation, Klima),
- Festsetzung einer gleichmäßigen lockeren Durchgrünung der Stellplatzanlagen im Sondergebiet mit Bäumen (Effekte auf: Ortsbild, Vegetation, Tiere, Klima) und
- Festsetzung von Grünflächen und Dachbegrünung (Effekte auf: Ortsbild, Vegetation, Tiere, Klima).

2.3.2 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Das Vorhaben ist als kleinräumig zu bezeichnen und gehört dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB an. Da die vorliegende Planung die Art und das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Wohngebiete deutlich überschreitet, muss die Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Es befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung. Geschützte Biotope sind ebenfalls nicht im Vorhabengebiet vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Funktionen des Naturhaushaltes von "besonderer Bedeutung" sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Demnach wird gemäß Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin³¹ das *Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten* (vereinfachtes Verfahren) zur Bilanzierung der zu erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriffe herangezogen.

2.3.2.1 Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten

Die Grundlage für die Ermittlung der eingriffsrelevanten Flächengrößen bildet der vorliegende Bebauungsplanentwurf vom 18.11.2013. Auf Grund der geringfügigen Veränderungen des Planentwurfes war eine erneute Betrachtung der eingriffsrelevanten Flächengrößen nicht erforderlich.

Das Vorhabengebiet ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die derzeit zulässige Bebauung orientiert sich an der Art und dem Maß der angrenzenden baulichen Nutzung. Gemäß der Einschätzung des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 inklusive der Überschreitung für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,4 ha. Die Flächengröße des Baugrundstückes beträgt 18.000 m². Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches (0,6 ha) sind als bestehende Verkehrsflächen nicht eingriffsrelevant.

Tab. 4: zulässige Versiegelung nach § 34 BauGB

	zulässiger Versiegelungsgrad in %	Flächengröße ca. in m ²	zulässige Versiegelung in m ²
nach § 34 BauGB zulässige Versiegelung	45	18.000	8.100

Ohne die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wäre eine Versiegelung von ca. 8.100 m² zulässig. Die darüber hinaus gehende Versiegelung ist als kompensationspflichtiger Eingriff zu werten.

Bei einer geplanten zulässigen GRZ von 0,8 (inklusive der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen) entsteht eine kompensationspflichtige Neuversiegelung von 35 %. Bei einer

³¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Juni 2012): Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin

Grundstücksgröße von insgesamt 18.000 m² beträgt die kompensationspflichtige Neuversiegelung demnach ca. 6.300 m².

Im *Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten* wird ein Äquivalent für die Wiederherstellungskosten ermittelt. Für die Berechnung wird der Eingriff in die abiotische und biotische Komponenten unterteilt.

Abiotische Komponente

Für die abiotische Komponente des Naturhaushalts wird für die Neuversiegelungen ein Entsiegelungskostenansatz von 13,00 Euro (Netto) je m² angesetzt. Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans beträgt die maximal zulässige und ausgleichspflichtige Neuversiegelung inklusive der Nebenanlagen 6.300 m².

Tab. 5: Berechnung des Teilkostenäquivalentes Versiegelung

Kostenart	Fläche in m ²	Kosten in €/m ²	Gesamtbetrag in €
ausgleichspflichtige Neuversiegelung	6.300	13,00	81.900,00

Biotische Komponente

Die Berechnung des Gesamtkostenäquivalentes für die biotischen Komponenten untergliedert sich in die fiktiven Wiederherstellungskosten der zerstörten Biotope und die der nicht geschützten Einzelbäume. Ergänzend wird die Ausgleichsabgabe nach BaumSchVO für die geschützten Einzelbäume addiert.

Im gesamten Geltungsbereich gibt es folgende Biotoptypen, die von einer Überplanung betroffen sein werden. Seltene und ökologisch hochwertige Biotoptypen sind nicht betroffen.

Tab. 6: von der Überplanung betroffene Biotoptypen

Biotope	Fläche in m ²
ruderales Landreitgrasfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 - 30 %)	15.772
einschichtige oder kleine Baumgruppen	2.000
Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten	78
versiegelter Weg	50
Gewerbegebiet (Lagerfläche)	100
Gesamt	18.000

Die folgende Kostenermittlung für die Beseitigung der Biotopflächen orientiert sich am *Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten*. Die Preise der Ermittlungen für die entsprechenden Herstellungs- und Pflegekosten gemäß Anhang 4 können nur der Orientierung dienen, da die konkret betroffenen Biotoptypen nicht im Leitfaden berücksichtigt wurden. Entsprechend der vorhandenen Biotopstruktur wurden die fiktiven Herstellungs- bzw. Pflegekosten analog angepasst. Es sind nur jene Beeinträchtigungen zu bewerten, die planungsrechtlich aktuell nicht zulässig sind. Auf Grund der planungsrechtlich zulässigen Überbauung von 45 % der Gesamtfläche werden insgesamt 55 % des Sondergebietes als Biotopverlust bilanziert.

Tab. 7: Teilkostenäquivalent für den flächigen Verlust der Biotope/Bäume

Biotope	Fläche in m ²	Einzelpreis Herstellungskosten in €/m ²	Einzelpreis Pflegekosten in €/m ²	Gesamt-betrag in €
ruderales Landreitgrasfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 - 30 %)	7.822	1	0,1	8.604,20
Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten	78	2	0,5	195,00
einschichtige oder kleine Baumgruppen	2.000	4	2,09	12.180,00
Gesamt Biotope	9.900			20.979,20

nicht geschützte Bäume	Menge	Einzelpreis Herstellungskosten in €	Einzelpreis Pflegekosten in €	Gesamt-betrag in €
Eschen-Ahorn (Acer negundo)	1	435	56,62	491,62
Gesamt Bäume	1			491,62
Gesamtsumme (Biotope + Bäume)				21.470,82

Nachfolgend wird der Zeitzuschlag erhoben. Dieser wird erhoben, weil das Funktionsdefizit auf Grundlage langer Entwicklungszeiten berücksichtigt werden muss. Auf Grund eines negativen Basiszinssatzes³² ist der Wert jedoch auf Null zu setzen.

Tab. 8: Berechnung des Zeitzuschlages

Biotope	Herstellungs- und Pflegekosten in € (gem. Tab. 7)	Entwicklungszeit in Jahren	Zeitzuschlag in € $\frac{\text{Kosten der Maßnahme} \cdot (1 + (\text{Zinssatz}/100)) \cdot \text{Entwicklungszeit} - \text{Kosten der Maßnahme}}{\text{Entwicklungszeit}}$
ruderales Landreitgrasfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 - 30 %)	8.604,20	< 5	0
Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten	195,00	< 5	0
einschichtige oder kleine Baumgruppen	12.180,00	10	0
Versiegelter Weg	0	1	0
Gewerbegebiet (Lagerfläche)	0	1	0
Gesamt Biotope	21.969,20		0

Baumart (dt. Bezeichnung)	Baumart (bot. Bezeichnung)	Herstellungs- und Pflegekosten	Entwicklungszeit in Jahren	Zeitzuschlag in € $\frac{\text{Kosten der Maßnahme} \cdot (1 + (\text{Zinssatz}/100)) \cdot \text{Entwicklungszeit} - \text{Kosten der Maßnahme}}{\text{Entwicklungszeit}}$
Eschen-Ahorn	Acer negundo	491,62	50	0

32 Stand 01.07. 2015: -0,83 % – www.bundesbank.de

Die Summierung der fiktiven Wiederherstellungskosten der Biotope und der Bäume, die nicht unter die BaumSchVO fallen, ergibt ein Teilkostenäquivalent in Höhe von **23.617,90 €** inklusive der Planungskosten (10 % der Pflege- und Herstellungskosten) in Höhe von 2.147,08 €

Tab. 9: Berechnung des Gesamtkostenäquivalentes

abiotische Komponente des Naturhaushaltes	Teilkostenäquivalent Versiegelung (Tab. 5)	81.900,00 €
biotische Komponente des Naturhaushaltes	Teilkostenäquivalent fiktive Wiederherstellungskosten (Tab. 7 zuzüglich Planungskosten)	23.617,90 €
Mehrwertsteuer	19 %	20.048,40 €
Gesamtkostenäquivalent		125.566,30 €

Zusammenfassung

Es wurde ein Gesamtkostenäquivalent von **125.566,30 €** (inkl. MwSt.) ermittelt, das im Rahmen von naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

2.3.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Tab. 10: Kostenäquivalente der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Maßnahme	Fläche in m ²	Herstellungskosten in €/m ²	Pflegekosten in €/m ²	Gesamtbetrag in €
Dachbegrünung (40 % von ca. 8.960 m ²)	3.584	31,25	0,16	112.573,44
mehrschichtige Gehölzpflanzung ³³ (Fläche A)	759	5,44	1,09	4.956,27
Grünfläche (Fläche B, C) - Strauchpflanzung auf 50 % von 910 m ²	455	3,44	1,09	2.061,15
Grünfläche (Fläche D) - Strauchpflanzung auf 30 % von 415 m ²	124	3,44	1,09	561,72
Gesamt Maßnahmen				120.152,58

³³ Bei der Ermittlung der Flächengröße wurde die zulässige Durchwegung im Rahmen einer worst-case-Annahme berücksichtigt (max. Flächengröße der Durchwegung in Fläche A beträgt 41 m²)

Tab. 11: Gesamtkostenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Betrag in €
Dachbegrünung (40 % von ca. 8.960 m ²)	112.573,44
mehrschichtige Gehölzpflanzung (Fläche A)	4.956,27
Grünfläche (Fläche B, C) - Strauchpflanzung auf 50 %	2.061,15
Grünfläche (Fläche D) - Strauchpflanzung auf 30 %	561,72
Summe der Maßnahmen	120.152,58
Mehrwertsteuer 19 %	22.828,99
Gesamtkostenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen	142.981,57

Zusammenfassung

Der Kompensationsbedarf, der durch den Eingriff des Bauvorhabens in Natur- und Landschaft verursacht wird, kann in vollem Umfang mit den aufgeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengrundstückes ausgeglichen werden. Darüber hinaus sichern die gestalterischen Grünfestsetzungen die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Nummerierung 8-12 sichern die Umsetzung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der planungsrechtlichen Einschätzung des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf über die zulässige Bebaubarkeit der Fläche wäre das geplante Vorhaben ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Die geplante Erschließung über einen anderen Weg als über die Märkische Allee anzubinden, wäre aus Gründen des Immissionsschutzes sowie aus verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll.

Im Rahmen der parallel erarbeiteten Freiflächenplanung für die Errichtung eines Möbelfachmarktes wurden verschiedene Varianten für die Ausrichtung des Gebäudes und der Freiflächen geprüft.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es voraussichtlich keine anderweitige konfliktärmere Planungsvariante, die die erforderlichen Nettobauflächen für die Realisierung eines ökonomisch durchführbaren Möbelfachmarktes zur Verfügung stellen könnte.

Die ursprüngliche Planungsvariante (Errichtung eines eingeschränkten Gewerbegebietes) würde vermutlich vergleichbare Auswirkungen hinsichtlich möglicher Versiegelungsgrade nach sich ziehen. Unter Berücksichtigung von privaten Belangen wurde diese Planungsvariante nicht weiter verfolgt. Sensible Nutzungsformen wie Wohnen oder Erholung kämen v.a. auf Grund der bestehenden Lärmimmissionen nur bedingt in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind u. a. der FIS-Broker³⁴ bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Vorliegende Untersuchungen und Gutachten wurden für die Bewertung herangezogen:

³⁴ Fachübergreifendes Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung

- IGH (24.09.2012): Geotechnische und umwelttechnische Untersuchungen, Kosten für Gründungsaufwendungen und Entsorgung von Bodenaushub (Durchführung bzw. Erstellung von Rammkernsondierungen, bodenmechanische Laboruntersuchungen, Sondier- und Rammprofile, Prüfberichte zu umweltchemischen Analysen)
- AnalyTech (16.11.2012): Geotechnischer Bericht zu tiefgründungsspezifischen Baugrund- und abfallwirtschaftlichen Altlastenuntersuchungen (Durchführung bz. Erstellung von Bohrsondierungen zur Aufnahme des hydrogeologischen Profils und der teufenabhängigen Beprobung von Bodenmaterial für labortechnische Untersuchungen, zwei elektrische Drucksondierungen)
- Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (12.12.2013): Baugrund- und Gründungsgutachten mit Auswertung der umweltchemischen Untersuchungen
- Hoffmann-Leichter (22.05.2015): Verkehrsgutachten für einen Möbelfachmarkt an der Märkischen Allee 310
- Hoffmann-Leichter (22.05.2015): Lärmgutachten - Möbelfachmarkt an der Märkischen Allee 310 in Berlin Marzahn
- Büro Stefan Wallmann – Landschaftsarchitekten (08/2013): Biotopkartierung (Darstellung und Beschreibung vorhandener Biotope gemäß Biotoptypenliste Berlin 2005)
- Jens Scharon (10/2013): Artenschutzrechtliche Beurteilung (ausführliche Begehung im August 2013, Untersuchung auf Vorkommen geschützter Art, Zahneidechsen, ganzjährig geschützter Lebensraum)

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Zur umfassenden Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfanges des Vorhabens wird das *Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten* herangezogen. Die Ermittlung erfolgt in Kap. 2.3.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Für den Fall, dass erhebliche Umweltauswirkungen auftreten, ist insbesondere einer Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen erforderlich. Entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dementsprechend ist kein Monitoring erforderlich.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

Das Plangebiet ist im Bestand als strukturarme Stadtbrache zu charakterisieren. Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Gemäß der planungsrechtlichen Einschätzung des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf über die zulässige Bebaubarkeit der Fläche wäre aktuell eine maximale Bebauung inklusive Haupt- und Nebenanlagen von 45 % des Baugrundstücks möglich. Die darüber hinaus gehenden Versiegelungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden (35 %), werden als kompensationspflichtige Eingriffe bilanziert.

Die festgestellten Beeinträchtigungen und Eingriffe in Natur und Landschaft werden jedoch durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen entsprechend den Festsetzung des Bebauungsplanes wie z.B. der Dachbegrünung und Bepflanzung im Plangebiet soweit ausgeglichen, so dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet und die Umweltverträglichkeit des künftig zulässigen Vorhabens wird mit der Umweltprüfung sichergestellt.

III Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, auf dem Grundstück Märkische Allee 310 unter Berücksichtigung des privaten Interesses des Grundstückseigentümers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelfachmarkts zu schaffen und die städtebaulich unbefriedigende Situation auf den brach liegenden Flächen zu beheben sowie die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Konkretisierende Festsetzungen zur Nutzung sollen die verträgliche Entwicklung sichern.

Als Nutzungsart ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ vorgesehen. Die zulässige Verkaufsfläche soll auf 8.000 m² begrenzt werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente soll 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

Die überbaubaren Flächen sollen mittels Baugrenzen gesichert werden. Die überbaubaren Flächen sollen der zulässigen Grundfläche entsprechen. Das Maß der Nutzung soll durch die Geschossfläche und die Oberkante baulicher Anlagen bestimmt werden. Die zulässige Oberkante kann in bestimmtem Maß durch technische Aufbauten überschritten werden.

Auf Grund des nutzungsbedingten hohen Bedarfs an Stellplätzen und einer aufwendigen Erschließung ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 erforderlich. Grünfestsetzungen wie Baumpflanzungen dienen der gestalterischen und ökologischen Einbindung in das Gebiet sowie dem Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe.

Die Straßenverkehrsflächen der Märkischen Allee und der Trusetaler Straße sollen bestandsorientiert festgesetzt werden.

Flächenbilanz

Sondergebiet			18.000 m²
Davon überbaubar/bebaubar*		9.095 m ²	
Davon Flächen zum Anpflanzen	A	800 m ²	
	B	245 m ²	
	C	665 m ²	
	D	415 m ²	2.125 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen			4.500 m²
Gesamtfläche			22.500 m²

Alle Flächenangaben gerundet. *Flächensumme überbaubarer Grundstücksflächen (Baugrenzen) in der Planzeichnung.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß Punkt 6.5 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) kann die Entwicklung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Prüfung im Einzelfall gegeben sein, wenn die Zentrenverträglichkeit des Sortiments und das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung sowie eine günstige Verkehrserschließung vorliegen.

Die Voraussetzungen liegen entsprechend den vorliegenden Gutachten für die geplante Nutzung vor (Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Einzelhandelsgutachten). Insbesondere bildet jedoch das Berliner Fachmarktconcept als sektorale Ergänzung des StEP Zentren 3 die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Fachmarktes. Bezirkliche Fachmarktstandorte können entwickelt werden, wenn insgesamt nicht mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche an einem solchen Standort zugelassen werden; davon dürfen zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten. Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes halten diese Obergrenzen ein. Für umliegende Bebauungspläne ergibt sich daraus das Erfordernis, weitere Einzelhandelsflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Standortes auszuschließen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet

Die Flächen für den geplanten Möbelfachmarkt sollen als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ festgesetzt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück und um die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Möbelmarkt. Unter Berücksichtigung der geplanten Beschränkung der Verkaufsraumflächen ist damit in diesem konkreten Fall ein „Windhundrennen“ ausgeschlossen. Da es sich bei der im Sondergebiet durch die Festsetzung ermöglichten Nutzung um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² handelt, ist dieser nur in Kerngebieten oder in hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Vielfalt eines Kerngebiets mit unterschiedlichen Nutzungen ist für das Grundstück auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Struktur und auch im Sinne des bezirklichen Zentrenkonzeptes nicht beabsichtigt, so dass eine Kerngebietsfestsetzung nicht sinnvoll ist.

Die zulässige Verkaufsfläche soll insgesamt auf maximal 8.000 m² begrenzt werden. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente soll insgesamt 10 % der Verkaufsraumfläche bzw. maximal 800 m² nicht überschreiten.

Folgende nicht-zentrenrelevante Kernsortimente (im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche von maximal 8.000 m²) sollen ohne Begrenzung der Verkaufsfläche zulässig sein:

- Wohnmöbel
- Büromöbel
- Tapeten und Bodenbeläge

Für die zentrenrelevanten Randsortimente:

- Haushaltstextilien
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Flecht- und Korbmöbel, Kinderwagen
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel
- sonstiger Facheinzelhandel.

darf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschritten werden.

Die Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente orientiert sich an der „Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ der Ausführungsverordnung (AV) Einzelhandel. Diese beziehen sich auf die Warengruppen der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Bundesamtes für Statistik, Ausgabe 2003, auf die in der AV Einzelhandel, Anhang 1, Bezug genommen wird.

Die Verkaufsfläche umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dazu gehört auch der Bereich hinter den Kassen, in den die Kunden nach Bezahlung der Waren gelangen. Auch für den Verkauf zugängliche Lager- oder Freiflächen gelten als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche (Anlieferungsflächen).

Im Regelfall stellen die branchenüblichen Kernsortimente sowie sonstige Serviceeinrichtungen eines Möbelmarktes keine besondere Problematik im Hinblick auf ihre Zentrenrelevanz dar, da das Hauptangebot der Waren keine Zentrenrelevanz hat. Die

Randsortimente hingegen sind in der Regel in großen Anteilen den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen und haben ggf. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur. Für Fachmärkte sind Randsortimente eine wichtige Voraussetzung für ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit. Der Kunde erwartet von modernen Fachmärkten ein ergänzendes Warenangebot. Bei Ausschluss oder zu deutlicher Beschränkung von Randsortimenten wäre angesichts der realen Marktbedingungen ein konkurrenzfähiges Wirtschaften eines Fachmarktbetriebes nicht möglich. Die Randsortimente müssen gleichwohl in einer Wechselbeziehung zum Kernsortiment stehen. Das Randsortiment tritt zum Kernsortiment hinzu und ergänzt dieses mit Waren, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit denen des Kernsortiments haben. Voraussetzung für die Verträglichkeit ist, dass die branchenüblichen Randsortimente nur ausnahmsweise oder als untergeordnete Nutzungen zulässig sind, um keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu haben. Die Begrenzung der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt 800 m² dient diesem Ziel.

Die Beschränkung der zulässigen Warensortimente soll zwischen kommerziellen Interessen der Grundstücksnutzer und dem Ziel, die Zentren in der näheren und weiteren Umgebung des Standortes zu schützen, insbesondere unter Berücksichtigung einer gesicherten Nahversorgung in den angrenzenden Wohngebieten, vermitteln. Durch die festgesetzten Begrenzungen wird gewährleistet, dass die umliegenden Zentren nicht in ihrer Existenz gefährdet werden.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht insbesondere den Zielen des LEP B-B, die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich denen im Außenbereich vorzuziehen. Durch die Inanspruchnahme von Brachflächen innerhalb des im LEP B-B dargestellten Siedlungsbereichs wird eine Siedlungsflächenerweiterung in den Außenbereich vermieden.

Einzelhandelsgutachten

Um die Verträglichkeit des ursprünglich geplanten Entwicklungskonzeptes für den Bebauungsplans 10-60 (Verbrauchermarkt, Zoofachmarkt und Möbelmarkt) mit dem Zentrenkonzept des Bezirks, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den Vorschriften des öffentlichen Baurechts (BauGB, BauNVO) zu bewerten, wurde im Vorfeld des angestrebten planungsrechtlichen Verfahrens ein erstes Einzelhandelsgutachten erstellt.

Vorliegende gutachterliche Stellungnahme: Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: Die Märkische Allee im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Einzelhandelsstandort, im Auftrag von GFRK Hausverwaltungs und Entwicklungs GmbH, August 2010

Untersucht wurden mögliche schädliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche des Bezirkes. Die Ergebnisse der Untersuchungen zu den Auswirkungen kommen zu dem Schluss, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung insgesamt zu erwarten sind. Gemäß den gutachterlichen Aussagen wird es im Bereich des periodischen Bedarfs zu einem Umsatzrückgang von deutlich unter 7 bis 8 % kommen und es wird somit ausschließlich mehr Wettbewerb stattfinden.

Das o.g. ursprünglich geplante Vorhaben wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 10-60 durch den Bezirk im Sinne der Rechtssicherheit erneut untersucht.

Vorliegendes Gutachten: Büro Stadt+Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR, Auswirkungsanalyse im Rahmen des B-Planverfahren 10-60, im Auftrag des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf, Dortmund, 24. April 2012

Ziel der Untersuchung war die Prüfung des ursprünglichen Ansiedlungsbegehrens hinsichtlich der Vorgaben des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg, des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 sowie des bezirklichen Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf aus dem Jahr 2008 und hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstruktur im näheren und weiteren Untersuchungsraum. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Kontext der Verträglichkeit im Sinne des LEP B-B ist eine Verkaufsflächenreduktion (bezogen auf den Verbrauchermarkt) nicht erforderlich.
- Das Vorhaben ist nicht mit den Steuerungsgrundsätzen des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 vereinbar, da der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewie-

sen ist und da die Versorgungsfunktion des Vorhabens über die Nahversorgung hinaus geht und im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum nicht auszuschließen sind. Als verträglich wird je nach Gesamtkonzeption eine Verkaufsfläche von 500 m² bis 1.000 m² angesehen.

- Das Vorhaben widerspricht dem bezirklichen Zentrenkonzept hinsichtlich seiner Lage in Verbindung mit der geplanten Größenordnung in mehreren Punkten. Eine Anpassung des bezirklichen Zentrenkonzeptes wäre erforderlich, um eine entsprechende Verträglichkeit begründen zu können.

Zum geplanten Möbelmarkt im Besonderen führt der Gutachter aus, dass eine Verträglichkeit – ohne eine weitere Detailprüfung durchgeführt zu haben – voraussichtlich gegeben ist. Das Gutachten beinhaltet auch die Prüfung, welche Auswirkungen im Zuge der Überarbeitung des Zentrenkonzeptes die Einordnung eines zentralen Versorgungsbereichs an der Hauptverkehrsachse Märkische Allee insbesondere für die Nahversorgung inmitten des Siedlungsgebietes hätte. Der Gutachter führt hierzu aus:

„Bei einer Realisierung des Vorhabens in der geplanten Dimensionierung besteht demnach auf Grund der massiven Verkaufsflächenentwicklung an einem Standort die Gefahr einer Destabilisierung der wohnortnahen Grundversorgung im Bezirk. Bei einer Realisierung in einer reduzierten Größenordnung würde die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs an der Hauptverkehrsachse Märkische Allee die Ziele zur Entwicklung/Sicherung einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung und der Entwicklung/Sicherung eines möglichst funktionsfähigen Netzes an zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk langfristig erschweren.“

Auf Grund von Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden nochmals speziell die städtebaulichen Auswirkungen der Planung auf die Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee 358 – 364 (IKEA-Möbelmarkt) im Bezirk Lichtenberg und die Verteilung der Möbelverkaufsflächen im Bezirk Hellersdorf-Marzahn gutachterlich untersucht.

Vorliegendes Gutachten: bulwiengesa AG, Standort- und Wirkungsanalyse Mömax im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (Berlin) im Auftrag des Vorhabenträgers vom 03.06.2014:

Kern des Gutachtens bildet eine Wirkungsanalyse, die die Verträglichkeit des geplanten Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 7.200 m² im Kernsortiment Möbel untersucht und im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen insbesondere auch auf den (Entwicklungs-) Standort Landsberger Allee 358–364 analysiert und bewertet. Weiterhin wird der Ausstattungsgrad und die Verteilung der Möbelverkaufsflächen im Bezirk Hellersdorf-Marzahn analysiert und beurteilt. Die Randsortimente, die auf max. 10 % der Fläche bzw. 800 m² VKF begrenzt sind, und die, wie im Fachmarkt-konzept von Berlin ausgeführt, in der Regel keine Gefährdung der Zentrenstruktur Berlins darstellen, werden nicht untersucht.

Im Ergebnis hält die Untersuchung fest:

- „Mit der Entwicklung des Mömax-Standortes ist keine Beeinträchtigung der Entwicklungschancen des Fachmarktstandortes Landsberger Allee verbunden. Negative städtebauliche Auswirkungen für den (Entwicklungs-)Standort im Bezirk Lichtenberg ergeben sich nicht. Vielmehr stellt der als bezirklicher Fachmarktstandort ausgewiesene Mömax-Standort eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Angebotes an Möbeln dar.“
- „Zudem befindet sich der Standort des geplanten Mömax Möbelmitnahmemarktes in einem als bezirklicher Fachmarktstandort ausgewiesenen Bereich. Er erfüllt sowohl die [städtebaulichen] Anforderungen, die im Fachmarkt-konzept Berlin formuliert sind als auch die Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf.“

Das überarbeitete Zentrenkonzept vom September 2013 hat den Standort nicht als zentralen Versorgungsbereich vorgesehen.

Die Festsetzung eines Möbelfachmarktes mit einer auf 8.000 m² beschränkten Verkaufsfläche ist aus den übergeordneten städtebaulichen Planungen zur Einzelhandelsentwicklung entwickelbar.

Als ergänzende Nutzung sollen ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Die geplante Festsetzung ermöglicht die Realisierung gastronomischer Einrichtungen innerhalb des beabsichtigten Möbelmarktes in untergeordnetem Maß und bietet die Möglichkeit der Attraktivitätssteigerung. Im Gegensatz dazu soll auf die Zulässigkeit von Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB als ein zentrenrelevantes Sortiment verzichtet werden. Die Funktionalität der geplanten Nutzung wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 8.000 m². Zulässig ist der Verkauf von folgenden Kernsortimenten:

- Wohnmöbel
- Büromöbel
- Tapeten und Bodenbeläge

Im Umfang der zulässigen Verkaufsfläche darf für zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschritten werden. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind folgende Sortimente zulässig:

- Haushaltstextilien
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Flecht- und Korbmöbel, Kinderwagen
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel
- sonstiger Facheinzelhandel

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

3.1.2 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sollen nur Werbeanlagen für die dort ansässigen Betriebe zulässig sein. Sie sind als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig, wenn sie an der Stätte der Leistung den in den Baugebieten zulässigen Hauptnutzungen in untergeordneter Weise dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen. Fremdwerbung soll als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Werbeanlagen ortsfremder Betriebe ist für den Bereich von Bedeutung, da sich die Grundstücke direkt an der Märkischen Allee und nahe der S-Bahntrasse befinden und eine Anlagenhäufung mit einhergehender Beeinträchtigung des Stadtbildes zu befürchten ist. Insbesondere die gute Einsehbarkeit des Baufeldes durch die Lage an der publikumswirksamen Märkischen Allee kann zu einer Anlagenhäufung führen. Ziel ist es, das Areal unter Berücksichtigung der Lage an der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Märkische Allee städtebaulich aufzuwerten. Eine Anlagenhäufung würde diesem Ziel widersprechen.

Als Eigenwerbung soll eine Werbeanlage innerhalb der Fläche B zugelassen werden (Weiteres siehe unter Kapitel 3.6.2 Flächen zum Anpflanzen). Die Aufstellung von Werbeanlagen ist hier auch durch die vorhandene Hauptleitung zur Trinkwasserversorgung innerhalb der Flächen nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Werbeanlagen zulässig, wenn sie an der Stätte der Leistung den in dem Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ zulässigen Hauptnutzungen in untergeordneter Weise dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AG BauGB

3.2 Maß der Nutzung

3.2.1 Grundfläche

Die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende zulässige Grundfläche soll zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen erfolgen. Der gewählten Fläche liegt die vorgesehene städtebauliche Figur zugrunde, die einen angemessenen Spielraum für die Entwurfsplanung lässt.

Die Festsetzung einer begrenzenden Grundflächenzahl oder Grundfläche ist nicht erforderlich. Die zulässige Grundfläche entspricht der bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche und wird durch eine textliche Festsetzung, dass die zeichnerisch überbaubare Grundfläche die zulässige Grundfläche bestimmt, gesichert. Die gewählte überbaubare Fläche spiegelt das städtebaulich vorgesehene Konzept wider. Sie wird durch die zusätzliche Festsetzung der zulässigen Geschossfläche als Höchstgrenze ergänzt. Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen. In Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe bzw. der Geschossfläche wird das zulässige Maß der Nutzung rechtlich eindeutig bestimmt. Die durch die Planzeichnung festgelegte Fläche eines Baukörpers sowie der textlichen Festsetzung ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO (Maß der Nutzung) bestimmt und sie ist zugleich Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche). Durch die geplante Festsetzung ist eine vergleichbare Grundflächenzahl für Hauptanlagen von 0,50 erzielbar.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß überschritten werden, dass einer Grundflächenzahl von 0,80 entspricht. Die Festsetzung ist erforderlich, da der beabsichtigte großflächige Einzelhandelsbetrieb eine entsprechend große Stellplatzanlage benötigt, um ausreichende Abstellflächen für den motorisierten Kundenverkehr zu haben. Darüber hinaus sind auf Grund der Lage des Anlieferungsbereichs im Bereich der Trusetaler Straße überdurchschnittlich lange Zufahrtswege erforderlich. Die Grundfläche einschließlich der aller Nebenflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erreicht einen Wert von ca. 14.400 m².

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen sind hierfür nicht ausreichend. Gerade Möbelkunden sind auf Grund der großen Produkte auf einen motorisierten Transport angewiesen, so dass eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen benötigt wird, um das Vorhaben zu realisieren.

Daher soll im Bebauungsplan die Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einem Maß von 0,8 festgesetzt werden. Die geplante Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der in § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 definierten Kappungsgrenze von 0,8.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und

baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

3.2.2 Geschossfläche, Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossfläche soll mit 16.650 m² für den Möbelmarkt begrenzt werden. Die errechenbare Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,92. Die zulässige Geschossfläche liegt unterhalb der in der AV Einzelhandel genannten 40.000 m² Bruttogeschossflächengrenze für Möbelmärkte. Sie liegt damit auch deutlich unter der in § 17 der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze, die für Sondergebiete eine GFZ von bis zu 2,4 vorsieht.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen soll auf 68,0 m ü NHN Oberkante (OK) begrenzt werden. Dies entspricht bei durchschnittlichen Geländehöhen zwischen 54,0 m NHN und 54,2 m ü NHN Gebäudehöhen von ca. 13,8 m bis 14,0 m.

Die Begrenzung der Höhe schließt aus, das künftige Bauvorhaben durch Kubatur und Höhe die umliegenden Wohngebiete dominieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern eine höhenmäßige Unterordnung unter die 6- bis 11-geschossigen benachbarten Wohngebäude. Eine Überschreitung ist nur ausnahmsweise für technische Dachaufbauten zulässig.

3.2.4 Technische Dachaufbauten

Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist regelmäßig mit technischen Dachaufbauten zu rechnen. Die **Festsetzung Nr. 5** gilt für die gesamte überbaubare Fläche und soll die Zulässigkeit der Dachaufbauten unter den genannten Voraussetzungen gewährleisten, da sie für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind. Die Festsetzung erfolgt als gestalterische Anforderungen im Sinne einer Beruhigung der Dachlandschaft.

Somit kann die festgesetzte Oberkante für technische Dachaufbauten wie bspw. Lüftungsanlagen, Solar- oder Photovoltaikanlagen und Rauchgasventilatoren um maximal 2,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten sind dabei auch mindestens 2,00 m von der Gebäudekante zurückzusetzen, damit sie in ihrer optischen Erscheinung deutlich gegenüber dem Baukörper zurücktreten. Zugleich dürfen sie einen Anteil von bis zu 5 % der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 5 % der Dachflächen und einer Höhe von 2,00 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,00 m von der Gebäudekante zurückgesetzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO mittels Baugrenzen bestimmt werden.

Die südliche Baugrenze soll einen Abstand künftiger Gebäude von 17 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Parallel zur Märkischen Allee rücken die Baugrenzen ca. 28 m von der Straße ab, um die Anlage von Stellplätzen zu ermöglichen.

Parallel zur Trusetaler Straße soll die Baugrenze einen Abstand von 22 m einhalten, so dass bei der Positionierung des Anlieferbereiches an dieser Seite des Gebäudes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den benachbarten Wohngebieten eingehalten werden können. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze soll ein Abstand von 7,5 m eingehalten werden, um eine Feuerwehrumfahrung im Gefahrenfall zu sichern.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (gestrichelte blaue Linie) kann die östliche Baugrenze bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen für die Anlage von Vordächern im Sinne der Funktionalität überschritten werden. Die Festsetzung sichert die Zulässigkeit eines Vordaches in einer Ausdehnung von 45,9 m und einer Tiefe von 2,8 m. Eine Bebauung soll in diesem Bereich aus den oben genannten Gründen des Lärmschutzes nicht zulässig sein, da durch ein Heranrücken einer Bebauung Überschreitungen der Immissionsschutzrichtwerte zu erwarten wären.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die festgesetzte Baugrenze kann bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für Vordächer überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Stellplätze

Im Sondergebiet sollen maximal 138 Stellplätze zugelassen werden. Der Bebauungsplan sichert damit eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die geplante Nutzung, verhindert aber weitere Stellplätze, die nicht in funktionalem Zusammenhang zum Planungsziel stehen. Möbelkunden sind auf Grund großvolumiger Produkte oft auf den motorisierten Transport angewiesen, so dass ausreichende Stellplätze angeboten werden müssen. Außerdem soll so ein störender Parkplatzsuchverkehr im angrenzenden Wohngebiet ausgeschlossen werden. Innerhalb der maximalen Anzahl von Stellplätzen sind die entsprechend AV Stellplätze erforderlichen Stellplätze für schwer Gehbehinderte nachzuweisen.

Gegenüber vergleichbaren Möbelmitnahmemärkten waren die vormals rd. 120 vorgesehenen Kundenparkplätze äußerst knapp bemessen. Möbelmitnahmemärkte mit dieser Verkaufsflächengröße benötigen auch unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit 150 bis 200 Stellplätze. Die Reduzierung des Parkplatzangebotes erfolgte allein auf Grund des mangelnden Flächenangebots. Durch entsprechende Umplanungen – da die ursprünglich geplante Versickerung auf Grund unzureichender Bodenverhältnisse nicht umgesetzt und somit auf entsprechende Flächen verzichtet werden kann – besteht jetzt die Möglichkeit, diese Flächen für die Anlage von Stellplätzen zu verwenden. Im überarbeiteten Bebauungsplan ist nunmehr die Schaffung von 138 Kundenstellplätzen vorgesehen. Durch diese Maßnahme kann auch der Parksuchverkehr weiter verringert werden. Zudem kann durch das höhere Stellplatzangebot vor dem Baukörper das Verkehrs-/Parkaufkommen südlich des Gebäudes in Richtung Wohnbebauung reduziert werden. Eine Erweiterung des Stellplatzangebotes für den Kundenverkehr wurde nicht zuletzt auch deshalb notwendig, da die Planungen für die Realisierung eines großflächigen Verbrauchermarktes auf der Fläche nördlich des Plangebiets – Bebauungsplan 10-60a – auf Grund des ausgeschöpften Verkaufsflächenpotenzials durch den Bebauungsplan 10-60b nicht mehr umgesetzt werden. Damit entfallen auch Stellplatzflächen, mit denen durch gemeinsame Nutzung durch Besucher beider Märkte ein größeres Parkplatzangebot bereitgestellt hätte werden können.

Die Zu- und Abfahrt von der Märkischen Allee zu den Stellplatzflächen (vor den überbaubaren Flächen an der Märkischen Allee) soll zugleich als Zufahrt zu dem benachbarten Grundstück dienen. Hierzu liegen gemäß Kaufvertrag vertragliche Regelungen vor. Weitergehender Regelungen im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm festgesetzt. Zusätzlich werden die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen als Ersatzpflanzung für den Verlust von Einzelbäumen, die nach Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind, angerechnet.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Im Sondergebiet sind maximal 138 Stellplätze zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB i.V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO

3.5 Immissionsschutz

Um eine verträgliche Integration des geplanten Vorhabens in die Umgebung – insbesondere mit Blick auf die vorhandenen angrenzenden Wohngebiete – zu gewährleisten, sind die Auswirkungen der Planung auf die Schallimmissionen im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen untersucht worden. Ziel der Untersuchung ist es, die zu erwartenden Immissionen zu ermitteln, sie mit den für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu vergleichen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bestimmen.

Die vorliegende Untersuchung beinhaltet die im Untersuchungsgebiet durch die Planung verursachten Immissionen hinsichtlich des Gewerbe- sowie Verkehrslärms. Im Ergebnis wird der zu Grunde gelegte Betrieb eines Möbelfachmarkts als lärmtechnisch verträglich und gemäß TA Lärm genehmigungsfähig angesehen. Das Vorhaben steht nicht im grundsätzlichen Konflikt zur Lärminderungsplanung des Landes Berlin. Spezielle Schallschutzmaßnahmen werden als nicht erforderlich angesehen.

Vorliegendes Gutachten: Hoffmann-Leichter Ing. GmbH: Lärmgutachten Mömax-Fachmarkt an der Märkischen Allee 310 in Berlin-Marzahn, Berlin 22.05.2015.

3.5.1 Gewerbelärm

Grundlage für die Immissionsberechnungen bilden die Daten des Verkehrsgutachtens (siehe unter Kapitel 3.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen) zur Verkehrserschließung sowie die Annahmen für den Betrieb des Möbelmarktes. Als Gewerbelärm wurden betriebsbedingte Emissionen (hier Müllverdichtung und -entsorgung, haustechnische Anlagen), die Emissionen der Stellplatzanlage für Kunden, Mitarbeiter und Selbstabholer (an der östlichen Seite des Möbelmarktes), sowie die Anlieferungsfahrten und -vorgänge (ebenfalls an der östlichen Seite des geplanten Gebäudes) betrachtet. Die Fahrbewegungen auf dem Areal sind dem gewerblichen Lärm zuzuordnen, so dass sich seine Beurteilung an den Vorgaben der TA Lärm orientiert. Es handelt sich nicht um Verkehrslärm im Sinne der DIN 18005.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel erfolgen für die ausgewählten Immissionsorte Märkische Allee 290, 292, 294, 296, 298, 300 und 302 (EG bis 10. OG) sowie Trusetaler Straße 79, 81 und 83 (EG bis 5. OG). Die nach den Berechnungen zu erwartenden Beurteilungspegel überschreiten an keinem der Immissionsorte die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Demnach werden auch die Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Diesbezüglich wurden die zu erwartenden Emissionen des Kundenparkplatzes, der Selbstabholer, der Mitarbeiter, der Lkw-Anlieferungen, des Warenumschlags und der Müllverdichtung und -entsorgung berechnet und in einem digitalen Modell zur Schallausbreitungsrechnung eingearbeitet. Anlieferungen und die Nutzung des Kundenparkplatzes im Nachtzeitraum wurden nicht angesetzt. Anschließend konnten die Immissionen an der umliegenden Wohnbebauung sowie am westlich der Märkischen Allee gelegenen Gewerbegebiet berechnet und nach TA Lärm beurteilt werden.

Im Ergebnis sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA festgestellt worden. Der höchste Beurteilungspegel tags südlich des Marktes ergibt sich mit **53,9 dB(A)** an der nördlichen Fassade der **Märkischen Allee 296**. Hier wird der für den Tag geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete um 1,1 dB(A) unterschritten. Die Immissionen ergeben sich vor allem aus der südlichen Stellplatzreihe, den Vorbeifahrten von Lkw und dem Warenumschlag. An den nördlichen Fassaden der Märkischen Allee 294 und 298 ergeben sich mit 53,9 dB(A) genauso hohe Immissionen.

Östlich des Marktes ergibt sich der höchste Beurteilungspegel mit **55,0 dB(A)** an der westlichen Fassade der **Trusetaler Straße 83**. Hier ergeben sich die Immissionen im Wesentlichen durch die Anlieferungen und die Selbstabholer. Die höchste kurzzeitige Geräuschspitze wird an gleicher Stelle mit 75,3 dB(A) erreicht. Der für den Tag geltende Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen in allgemeinen Wohngebieten von 85,0 dB(A) wird somit flächendeckend eingehalten.

Nachts ergeben sich keine relevanten Schallimmissionen durch den Möbelfachmarkt. Lediglich einige, in ihrer Schallabstrahlung unbedeutenden Geräte auf der Nordseite des Dachs (Abstand zu schützenswerten Nutzungen > 100 m) werden im Nachtzeitraum betrieben. Die für die Nacht geltenden Richtwerte sind dementsprechend eingehalten. Zwingende Voraussetzung dafür ist es allerdings, dass **keine Nachtanlieferungen** und **keine Öffnungszeiten bis zum Erreichen des Nachtzeitraums** geplant sind. Anlieferungen sowie die Nutzung der südlichen Stellplatzreihe zwischen 22:00 – 6:00 Uhr würden zu unzulässigen Geräuscheinwirkungen führen.

Eine Betrachtung des „anlagenbezogenen Verkehrslärms“ außerhalb der Anlage kommt nach TA Lärm, Kapitel 7.4 nur dann zum Tragen, wenn alle der nachfolgend aufgeführten erforderlichen Kriterien erfüllt sind:

1. Die zusätzlichen Verkehrsgeräusche müssen den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
2. Es darf noch keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt sein.
3. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden erstmals oder weitergehend überschritten.

Das erste Kriterium ist bereits nicht erfüllt, da der geplante Möbelmarkt selbst eine abschirmende Wirkung entfaltet. Eine Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrslärms auf öffentlichem Straßenland ist nicht daher nicht erforderlich.

Als immissionswirksame Maßnahme soll die geplante östliche Baugrenze, die parallel zur Trusetaler Straße verläuft, einen Abstand von rund 22,0 m einhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass die errechneten Immissionen nicht überschritten werden. Ein Heranrücken der Baugrenze an die Trusetaler Straße mit gleichzeitiger Anlieferung im Außenbereich hätte Immissionsrichtwertüberschreitungen zur Folge, so dass davon Abstand genommen wird.

Fazit: Der im Rahmen des Lärmgutachtens zugrunde gelegte Betrieb des Möbelfachmarkts ist lärmtechnisch verträglich und gemäß TA Lärm genehmigungsfähig. Spezielle Schallschutzmaßnahmen sind dafür nicht erforderlich.

3.5.2 Verkehrslärm

Ebenfalls untersucht wurde die Belastung durch den Schienen- und Straßenverkehrslärm insbesondere auch auf die Umgebung. Für eine Untersuchung der Verkehrsgeräusche wurde das Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben zu Grunde gelegt. Mittels Schallausbreitungsrechnung wurden die Immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr im Umfeld mit und ohne Betrieb des Markts für die Zeiträume 2015 und 2025 ermittelt. Es ergeben sich bereits im Bestand hohe Immissionen. Die Zunahme der Immissionen ist entsprechend gering. Es ergeben sich nur im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets rechnerische Pegelzunahmen durch zusätzliche Reflexion und im Tageszeitbereich auch durch das zusätzliche Kraftverkehrsaufkommen. Die Pegel steigen allerdings nur um maximal 0,1 bis 0,2 dB(A) an. Hinter dem Marktgebäude werden die Immissionen hingegen durch Abschirmung um mehr als 5 dB(A) reduziert. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an den umliegenden Wohnnutzungen weder erstmalig erreicht noch weitergehend erhöht.

Der Geltungsbereich und sein Umfeld sind bereits im Bestand stark durch Verkehrslärmimmissionen belastet. Diese betragen im Bestand bis zu 65,8 dB(A) tags und 60,5 dB(A) nachts am Wohngebäude Märkische Allee 286 im 10. OG. Dieser am höchsten belastete Immissionsort ist repräsentativ für die Wohnbebauung an der Märkischen Allee. Durch die Planung steigt die Schallbelastung an der Märkischen Allee um bis zu 0,1 dB(A) tags (Planfall 2015) – nachts ist jedoch kein Anstieg nachweisbar. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird sowohl im Bestand als auch durch die Planung in keinem Wohngebiet im Umfeld des Geltungsbereiches tagsüber überschritten. Im Nachtzeitraum wird bereits im Bestand die angenommene Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten, jedoch kommt es durch die Planung nicht zu weiteren Pegelerhöhungen. Der Wohnkomplex östlich (hinter) dem geplanten Möbelfachmarkts wird durch das entstehende Gebäude vor Straßenlärm geschützt. Die Schallimmissionen sinken dort um bis zu 5 dB(A).

Durch die Planung steigt die Schallbelastung im jenseits der Bahn gelegenen Gewerbegebiet Wolfener Straße um ebenfalls maximal 0,1 dB(A) tags und außerdem um bis zu 0,1 dB(A) nachts. Dort ist nachts bereits im Bestand die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten. Durch die Planung wird diese Schwelle um die genannten

Werte weiter überschritten. Dies wird durch Schallreflexionen des nach der Planung zulässigen Baukörpers ausgelöst. Gegenmaßnahmen sind gem. des Gutachtens als unverhältnismäßig einzustufen, da diese Überschreitungen nur an einem Bürogebäude auftreten, von dem nur wenige Büroräume überhaupt betroffen sind.

Die Planung verursacht in Teilbereichen der Umgebung geringfügige, tatsächlich nicht wahrnehmbare Steigerungen der Verkehrslärmimmissionen. Im Bereich der Trusetaler Straße im Lärmschatten der geplanten Baukörper nimmt die Schallimmissionsbelastung hingegen ab. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind somit nicht notwendig.

3.6 Ausgleichs- und Grünfestsetzungen

3.6.1 Stellplatzgliederung

Zur Gliederung der Stellplatzanlage sollen Bepflanzungen vorgesehen werden. Je sechs Stellplätze soll ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gepflanzt werden. Die Festsetzung insbesondere hinsichtlich der Pflanzqualität dient außerdem als Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme der Kompensation der planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf Grund der guten Einsehbarkeit von der Märkischen Allee ist eine gestalterische Einbindung und visuelle Optimierung des Orts- und Landschaftsbildes ebenfalls Ziel der Sicherung von Baumpflanzungen. Bäume sind ortsbildprägend und binden und filtern darüber hinaus Emissionen möglichst nah am Ort der Entstehung. Bei Errichtung der zulässigen 120 Stellplätze ist mit der Pflanzung von mindestens 20 Bäumen zu rechnen. Bäume, die in der Fläche A anzupflanzen sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8), können auf die Anzahl der Bäume zur Gliederung der Stellplatzanlage angerechnet werden.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm festgesetzt. Zusätzlich werden die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen als Ersatzpflanzung für den Verlust von Einzelbäumen, die nach Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind, angerechnet.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Sondergebiet ist je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Festgesetzte Baumpflanzungen innerhalb der Fläche A sind anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB.

3.6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

An der südlichen, der westlichen und der östlichen Grundstücksgrenze sollen Flächen – Flächen A, B, C und D mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert werden. Die Flächen sichern in unterschiedlicher Breite nicht überbaubare Grundstücksbereiche mit einer differenzierten Qualifizierung. Die Festsetzungen dienen als Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen der planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Aufwertung des Stadtbildes. Sie sichern eine grünpregte Einbindung des Möbelmarktes in den städtebaulichen Kontext und schaffen vegetationsbestandene Übergangsbereiche. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen von prägenden Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb der Flächen A und D. Hier kann sichergestellt werden, dass insbesondere durch die geplanten Baumpflanzungen eine optische Abschirmung erzielt wird.

Auf Grund der guten Einsehbarkeit von den angrenzenden Wohngebieten ist eine gestalterische Einbindung und visuelle Optimierung des Orts- und Landschaftsbildes wichtiges Ziel des Planungs. Insbesondere Bäume sind ortsbildprägend und binden und filtern darüber hinaus Emissionen möglichst nah am Ort der Entstehung.

Durch die Festsetzung von Flächen mit der Verpflichtung zum Anpflanzen wird die bestehende Erschließung des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücks Märkische Allee 292 auf dem Flurstück 85 überplant. Derzeit wird das angrenzende Grundstück durch einen Schlossereibetrieb genutzt. Die Zufahrt zu diesem Grundstück führt durch die geplante Fläche zum Anpflanzen – Fläche A. Durch die geplanten

Festsetzungen des Bebauungsplans wird diese Zufahrt überplant und steht bei Realisierung des Vorhabens nicht mehr zur Verfügung. Die künftige Erschließung des Grundstücks kann über die neu herzustellende Einfahrt von der Märkischen Allee erfolgen. Da beide Grundstücke einem Eigentümer gehören, ist eine Änderung der Zufahrt realistisch und bedarf keiner zusätzlichen Vereinbarungen oder Regelungen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung und der daraus folgenden Bildung ortstypischer Pflanzstrukturen den Zielen des Landschaftsprogramms (LaPro) für diese Fläche entsprochen.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm festgesetzt. Zusätzlich werden die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen als Ersatzpflanzung für den Verlust von Einzelbäumen, die nach Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind, angerechnet. Entschädigungsansprüche gem. § 41 Abs.2 entstehen dadurch nicht, da weder infolge der Festsetzung besondere Aufwendungen notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, noch sind wesentliche Wertminderungen des Grundstücks zu erwarten.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Sondergebiet ist die Fläche zum Anpflanzen – Fläche A – mit mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche A ist mindestens pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Innerhalb der Fläche A ist ausnahmsweise eine Zuwegung in einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im Sondergebiet sind die Flächen zum Anpflanzen – Flächen B und C – mit standortgerechten Gehölzen zu mindestens 50 % in der Weise zu bepflanzen, dass pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Innerhalb der Fläche B ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 75,8 m ü NHN zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 11

Im Sondergebiet ist die Fläche zum Anpflanzen – Fläche D – mit mindestens 6 standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu bepflanzen. Die Fläche D ist zu mindestens 30 % mit standortgerechten Gehölzen in der Weise zu bepflanzen, dass pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

3.6.3 Dachbegrünung

Im Sondergebiet sollen mindestens 40 % der Dachflächen extensiv begrünt werden. Ziel der Festsetzung ist die Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf Grund der angrenzenden hohen Wohngebäude (bis 11 Vollgeschosse) mit guten Sichtmöglichkeiten ist die Dachgestaltung des Möbelmarktes von Bedeutung. Den Insekten bietet die Dachbegrünung darüber hinaus einen Ersatzlebensraum für die durch die Planung verloren gehenden Ruderalflächen. Gleichzeitig leistet die Dachbegrünung einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz. Sie führt u. a. damit zu umweltrelevanten Verbesserungen und dient dem Ausgleich der geplanten Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Im Sondergebiet sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Der Kompensationsbedarf, der durch den Eingriff des Bauvorhabens in Natur- und Landschaft verursacht wird, kann in vollem Umfang mit den aufgeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengrundstückes ausgeglichen werden. Darüber hinaus sichern die gestalterischen Grünfestsetzungen die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans. Mit den hier aufgeführten Festsetzungen 8-12 kann der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem vorliegenden Gutachten ausgeglichen werden. Der Umfang des Ausgleichs ist unter Berücksichtigung der geplanten Ausnutzung des Grundstücks und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnnutzung gerechtfertigt.

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen öffentlichen Straßenflächen der Märkischen Allee und der Trusetaler Straße sollen bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Die Verkehrserschließung des geplanten Sondergebiets, voraussichtlich einschließlich der angrenzenden Bauflächen innerhalb des benachbarten Bebauungsplans 10-60a, soll durch eine neue Zu- und Abfahrt in der Märkischen Allee erfolgen.

Um die Machbarkeit und die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens bewerten zu können, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten beauftragt. Ziel der Untersuchung ist es, Aussagen zur Erreichbarkeit des Baugrundstücks und die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf das umliegende Straßennetz, insbesondere im Bereich der vorgesehenen Ein- und Ausfahrt an der Märkischen Allee zu treffen. Dazu wurde eine Verkehrsuntersuchung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und des Verkehrsablaufs unter qualitativen Aspekten vorgenommen.

Die Untersuchung betrachtet die bestehende Verkehrssituation, insbesondere in der Märkischen Allee sowie die Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens nach Realisierung des Möbelmarktes. Da für das benachbarte Grundstück (Bebauungsplan 10-60a) derzeit weder eine konkrete Nutzung noch ein definiertes Erschließungskonzept vorliegt, wurde im Hinblick auf den Maximalfall ein Lebensmittelmarkt, auch wenn diese derzeit planungsrechtlich nicht umsetzbar ist, angenommen, der über das Grundstück des geplanten Möbelmarktes erschlossen wird.

Basierend auf der Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens wurde die Leistungsfähigkeit der geplanten Ein- und Ausfahrt an der Märkischen Allee untersucht. Ziel war es, den stabilen Verkehrsablauf unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten Verkehrs nachzuweisen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung eines störungsfreien Verkehrsablaufs zu formulieren.

Grundlage für die Berechnung des durch die Festsetzungen des Bebauungsplans induzierten Verkehrs bildet der Wert des durchschnittlichen (werk-) täglichen Verkehrs (DTV_w). Die Ermittlung erfolgte durch Verkehrszählungen im Juni 2013. Danach ergibt sich für die Märkische Allee insgesamt ein DTV_w von rund 22.900 Kfz-Fahrten/24h. Für die Fahrbahn in Richtung Ahrensfelde wurde ein DTV_w von rund 10.000 Kfz-Fahrten/24h mit einem Lkw-Anteil von 8 % ermittelt. In Richtung Berliner Innenstadt besteht ein DTV_w von rund 12.900 Kfz-Fahrten/24h mit einem LKW-Anteil von rund 6 %. Die Prognoserechnung 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat einen deutlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens für die Märkische Allee prognostiziert. Danach wird für das Prognosejahr 2025 von einem DTV_w von 32.000 Kfz-Fahrten/24h ausgegangen.

Der Prognosewert 2025 wurde den weiteren Untersuchungen zu verkehrlichen Auswirkungen zugrunde gelegt. Danach wurde die für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung relevante nachmittägliche Spitzenstunde mit einer stündlichen Verkehrsbelastung von 2.240 Fahrten/h zugrunde gelegt. Da sich in der Verkehrserhebung gezeigt hat, dass die Verkehrsbelastungen in der nachmittäglichen Spitzenstunde in beiden Fahrtrichtungen nahezu gleich sind, ist für jede Fahrtrichtung ein Verkehrsaufkommen von 1.120 Kfz/h Untersuchungsgrundlage.

Für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung sind drei Prognose-Planfälle untersucht worden.

Prognose-Planfall 1 beinhaltet einen nicht lichtsignalanlagengeregelten Knotenpunkt, der alle Fahrtbeziehungen in und aus der Märkischen Allee zulässt.

Prognose-Planfall 2 sieht ein Rechtsfahrgebot für die wartepflichtigen Fahrzeuge der künftigen Ein- und Ausfahrt vor. Fahrzeuge, die in Richtung Berlin fahren, müssen über den benachbarten Knotenpunkt Märkische Allee/Wuhletalstraße (rund 200m) wenden und anschließend in Richtung Berlin fahren.

Prognose-Planfall 3 berücksichtigt eine Lichtsignalanlage an der geplanten Ein- und Ausfahrt.

Als Ergebnis lässt sich folgendes feststellen: Durch die neue Nutzung Möbelfachmarkt wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 968 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Für die werktägliche Spitzenstunde ist ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von 126 Kfz-Fahrten/h zu erwarten. Unter Berücksichtigung einer gemeinsamen Erschließung des Möbelfachmarktes und einer verkehrintensiven Nutzung auf dem benachbarten Grundstück wird ein zusätzliches Quell- und Zielverkehrsaufkommen von weiteren 1.236 Kfz-Fahrten pro Tag erzielt. Für die Spitzenstunde ist ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von weiteren 138 Kfz-Fahrten/h zu erwarten.

Das Ergebnis der Leistungsfähigkeit zeigt, dass der übergeordnete Verkehr in der Märkischen Allee nicht durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr an der geplanten Zu- und Abfahrt beeinträchtigt wird. Das induzierte Quell- und Zielverkehrsaufkommen ist gegenüber dem Verkehr in der Märkischen Allee vergleichsweise gering.

Die Berechnungen zeigen auch, dass der untergeordnete Verkehr maßgeblich durch den übergeordneten Verkehr beeinflusst wird und es in Prognose-Planfall 1 (nicht signalisierter Knotenpunkt) zu teilweise hohen Wartezeiten im untergeordneten Verkehrsablauf kommt. Das Risiko, dass auf Grund hoher Wartezeiten noch kürzere Grenzzeitlücken genutzt werden, steigt, so dass es zu einer Erhöhung der Verkehrskonflikte kommen kann.

Mit dem Prognose-Planfall 2 (Rechtsfahrgebot) und dem Prognose-Planfall 3 (Knoten mit Lichtsignalanlage) kann grundsätzlich ein leistungsfähiger Verkehrszustand erreicht werden. Gleichzeitig kann ein vergleichsweise höheres Maß an Verkehrssicherheit erzielt werden.

In Abstimmung zwischen dem Bauherrn, dem bezirklichen Tiefbauamt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt soll der Prognose-Planfall 3 (Lichtsignalanlage an Ein- und Ausfahrten) der weiteren Planung als Vorzugslösung zu Grunde gelegt werden. Insgesamt ergibt sich, dass mit einer Lichtsignalanlage ein sehr stabiler Verkehrsablauf für die Spitzenstunde erreicht wird. Es zeigt sich außerdem, dass noch wesentliche Kapazitätsreserven am Knotenpunkt vorhanden sind, so dass keine relevanten Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

Im Ergebnis soll nun in Abänderung zur bisherigen Planung das B-Plangebiet als lichtsignalisierter Vollknoten mit der Märkischen Allee verknüpft werden. Eine Verkehrsorganisation mithilfe einer LSA ermöglicht – neben dem (maßgebenden) Kundenverkehr – auch eine sichere Erschließung des Lieferverkehrs für alle Fahrrichtungen.

Für die Erschließung über eine LSA-geregelte Ein- und Ausfahrt sind drei Untervarianten erarbeitet worden, die sich in der Art der Trennung des Verflechtungsbereichs zwischen der Verbindungsrampe und der Märkischen Allee unterscheiden. Die abschließende verkehrstechnische Prüfung durch die VLB zur Festlegung der Ausführungsvariante ist aktuell in Bearbeitung.

Für die Erschließung des Areals gemäß Prognose-Planfall 3 sind keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Für das von Norden als Linksabbieger geführte Einfahren ist die Einrichtung einer Linksabbiegespur im heutigen unbefestigten Mittelstreifen auf der Märkischen Allee erforderlich.

Der angrenzende Omnibusverkehr (Bus 197, Märkische Allee/Trusetaler Str.) darf durch Umbauarbeiten nicht behindert werden bzw. sind hierzu entsprechende Abstimmungen zu treffen.

Vorliegendes Gutachten: Hoffmann-Leichter Ing. GmbH: Verkehrsgutachten für einen Möbelfachmarkt in der Märkischen Allee 310, Berlin, 22.05 2015.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt ansonsten dem zuständigen Fachamt und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*Textliche Festsetzung Nr. 13**Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.**Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB***3.8 Hinweise**

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11 und 12 wird die Verwendung der Pflanzliste vom 24. April 2014 empfohlen (s. Anhang C).

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen des Verfahrens gegen- und untereinander abgewogen. Die abwägungsrelevanten Belange wurden nach Kenntnis der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die bei der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vorgebracht wurden, ergänzt.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen,
- Belange der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung der Bevölkerung,
- Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Denkmalschutzes,
- Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Belange der Wirtschaft,
- Belange des Verkehrs,
- Öffentliche Belange,
- Private Belange.

Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche lassen eine Bebauung mit einem zentralen Baukörper mit zulässigen Oberkanten von bis zu 14,0 m über Gelände zu. Das ausgewiesene Plangebiet ermöglicht in Größe und Zuschnitt eine großzügige Anlage von Baukörper, Frei- und Verkehrsflächen, so dass keine Abstandsflächenunterschreitungen bzgl. des Marktstandortes im Verhältnis zur umgebenden Wohnbebauung nötig und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grund ausbleibender Verschattungen somit gewährleistet sind.

Auf die anderen Schutzgüter des Abstandsflächenrechts Brandschutz, Sozialabstand und Durchlüftung hat das Vorhaben keine negativen oder unzumutbaren Auswirkungen.

In einem Verkehrsgutachten sowie einer schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Auswirkungen des Vorhabens außerhalb und innerhalb des Plangebietes untersucht.

Außerhalb des Plangebietes führt die vorhabeninduzierte Zunahme des Verkehrslärms zwar zu spürbaren, aber nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird sowohl im Bestand als auch durch die Planung in keinem Wohngebiet im Umfeld des Geltungsbereiches überschritten. Durch die Planung wird im Gegensatz der Bereich hinter dem geplanten Gebäude des Möbelfachmarktes vor Straßenlärm geschützt. Die Schallimmissionen sinken dort um bis zu 5 dB(A).

Durch die Planung steigt die Schallbelastung im jenseits der Bahn gelegenen Gewerbegebiet Wolfener Straße um 0,27 dB(A) tags und 0,16 dB(A) nachts. Dort ist nachts bereits im Bestand die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten. Durch die

Planung wird diese Schwelle um die genannten Werte weiter überschritten. Dies wird durch Schallreflexionen des nach der Planung zulässigen Baukörpers ausgelöst. Gegenmaßnahmen sind gem. des Gutachtens als unverhältnismäßig einzustufen, da diese Überschreitungen nur an einem Bürogebäude auftreten, von dem nur wenige Büroräume überhaupt betroffen sind.

Die Planung führt insgesamt in Teilbereichen der Umgebung zu geringfügigen Steigerungen der Verkehrslärmimmissionen. Im Bereich der Trusetaler Straße im Lärmschatten der geplanten Baukörper nimmt die Schallimmissionsbelastung sogar ab. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht notwendig.

Belange der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung der Bevölkerung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange der Wohnbedürfnisse und Eigentumsbildung der Bevölkerung nicht berührt. Berlins Wachstumsschub zeigt sich auch in der wachsenden Bevölkerungsdynamik im Bezirk. Demnach sind im Bezirk bestehende Wohnraumpotenziale zu nutzen. Als einer der ersten Berliner Bezirke hat Marzahn-Hellersdorf im November 2013 ein bezirkliches Wohnflächenentwicklungskonzept erarbeitet – das „Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020“. Im Konzept werden konkrete Flächenpotenziale für den Wohnungsbau ermittelt und Möglichkeiten der qualitativen Bestandserweiterungen aufgezeigt, die den prognostizierten kurzfristigen Wohnraumbedarf im Bezirk decken. Das Plangebiet wird hier nicht als Potenzialfläche berücksichtigt. Unstrittig ist auch im Bezirk Marzahn-Hellersdorf der steigende Bedarf an Wohnraum unter dem Aspekt der wachsenden Stadt Berlin. Unter Berücksichtigung des privaten Belangs ist das Plangebiet in bisherigen Planungen nicht für den Wohnungsbau oder Nachverdichtungsvorhaben vorgesehen bzw. sind konkrete Planungsvorhaben in zurückliegender Zeit nicht initiiert worden. Vielmehr soll in Übereinstimmung mit dem Investitionsinteresse eine gewerbliche Nutzung im Einzel- und Großhandelsbereich vorgesehen werden, welche durch die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes 10-60 im Jahr 2010 städtebaulich geordnet werden soll. Zusammen mit dem ebenso in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-60a für den nördlichen Teilbereich der Brachfläche ist damit eine Entwicklung zu gewerblichen Nutzungen vorgesehen, was in Verbindung mit dem Möbelmarkt zu einem schlüssigen Nutzungskonzept führen soll. Damit wird dem Belang einer langfristig wettbewerbsfähigen räumlichen Wirtschaftsstruktur gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG Rechnung getragen.

Das Plangebiet war auch in bisherigen Planungen nicht für den Wohnungsbau oder Nachverdichtungsvorhaben vorgesehen auch unter Berücksichtigung seiner Lage an den stark belasteten Verkehrsstraßen.

Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet mit der ausschließlichen Nutzungsausweisung für einen Möbelfachmarkt entstehen, wodurch kein Bedarf an sozialen Einrichtungen oder für das Gemeinwesen ausgelöst wird.

Die Bedarfe an solchen Flächen, wie auch an bereits geplant gewesenen Erholungs- und Sportflächen (siehe den Umweltbericht) steigen mit dem neuerdings auftretenden starken Wachstum der Bevölkerung Berlins und der damit einher gehenden Verdichtung der Stadt.

Die Deckung der Bedarfe wird insbesondere unter Berücksichtigung der Größe der Flächen zunehmend schwieriger. Dennoch soll unter Berücksichtigung der privaten Belange die Fläche auch nicht für diese Nutzung vorgesehen werden. Den steigenden Bedürfnissen an Grün- und Freiflächen wird unter anderem mit dem Ausbau und der Qualifizierung der nördlich angrenzenden Grünverbindung entlang der Wuhle Rechnung getragen. Sämtliche Wohnquartiere sind darüber hinaus mit begrünten Höfen, Spielplätzen und zum Teil auch größeren zusammenhängenden Grün- und Freiflächen, die Freizeitangebote für unterschiedlichste Altersgruppen bereitstellen, ausgestattet. Das Plangebiet erscheint auch auf Grund der oben beschriebenen Verkehrslage als weniger geeignet.

Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Denkmalschutzes

Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Das Planungsgebiet wird durch wenig attraktive Brachen geprägt. Durch die im Bestand bereits bestehende Märkische Allee und die damit vorhandene Erschließung sowie die umliegenden Wohn- und Kerngebiete besteht beim

Anblick der Brachfläche im Bestand ein „unfertiger“ Eindruck. Durch die Planung wird eine städtebauliche Aufwertung des Plangebietes ermöglicht. Positiv wirkt sich auch die grünordnerische Gliederung durch Bepflanzungsvorgaben auf den Stellplatzflächen und den Randbereichen des Plangebiets zur Märkischen Allee und den umliegenden Wohnbauten hin aus. Im Rahmen des Verfahrens war zu prüfen, ob das Gebiet ein Naturerfahrungsraum (NER) für die Kinder der angrenzenden Großsiedlung südlich der Wuhletalstraße sein könnte, wenn es die Altlastensituation zulässt (vgl. den Umweltbericht). Es wird eingeschätzt, dass die strukturarme Fläche, die sich unmittelbar an den vielbefahrenen Straßen Märkische Allee, dem „Verkehrsohr“ sowie der Wuhletalstraße befindet, als Naturerfahrungsraum eher ungeeignet ist. Nördlich der Wuhletalstraße befindet sich der Seelgrabenpark. Diese Grünfläche hat Verbundfunktionen zu anderen Grünflächen, ist vom Wuhlegraben durchzogen und scheint somit als Naturerfahrungsraum für Kinder deutlich geeigneter zu sein. Im Geltungsbereich sowie der direkten Umgebung befinden sich keine in die Denkmalliste Berlin eingetragenen Bau- oder Gartendenkmäler.

Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans (siehe Kap. II). Im heutigen Zustand ist das Grundstück nahezu vollständig unversiegelt. Die Grünfläche ist dabei nur zum Teil für die Öffentlichkeit zugänglich und zeichnet sich nicht durch einen erhöhten Nutzwert aus. Die Fläche wird durch die Planung im südlichen Teil vollständig überplant.

Das Plangebiet ist im Bestand als strukturarme Stadtbrache zu charakterisieren. Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Gemäß der planungsrechtlichen Einschätzung des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf über die zulässige Bebaubarkeit der Fläche wäre aktuell eine maximale Bebauung inklusive Haupt- und Nebenanlagen von 45 % des Baugrundstücks möglich. Die darüber hinaus gehenden Versiegelungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden (35 %), werden als kompensationspflichtige Eingriffe bilanziert.

Die festgestellten Beeinträchtigungen und Eingriffe in Natur und Landschaft werden jedoch durch die Festsetzung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen im Plangebiet soweit ausgeglichen und ersetzt, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet und die Umweltverträglichkeit des künftig zulässigen Vorhabens wird mit der Umweltprüfung sichergestellt.

Belange der Wirtschaft

Auf dem festgesetzten Sondergebiet mit der Ausweisung Möbelfachmarkt soll ein Möbelmitnahmemarkt mit rd. 8.000 m² Verkaufsfläche entwickelt werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche (max. 800 m² VKF) begrenzt. Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevanten Sortimente, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, kann ein negativer Einfluss auf bestehende Zentrumsbereiche ausgeschlossen werden. Im Zuge des Planverfahrens wurde außerdem der Umfang der angebotenen Kernsortimente im Einklang mit der AV-Einzelhandel für Berlin zur Gewährleistung der übergreifenden Standortverträglichkeit des Vorhabens eingeschränkt.

Insgesamt weist der Bezirk Marzahn-Hellersdorf aktuell eine gute Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner im Möbelsegment auf, jedoch konzentrieren sich die Verkaufsflächen in den großflächigen Fachmarkttagglomerationen schwerpunktmäßig im Süden des Bezirks. Im nördlichen Bereich des Bezirks zeigt sich eine Angebotslücke, insofern stellt der Standort damit eine sinnvolle Netzergänzung der bezirklichen Fachmarktstandorte und der vorhandenen Fachmarkttagglomerationen dar. Im Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der privaten Belange bzw. auf konkreten Entwicklungszielen des Grundstückseigentümers beruhenden Vorhabenkonzeption sowie dem Ziel ausgeglichener wirtschaftlicher Verhältnisse im Bezirk die Entwicklung eines Fachmarktstandortes favorisiert. Dementsprechend wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die positive Stellungnahme zur klimaschonenden Bauweise wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der bezüglich der geplanten Nutzung erfolgten Abwägung sind die zum Ausgleich erfolgten Maßnahmen angemessen.

Belange des Verkehrs

Basierend auf der Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens wurde die Leistungsfähigkeit der geplanten Ein- und Ausfahrt an der Märkischen Allee untersucht. Ziel war es, den stabilen Verkehrsablauf unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten Verkehrs nachzuweisen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung eines störungsfreien Verkehrsablaufs zu formulieren.

Durch die neue Nutzung Möbelfachmarkt wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 986 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Für die werktägliche Spitzenstunde ist ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von 126 Kfz-Fahrten/h zu erwarten. Unter Berücksichtigung einer gemeinsamen Erschließung des Möbelfachmarktes und einer verkehrsintensiven Nutzung auf dem benachbarten Grundstück wird ein zusätzliches Quell- und Zielverkehrsaufkommen von weiteren 1.236 Kfz-Fahrten pro Tag erzielt. Für die Spitzenstunde ist ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von weiteren 138 Kfz-Fahrten/h zu erwarten.

Das Ergebnis der Leistungsfähigkeit zeigt, dass der übergeordnete Verkehr in der Märkischen Allee in nur unerheblichem Maße durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr an der geplanten Zu- und Abfahrt beeinträchtigt wird. Das induzierte Quell- und Zielverkehrsaufkommen ist gegenüber dem Verkehr in der Märkischen Allee vergleichsweise gering.

Zur Abwicklung des vorhabeninduzierten Ziel- und Quellverkehrs soll das B-Plangebiet als lichtsinalisierter Vollknoten mit der Märkischen Allee verknüpft werden. Eine Verkehrsorganisation mithilfe einer LSA ermöglicht – neben dem (maßgebenden) Kundenverkehr – auch eine sichere Erschließung des Lieferverkehrs für alle Fahrtrichtungen. Insgesamt ergibt sich, dass mit einer Lichtsignalanlage ein sehr stabiler Verkehrsablauf für die Spitzenstunde erreicht wird. Es zeigt sich außerdem, dass noch wesentliche Kapazitätsreserven am Knotenpunkt vorhanden sind, so dass keine relevanten Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

Sonstige Öffentliche Belange

Der öffentliche Belang besteht in der Komplettierung und Arrondierung der städtebaulichen Situation des Quartiers westlich der Märkischen Allee durch die Beseitigung der brachliegenden Flächen. Das ursprüngliche Ziel, eine Sportanlage bzw. später unterschiedliche temporäre Nutzungen auf der innerstädtischen, gut mit Infrastruktur erschlossenen Fläche zu entwickeln, ist bislang nicht realisiert worden. Das Vorhaben führt in seiner jetzigen Ausrichtung zu einer Belebung des Gebietes, die zur Attraktivität und Stabilität des Wohn- und Arbeitsortes und zur Adressbildung eines Einzelhandelsstandortes beiträgt. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung weiterer Einzelhandelsflächen in der Innenstadt unter Wahrung einer geordneten Entwicklung und einer hohen städtebaulichen Qualität des Vorhabens, die die Einbindung in die städtebauliche Gesamtkonzeption gewährleistet.

Private Belange

Die Belange des privaten Grundstückseigentümers sind vollumfänglich berücksichtigt worden. Die Planfestsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Fläche, zu den öffentlichen Verkehrsflächen wie auch den Außenanlagen setzen in Abstimmung zwischen Bezirk und Vorhabenträger die Funktionsanforderungen sowie die konkrete Vorhabenplanung des Möbelmarktes planungsrechtlich um. Weiterhin liegt die Realisierungsabsicht im Interesse des Vorhabenträgers.

IV Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung eines Möbelfachmarktes. Mit Umsetzung der Planung können Arbeitsplätze geschaffen werden.

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

Einnahmen oder Ausgaben für das Land Berlin sind nicht zu erwarten. Der Grundstückseigentümer hat sich zur Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens verpflichtet. Die notwendigen Maßnahmen wie die Herstellung einer Lichtsignalanlage entsprechend der Anordnung der VLB, die Umverlegung der Bushaltestelle nach den Vorgaben des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes, die notwendigen Leitungsumlegungen und das Umsetzen von Verkehrszeichen und Straßenzubehör an der Märkischen Allee sind finanziell über einen Erschließungsvertrag abgesichert.

3. Auswirkung auf die Zentrenstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 800 m² kann gewährleisten, dass an diesem Standort keine großflächigen Einzelhandelsflächen mit Verkaufsflächen über 800 m² für zentrenrelevante Sortimente entstehen können und keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu erwarten sind.

Wichtig ist darüber hinaus der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und anderen Einrichtungen in den unmittelbar angrenzenden Gebieten, so dass die Entwicklung eines Zentrums langfristig ausgeschlossen werden kann in Übereinstimmung mit dem Fachmarktkonzept und dem bezirklichen Zentrenkonzept.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans für einen Möbelmarkt mit Kunden- und Lieferverkehr sind direkte Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Für die Märkische Allee und das Areal ist eine Mehrbelastung von 968 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Unter Berücksichtigung einer benachbarten geplanten Nutzung ist mit einer Mehrbelastung von weiteren 1.236 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Die zu erwartende Mehrbelastung kann durch geeignete Maßnahmen an der Zu- und Abfahrt an der Märkischen Allee soweit aufgefangen werden, dass ein störungsfreier Verkehrsfluss gewährleistet werden kann.

V Verfahren

1. Städtebaulicher Vertrag

Der zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf geschlossene städtebauliche Vertrag enthält folgende zusätzliche Regelungen:

- Umsetzung der geplanten und abgestimmten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum,
- Verpflichtung zur Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens,
- Verpflichtung zur Übernahme aller Kosten, die in Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum anfallen.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltungen und die gemeinsame Landesplanung wurden mit Schreiben vom 18. Februar 2010 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans 10-60 mit dem Ziel der Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat folgendes geäußert:

Die Ziele des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Die Übereinstimmung mit sonstigen thematischen und räumlichen Entwicklungsplanungen ist nicht überprüfbar. Die Einordnung zumindest eines Teils des Geltungsbereichs als öffentliche Grünfläche gemäß Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm wird im weiteren Verfahren detailliert. Hierbei ist besonders auf den räumlichen Bezug zu den nördlich gelegenen Flächen zu achten.

Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans werden nicht berührt.

Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind durch die Märkische Allee und durch die Wuhletalstraße als übergeordnete Straßenverbindungen betroffen.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist nicht vorgesehen. Aufgaben der Hauptverwaltung für die Verfahrensdurchführung gemäß § 8 AGBauGB (Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes) und gemäß § 9 AGBauGB (Gebiet von außergewöhnlicher stadtplanerischer Bedeutung) werden nicht tangiert.

Die Gemeinsame Landesplanung hat mitgeteilt dass die angezeigten Planungsziele keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die geplanten Nutzungen sind zulässig.

Die verbrauchernahe Versorgung soll durch Aufnahme von Festsetzungen zum Erhalt, zur Sicherung und Entwicklung der außerhalb des Plangebiets liegenden zentralen Versorgungsbereichen gesichert werden. Dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 kann entsprochen werden.

Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1. (G) LEP B-B.

Bei der weiteren Konkretisierung der Planung ist das Ziel der Raumordnung/1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen der Autobahnen und der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen, hier Märkische Allee und Wuhletalstraße) zu beachten.

3. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 02. März 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 10-60 für das Gelände zwischen Wuhletalstraße, Wuhletalstraße 2-8, Trusetaler Straße 77 bis 83, Trusetaler Straße 294 bis 304, der südlichen Grenze des Grundstücks Märkische Allee 292 und Märkische Allee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 19. März 2010 auf Seite 377 bekanntgegeben.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17. Januar 2011 bis einschließlich 17. Februar 2011 statt. Es wurden sechs Stellungnahmen abgegeben. Davon äußerten sich fünf Stellungnahmen weitestgehend zustimmend zu den Planungen. In einer Stellungnahme des Grundstückseigentümers wurden Bedenken gegen die Planung dahingehend geäußert, dass die Belange und Entwicklungsabsichten privater Grundstückseigentümer nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Im Wesentlichen wurden folgende Bedenken geäußert:

- Es besteht im Bezirk bereits ein Überangebot an Wohnungen, so dass weitere nicht nötig sind. Außerdem lassen sich diese an dem unattraktiven Wohnstandort nicht vermarkten.
- Auch verfüge der Bezirk bereits über ausreichende Gewerbeflächen. Eine wirtschaftliche Vermarktung der Flächen wird daher nicht für möglich gehalten. Mangels Bedarf und Realisierungschancen entbehren das geplante Allgemeine Wohngebiet und eingeschränkte Gewerbegebiet daher der Rechtfertigung.
- Weiter wird angemerkt, dass die Belange und Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers bei der Planung nicht berücksichtigt wurden. Eine Planung gegen die Nutzungsabsichten des Eigentümers und ohne jede wirtschaftliche Realisierungsmöglichkeit erweise sich jedoch als von vornherein abwägungsfehlerhaft.
- Des Weiteren wird vorgebracht, dass sich die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan darin erschöpfe, die Unvereinbarkeit entsprechender Einzelhandelsbetriebe mit übergeordneten Planungen sowie dem Zentrenkonzept zu belegen.
- Ebenso vertritt der Grundstückseigentümer die Auffassung, dass es durchaus Einzelhandelsformen gäbe, die die Ausnahmetatbestände der entsprechenden Planwerke erfüllen und dass diese Planungen darüber hinaus dynamische Konzepte und dadurch geprägt seien, tatsächliche Entwicklungen aufzugreifen und zu steuern. Auch können Regelwerke, die sich durch Flexibilität (Ausnahmen im Einzelfall) und Dynamik (laufende Fortschreibung) auszeichnen, nicht geeignet seien, die Verhinderung nicht näher benannter Einzelhandelsvorhaben, wie hier geschehen, generell und dauerhaft zu begründen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung kann nach Meinung des Eigentümers des Grundstücks Märkische Allee 310 nur vorhabenbezogen begründet werden.

Dem wurde entgegnet in der Abwägung, dass die vom Eigentümer vorgebrachten Argumente nicht stichhaltig seien, da die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht nur nach den übergeordneten städtebaulichen Planungen nicht zulässig, sondern auf Grund der bestehenden Einzelhandelssituation nicht erforderlich sei.

Die Sicherung hoher Lebensqualität zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse durch die Stabilisierung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung und damit die Planung von Einzelhandelsstandorten bzw. die Einordnung in den Planungsraum sei ein wichtiges Planungsziel des Landesentwicklungsprogramms (LEPro). Das Ziel der Steuerung sei, eine Versorgung der Bevölkerung erstens in zumutbarer Entfernung zum Wohnort zu sichern und zweitens einer Unterversorgung zentraler Wohnbereiche entgegenzuwirken. Daher erfolge die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in Berlin vorrangig in den zentralen Orten (Zentrenbereiche). Dieses werde im gesamtstädtischen Konzept StEP Zentren 3 festgelegt und in den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten weiter konkretisiert. Da der Standort außerhalb eines Zentrenbereiches liegt, der gem. StEP Zentren 3 ausschließlich für die Ansiedlung von großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen geeignet ist, entspricht die vom Grundstückseigentümer vorgesehene Planung nicht den Planungszielen und könne dementsprechend nicht zugelassen werden. Eine Änderung des Zentrenkonzeptes, wie vom Grundstückseigentümer gefordert, werde durch das Bezirksamt ausgeschlossen, da sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines neuen Zentrenstandortes (wesentliche Bevölkerungszunahme und Kaufkraftsteigerung) nicht geändert hätten. Das private Interesse zur Errichtung eines Einzelhandelsvorhabens alleine sei kein Grund für eine Fortschreibung, ebenso wenig wie die bisher feststellbare Unterrepräsentanz von dem Vorhaben des Grundstückseigentümers entsprechenden Vollversorgern im Bezirk. In den umliegenden Zentrenbereichen sei jeweils min-

destens ein Nahversorgungsangebot ansässig, dass die entsprechende Versorgung, auch in hoher Qualität, anbiete. Entsprechend vorliegender Fachgutachten müsse bei einer Änderung des Zentrenkonzeptes und einer Ansiedlung eines großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes von der Gefahr einer Destabilisierung der wohnortnahen Grundversorgung ausgegangen werden.

Nach Überarbeitung eines überarbeiteten Zentrenkonzeptes, welches den vorliegenden Standort untersuche, könne ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben jedoch erneut geprüft werden. Allerdings geht das Bezirksamt auf Grund diverser Umstände (überdurchschnittliche Einzelhandelsversorgung im berlinweiten Vergleich, teilweise hoher Leerstand, vorhandene Flächenpotentiale innerhalb der Zentrenbereiche) davon aus, dass erst dann ein neuer Zentrenbereich entwickelt werden könne, wenn alle bisher verfügbaren Potentiale ausgeschöpft seien. Die in der Umgebung liegenden Zentrenbereiche wiesen bereits teilweise erhebliche Mängel auf. Ziel sei daher zunächst die Konsolidierung und Weiterentwicklung dieser Zentrenbereiche.

Grundsätzlich muss die Gemeinde Bebauungspläne aufstellen, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefährdet ist. Dies sei durch die Planung einer großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtung gegeben, wenn wie im Zentrenkonzept des Bezirks festgestellt, in den umliegenden Zentrenbereichen diverse Missstände vorliegen. Das Zentrenkonzept sei dabei als städtebauliches Entwicklungskonzept zu verstehen, das als städtebauliche Rechtfertigung für die Aufstellung eines Bebauungsplans herangezogen werden könne. Die Ziele des Zentrenkonzeptes stellten im Sinne der Abwägung einen bedeutenden öffentlichen Belang dar. Deshalb könne der Bezirk durch seine städtebaulichen Ziele eine Verhinderung unerwünschter Nutzungen anstreben. Durch die im Bebauungsplanentwurf 10-60 getroffene positive Aussage über die zukünftige Nutzung (allgemeines Wohngebiet, eingeschränkte Gewerbegebiet) sei dies auch keine Entwertung, da durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch künftig bauliche Nutzungen des Grundstücks möglich wären.

Hinsichtlich einer Entwicklungsfähigkeit der Planung des Grundstückseigentümers aus dem Flächennutzungsplan (FNP) wird durch das Bezirksamt festgestellt, dass einer solchen Planung die Festsetzung eines Sondergebietes entspräche. Dieses könne allerdings auch dann nicht grundsätzlich aus den im FNP dargestellten Wohnbauflächen entwickelt werden, wenn es kleiner als drei Hektar sei. Mindestvoraussetzung einer Einzelfallprüfung, ob das Entwicklungsgebot ausnahmsweise doch gewahrt bleibe, sei das Einhalten einer Zentrenverträglichkeit und das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen. Dies liege dann vor, wenn sich eine Planung nicht aus den vorhandenen Konzepten (StEP Zentren, bezirkliches Zentrenkonzept) zur Einzelhandelsversorgung entwickeln lasse.

Im Hinblick auf die Interessen des Grundstückseigentümers wurde durch das Bezirksamt eine Prüfung des nicht-zentrenrelevanten Teils vorgenommen. Ein Sondergebiet „Fachmarkt“ mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten sei dabei grundsätzlich ausnahmsweise aus einer Wohnbaufläche entwickelbar. Dies werde durch den Entwurf (mittlerweile beschlossen) der Fachmarktkonzeption getragen. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung sei durch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich nicht befürchten.

Im Ergebnis der Auswertung wurden die Planungsziele geändert sowie die Teilung des Geltungsbereichs beschlossen.

Für den südlichen Teil (Märkische Allee 310) soll eine Fachmarktansiedlung ermöglicht werden. Im nördlichen Teil sind aus dem Ergebnis der Auswertung bisher keine inhaltlichen Änderungen hervorgegangen.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 14. August 2012 mit dem BA Beschluss Nr. 0228/IV die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Änderung der Planungsziele beschlossen.

Die BVV hat die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Änderung der Planungsziele in ihrer Sitzung am 23.08.2012 zur Kenntnis genommen.

5. Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungspläne 10-60a und 10-60b

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 04. September 2012 die Teilung des Bebauungsplans 10-60 in die Bebauungspläne 10-60a und 10-60b beschlossen.

Die Teilung des Bebauungsplans schafft die Möglichkeit, für den südlichen Teil des Geltungsbereichs (Bebauungsplan 10-60b) zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Fachmarktes zu schaffen, da keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur durch die geplante Ansiedlung eines Möbelmarktes zu erwarten sind.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Bebauungsplan 10-60a) ist für die weitere Entwicklung die Überarbeitung des Zentrenkonzeptes erforderlich. Hierfür sind weitere Untersuchungen erforderlich. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 10-60a kann erst nach Abschluss der grundsätzlichen Überlegungen zum Zentrenkonzept erfolgen, so dass eine zeitnahe Fortführung nicht zu erwarten ist.

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der gemeinsamen Landesplanung wurde mit Schreiben vom 12. Juni 2012 die Teilung des Geltungsbereichs mitgeteilt.

Die Rückäußerung erfolgte mit Schreiben vom 12. Juli 2012 mit nachfolgendem Inhalt:

Dringende Gesamtinteressen Berlins:

Die Senatsverwaltung teilt mit, dass gegen die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu teilen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Weiter wird ausgeführt, dass die Bebauungsplanverfahren 10-60a und 10-60b nach § 7 AGBauGB durchzuführen sind, da gemäß Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden können.

Diesbezüglich sind verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung durch die Märkische Allee als großräumige Straßenverbindung sowie als Bundesstraße als auch durch die Wuhletalstraße als übergeordnete Straßenverbindung betroffen.

Die Erschließungen des Gewerbestandortes sowie des Sondergebietes bedürfen eines Verkehrsgutachtens. Es ist möglich, dass nicht alle Fahrbeziehungen über die Märkische Allee gestattet werden können.

Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin:

Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist gemäß Stellungnahme SenStadtUm an Hand der vorgelegten Planungsunterlagen z.T. nicht abschließend prüfbar.

Diesbezüglich ist der südliche Teil mit der Bezeichnung 10-60b aus dem FNP entwickelbar (Einzelfall nach AV FNP Entwicklungsrahmen), der nördliche mit der Bezeichnung 10-60a jedoch nicht.

Daher ist bei Weiterführung des Verfahrens eine Abstimmung mit SenStadtUm, Abt. IB, erforderlich.

Weiter wird ausgeführt, dass regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) nicht berührt sind.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen beschlossen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder beschlossene Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch:

Die Stellungnahme beachtet auch noch nicht beschlossene o.g. städtebauliche Planungen, so das zu überarbeitende bezirkliche Zentrenkonzept. Folglich ist an Hand der vorgelegten Planungsunterlagen die Berücksichtigung nicht abschließend überprüfbar.

Abschließend wird in der Stellungnahme gebeten, gemäß § 5 AGBauGB vor entsprechenden Bezirksamtsbeschlüssen die Senatsverwaltung über alle wesentlichen Änderungen der Planung, die von der bisherigen Mitteilung abweichen, zu informieren.

Eine ggf. erforderliche Neueinstufung wird sich vorbehalten.

In den Fällen des § 7 AGBauGB (dringendes Gesamtinteresse) wird entsprechend um Unterrichtung gemäß AV Unterrichtsverpflichtung gebeten. Damit wird von Seiten der Senatsverwaltung der Teilung des Geltungsbereichs grundsätzlich zugestimmt.

Der Teilungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 am 14. Juni 2013 auf Seite 1177 bekanntgemacht.

6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 05. Februar 2014 bis einschließlich 05. März 2014 statt.

Insgesamt wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 05. März 2014. Von 17 Behörden und sonstigen Trägern sind Stellungnahmen eingegangen. Gewünschte Fristverlängerungen wurden gewährt. Von sechs Behörden und sonstigen Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den beteiligten Stellen wurden folgende wesentliche Hinweise, Anregungen und Bedenken geäußert:

Übergeordnete Planungsziele (LEPro, LEP B-B)

- Hinweise zu übergeordneten Zielen und Grundsätze

Technische Infrastruktur

- Hinweise zur Ver- und Entsorgung
- Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung

Plandarstellung

- Hinweise zur textlichen Festsetzungen Nr. 1
- Hinweise auf fehlende Festsetzung zur Nutzungsmaßüberschreitung

Nutzungsart

- Bedenken gegen die Zulässigkeit von Kinder- und Säuglingsbekleidung, Bekleidungs-zubehör und Spielzeug als Randsortimente
- Bedenken gegen die Festsetzung eines weiteren bezirklichen Fachmarktstandorts (zusätzlich zur Rhinstraße) wegen befürchteter städtebaulicher Auswirkungen auf die Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee 358-364.
- Bedenken gegen die Festsetzung eines Fachmarktstandorts wegen ungenügender Standortanforderungen (ÖPNV-Anbindung, fußläufige Erschließung)
- Hinweise zum bezirklichen Zentrenkonzept

Erschließung

- Hinweise zu ungenügender fußläufiger Anbindung der angrenzenden Wohngebiete an den geplanten Fachmarkt, Bedenken gegen die Priorisierung der MIV-Anbindung
- Bedenken gegen das vorliegende Verkehrskonzept und des geplanten Ausbaus der Anschlussstelle

6.1 Fazit

Im Ergebnis der Abwägung sind neben der redaktionellen Überarbeitung der Begründung und des Umweltberichts folgende inhaltliche Änderungen erfolgt:

- Entfall von Kinder- und Säuglingsbekleidung, Bekleidungs-zubehör und Spielzeug als Randsortimente
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Plan um die ausnahmsweise zulässigen Dienstleistungsbetriebe
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
- Klärung: ungleiche räumlichen Verteilung der Fachmarktstandorte und befürchtete städtebaulichen Auswirkungen auf die Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee 358–364
- Ergänzung: Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit

- Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Pflanzbindungsfläche A um den Zusatz, dass eine Durchwegung ausnahmsweise zulässig sein soll.
- Klärung: Abstimmung der Erschließung

7. Planänderung im Rahmen der weiteren konzeptionellen Projektentwicklung

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung sind Änderungen an der Planung erfolgt, die auch Änderungen für den Bebauungsplanentwurf im Vergleich mit dem Planstand zur frühzeitigen Behördenbeteiligung beinhalten. Dies betrifft folgende Punkte:

- Die Stellplatzanzahl wurde von 120 auf 138 Stellplätze erhöht. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 bleibt unberührt. Die ursprünglich geplante Anzahl von 120 Stellplätzen ist auf die ursprüngliche Planung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung zurückzuführen, die noch davon ausging, dass auf dem Grundstück Niederschlagswasser versickert werden soll. Hierfür wurden entsprechende Versickerungsflächen vorgesehen. In der Zwischenzeit hat sich aber gezeigt, dass auf Grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, so dass die Vorhaltung von Versickerungsflächen nicht erforderlich ist. In Folge der Verfügbarkeit dieser Flächen sollen diese nun nach nochmaliger Überprüfung des Bedarfs für eine Erhöhung der Stellplatzanzahl auf 138 genutzt werden. Da erfahrungsgemäß für Möbelmärkte in der geplanten Größenordnung ca. 150 bis 200 Stellplätze erforderlich sind – was ebenso im Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachten verdeutlicht wird, soll durch die Einordnung weiterer Stellplätze ein Parksuchverkehr in den Wohngebieten und auf dem Parkplatz ausgeschlossen werden. Anders als ursprünglich angenommen kann nicht von Synergieeffekten auf dem nördlich angrenzenden Grundstück bei der Parkplatznutzung ausgegangen werden. Die nun erhöhte Anzahl von 138 liegt weiterhin unter dem erfahrungsgemäß erforderlichen Stellplatzbedarf. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Möbelmitnahmemarkt. Das Gros der Kunden ist auf die An- und Abfahrt mit dem eigenen Kfz angewiesen, um die erworbenen Waren zu transportieren. Daher ist ein Mindestmaß an Parkplatzflächen zwingende Voraussetzung für die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit des Vorhabens. Die zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ = 0,8) wird durch die Erhöhung des Parkflächenanteils nicht überschritten, so dass zusätzliche negative Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens ausgeschlossen werden können.
- Die Pflanzbindungsflächen A und B wurden zugunsten der Realisierung von Fahrradstellplätzen reduziert. Um eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen an geeigneten Stellen zur Verfügung zu stellen, sind die Pflanzbindungsflächen A und B reduziert worden. Die Verringerung der Flächen führt in der überarbeiteten Eingriffsbewertung nicht zu einem Kompensationsverlust.
- Die Pflanzbindungsfläche C wurde zugunsten der Realisierung von Stellplätzen in ihrer Tiefe reduziert. Durch eine veränderte Anordnung von Stellplätzen entlang der Fläche C als Senkrechtstellplätze war im Sinne der Sicherung des funktionalen Ablaufes des Verkehrsflusses eine Reduzierung der Fläche C in ihrer Tiefe erforderlich. Die Verringerung der Fläche führt in der überarbeiteten Eingriffsbewertung nicht zu einem Kompensationsverlust.
- Die Verpflichtung zur Pflanzung eines Baums pro 6 Stellplätze wird durch den Zusatz ergänzt, dass die zu pflanzenden Bäume innerhalb der Fläche A angerechnet werden. Durch die geplante Anrechnung der Baumpflanzungen auf die Verpflichtung der Stellplatzgliederung durch Bäume wird auf eine zweite Baumreihe entlang der Fläche A im Sinne der Gewährleistung des ausreichenden Flächenangebotes für Baumstandorte und der Funktionalität des Standortes verzichtet. Die Baumpflanzungen innerhalb der Fläche A übernehmen damit die Stellplatzgliederung in diesem Bereich. Eine ausreichende Anzahl von Baumpflanzungen ist auch mit der Anrechnung gesichert.

- Innerhalb der Pflanzbindungsfläche D soll die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf sieben Bäume erhöht werden (ursprüngliche Anzahl: sechs). Die Erhöhung der Anzahl von sechs auf sieben Baumpflanzungen innerhalb der Fläche D ist auf eine Änderung der Bewertung des geschützten Baumbestandes im Rahmen der Eingriffsbewertung zurückzuführen. Die geschützten Baumbestände sollen nunmehr auf Grundlage der Regelungen der Baumschutzverordnung beurteilt werden. Danach ergibt sich derzeit ein Ersatzbedarf von 30 Baumpflanzungen, davon sind 23 Bäume nach der Stellplatzgliederungsfestsetzung erforderlich, sieben Bäume werden in der Fläche D realisiert. Die Naturschutzbehörde hat die Baumpflanzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans als Ersatzpflanzungen anerkannt.
- Da die Vorhabenplanung auf Grund angepasster Bedarfskalkulationen nunmehr im 1. OG des Möbelmarktes auf der gesamten Gebäudegrundfläche eine Nutzung mit vergrößerten Lagerflächen vorsieht, ist eine Anpassung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Geschossfläche von 14.500 m² auf 16.650 m² vorgenommen worden. Die zulässige Grund- und Verkaufsfläche wie auch das bauliche Höhenmaß bleiben unverändert. Es ergeben sich daraus keine städtebaulich relevanten Nutzungsüberschreitungen (s. Abschnitt III.3.2.2 der Begründung).
- In der Planzeichnung wurde die Darstellung der zulässigen Abweichung von der Baumgrenze für ein Vordach auf der Gebäudeostseite der Projektplanung folgend angepasst, da diese Änderung insbesondere aus Gründen eines verbesserten Schallschutzes (die Anliefer- und Möbelabholbereiche liegen auf dieser Gebäudeseite) zugunsten der benachbarten Wohnbebauung notwendig wurde.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

8.1 Durchführung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig vom 17. August 2015 bis einschließlich 17. September 2015 statt.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 32 vom 07. August 2015 auf Seite 1678 sowie am 07. August 2015 in der Tagespresse bekannt gegeben. Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 17. August 2015 bis einschließlich 17. September 2015 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – ausgelegt. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamtes eingesehen werden. Erbetene Fristverlängerungen zur Äußerung wurden gewährt.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der vorgegebenen Frist wurden drei schriftliche Stellungnahmen fristgerecht abgegeben. In allen Stellungnahmen wurden Bedenken geäußert bzw. Hinweise gegeben, die eine Abwägung erforderten.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

Forderung nach zusätzlichem Wohnraum im Plangebiet

Unstrittig ist auch im Bezirk Marzahn-Hellersdorf der steigende Bedarf an Wohnraum unter dem Aspekt der wachsenden Stadt Berlin. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat bereits im November 2013 ein bezirkliches Wohnflächenentwicklungskonzept erarbeitet – das „Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020“. Im Konzept werden konkrete Flächenpotenziale für den Wohnungsbau ermittelt und Möglichkeiten der qualitativen Bestandserweiterungen aufgezeigt, die einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, den prognostizierten Wohnraumbedarf im Bezirk zu decken. Zugleich gilt in dem Konzept der Grundsatz „Qualität vor Quantität“. Das Plangebiet wird hier nicht als Potenzialfläche berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des privaten Belangs ist das Plangebiet in bisherigen Planungen nicht für den Wohnungsbau oder Nachverdichtungsvorhaben vorgesehen. Vielmehr soll in Übereinstimmung mit dem

Investitionsinteresse eine gewerbliche Nutzung im Einzel- und Großhandelsbereich vorgesehen werden, welche durch die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes 10-60 im Jahr 2010 städtebaulich geordnet werden soll. Zusammen mit dem ebenso in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-60a für den nördlichen Teilbereich der Brachfläche ist damit eine Entwicklung zu gewerblichen Nutzungen vorgesehen, was in Verbindung mit dem Möbelmarkt zu einem schlüssigen Nutzungskonzept führen soll. Damit wird dem Belang einer langfristig wettbewerbsfähigen räumlichen Wirtschaftsstruktur gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG Rechnung getragen.

Heranrücken des ausgewiesenen Baukörpers an die umgebende Wohnbebauung

Bei der Einordnung des Baukörpers waren städtebauliche Aspekte, die Funktionalität und die Vermeidung negativer Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu beachten. Die Vermeidung negativer Auswirkungen unter Berücksichtigung des beabsichtigten Konzeptes konnte gutachterlich nachgewiesen werden. Die geplante Baukörperstellung ist im Ergebnis verschiedener Lösungsansätze zur Stellung des Gebäudes entwickelt worden.

Kritik an der faunistischen und umweltfachlichen Bewertung der ruderalen Brachfläche

Dieser Aussage kann nach nochmaliger Prüfung nicht gefolgt werden. Entsprechend den gutachterlichen Aussagen sind die Flächen den Anthropogenen Rohbodenstandorten und Ruderalfluren (Biotopklasse 03) zuzuordnen. Folglich besteht kein Biotopschutz.

Forderung nach einer Nutzung als Grün- und Erholungsfläche

Die in Rede stehenden Bedarfe werden steigen. Die Deckung der Bedarfe wird insbesondere unter Berücksichtigung der Größe der Flächen zunehmend schwieriger. Dennoch soll unter Berücksichtigung der privaten Belange die Fläche auch nicht für diese Nutzung vorgesehen werden. Den steigenden Bedürfnissen an Grün- und Freiflächen wird an anderer Stelle im Bezirk und durch die Qualifizierung bestehender Anlagen langfristig Rechnung getragen.

Anmerkungen zur Niederschlagsentwässerung

Auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst nicht möglich. Geplant ist daher eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal in der Trusetaler Straße. Entsprechende Flächen zur Gewährleistung der gedrosselten Ableitung werden im Rahmen der Vorhabenplanung auf dem Grundstück berücksichtigt.

8.2.1 Fazit

Im Ergebnis der Abwägung sind neben einer redaktionellen Klarstellung in der Begründung in Kapitel II.2.2.10 Änderungen der Planinhalte nicht erforderlich.

8.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Insgesamt wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Von vier Behörden und sonstigen Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den beteiligten Stellen wurden folgende wesentliche Hinweise und Anregungen geäußert:

- Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen sowie die Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen bestätigt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat nochmals auf die Vereinbarkeit des Bebauungsplanentwurfes mit den Zielen der Raumordnung verwiesen.
- Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung sind demnach angemessen berücksichtigt worden.

- Die Begrenzung des Anteils der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 800 m² entspricht dem Grundsatz der Raumordnung aus 4.9 LEP B-B.

Der Bezirk Lichtenberg hatte gegenüber der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Bedenken angemeldet. Mit der Standort- und Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG wurde auch die Fachmarkttagglomeration (FMA) an der Landsberger Allee 358–364 hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch den geplanten Möbelfachmarkt untersucht. Es wurde festgestellt, dass Beeinträchtigungen der Entwicklungschancen der FMA nicht entstehen und sich damit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Standort ergeben. Damit konnten die Bedenken ausgeräumt werden.

Auf Grund der im Plangebiet vorherrschenden hydro-geologischen Bedingungen wurde von der zuständigen Senatsverwaltung die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes durch einen Fachplaner empfohlen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird hierzu davon ausgegangen, dass auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung nicht möglich ist. Mit dem Bauvorhaben geplant ist daher eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal in der Trusetaler Straße. Dem Eigentümer stehen hierfür unterschiedliche technische Maßnahmen zur Verfügung. Im Rahmen der Projektplanung, die der Vorhabenträger parallel zum Bebauungsplan erarbeitet, wurde ein Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück geplant. Es handelt nicht um eine öffentliche Anlage, es werden ausschließlich die privaten Flächen im Plangebiet entwässert. Die geplante gedrosselte Einleitung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Berliner Wasserbetrieben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch die zuständige Senatsverwaltung keine Flächensicherung gefordert.

Es wurden weitere Hinweise zur Berücksichtigung von und zum Umgang mit Anlagen der technischen Infrastruktur durch die Versorgungsträger gegeben, wie:

- Hinweise zur Ver- und Entsorgung,
- Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung,
- Hinweise zur Löschwasserbereitstellung,
- Hinweise zu bestehenden Planungen und Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs.

In der Begründung wurde ein Hinweis auf die Erforderlichkeit bei der Berücksichtigung im Rahmen der Vorhabenplanung aufgenommen.

8.3.1 Fazit

Im Ergebnis der Abwägung sind außer punktuellen redaktionellen Ergänzungen der Begründung keine inhaltlichen Änderungen erforderlich.

Im Kapitel I.2.6.3 der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt eine Richtigstellung der Informationen zur Löschwasserversorgung.

In Kapitel I.2.6.4 der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt eine Berichtigung zu nicht vorhandenen Stromanlagen. Weiter werden Hinweise zu beachtlichen Richtlinien der Elektrizitätsversorgung aufgenommen.

Im Kapitel I.3.5.2 der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt eine Ergänzung zu bestehenden Planungen einer Straßenbahntrasse.

In Kapitel III.3.7.1 der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis darauf, dass der angrenzende Omnibusverkehr durch Bauarbeiten nicht behindert werden darf.

Im Kapitel IV.2 der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt eine Ergänzung zur Kostenübernahmeverpflichtung des Grundstückseigentümers für das Bebauungsplanverfahren.

9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde festgestellt, dass die Anpassung der zulässigen Geschossfläche (siehe Kap. III.3.2.2) ebenso wie die zeichnerische Anpassung der Abweichung von der Baugrenze

nicht korrekt in die veröffentlichte und ausgelegte Planzeichnung übernommen wurde. Daher war es notwendig, die nunmehr berichtigte Festsetzung und zeichnerische Darstellung im Rahmen einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB auszulegen. Anregungen konnten, wie in der Bekanntmachung vom 24.09.2015 verlautbart, gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 HS 2 BauGB nur zu diesen geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

In der Zeit vom 12. Oktober 2015 bis einschließlich 26. Oktober 2015 bestand die Möglichkeit, Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen. In dieser Zeit lag der Entwurf des Bebauungsplans im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, 4. Etage, Foyer, Helene-Weigel-Platz 8, 12681 Berlin erneut öffentlich aus.

Die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02. Oktober 2015 im Amtsblatt Nr. 40 auf den Seiten 2128–2129 bekanntgegeben. Auf die zusätzliche Veröffentlichung in der Tagespresse wurde auf Grund der eingeschränkten und detaillierten Änderung verzichtet.

Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamtes eingesehen werden.

9.1 Auswertung der erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der vorgegebenen Frist wurde eine schriftliche Stellungnahme fristgerecht abgegeben.

In der Stellungnahme wurden Bedenken geäußert bzw. Hinweise gegeben, die sich auf die Planungsziele im Allgemeinen und die Niederschlagsentwässerung, nicht jedoch auf die korrigierte Planzeichnung, beziehen. Es werden weiterhin keine gegenüber der vorhergehenden Öffentlichkeitsbeteiligung neuen Belange angeführt, die einer Abwägung zuzuführen sind.

9.2 Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden fünf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von den Änderungen betroffen waren, an der Planung beteiligt. Von vier Behörden und sonstigen Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den beteiligten Stellen wurden folgende, im Wesentlichen bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene Sachverhalte und Hinweise zur Löschwasserversorgung geäußert.

Auch auf Grund der unveränderten Rahmenbedingungen zu den vorgetragenen Sachverhalten ist nach erneuten Prüfung keine erneute Abwägung erforderlich.

9.3 Fazit

Im Ergebnis der Abwägung war neben einer punktuellen Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan keine inhaltlichen Änderungen erforderlich.

10. Festsetzung

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 06.05.2016 mit Beschluss Nr. 1239/IV dem sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplanes vom 12. August 2015 mit Deckblatt vom 09. Oktober 2015 und der Begründung vom April 2016 zugestimmt.

Das Bebauungsplanverfahren hatte damit die nach BauGB erforderlichen Verfahrensschritte durchlaufen und konnte entsprechend der geänderten Rechtsgrundlage der zuständigen Senatsverwaltung nach § 6 Abs. 2 AGBauGB angezeigt werden.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde das Verfahren durch die zuständige Senatsverwaltung unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise nicht beanstandet.

Die Hinweise betrafen eine notwendige Klarstellung zur Einordnung von Werbeanlagen auf der Fläche B unmittelbar an der Märkischen Allee in der textlichen Festsetzung Nr. 2 und redaktionelle Klarstellungen und Korrekturen in der Begründung. So wurde die Begründung dahingehend ergänzt, dass

- die Abstimmungen hinsichtlich des Umgangs mit dem Schmutz- und Regenwasser mit der zuständigen Senatsverwaltung erfolgt sind,
- die Pflanzliste einen empfehlenden Charakter hat,
- die Begründung zur Grundlage für die Ermittlung von Kostenäquivalenten weiter Bestand hat,
- die notwendigen Stellplätze für schwer Gehbehinderte zu berücksichtigen sind und
- die notwendigen Maßnahmen an der Märkischen Allee vertraglich abgesichert sind.

Der Bebauungsplan konnte daraufhin der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Nachdem die BVV den Beschluss zur Festsetzung gefasst hatte, war entsprechend dem Bezirksamtsbeschluss eine erneute Vorlage für den für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes erforderlichen konstitutiven Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan trat am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

B Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Neufassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 137).

C Anhang

1. **Textliche Festsetzungen**

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 8.000 m². Zulässig ist der Verkauf von folgenden Kernsortimenten:

- Wohnmöbel
- Büromöbel
- Tapeten und Bodenbeläge

Im Umfang der zulässigen Verkaufsfläche darf für zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschritten werden. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind folgende Sortimente zulässig:

- Haushaltstextilien
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Flecht- und Korbmöbel, Kinderwagen
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel
- sonstiger Facheinzelhandel

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Werbeanlagen zulässig, wenn sie an der Stätte der Leistung den in dem Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ zulässigen Hauptnutzungen in untergeordneter Weise dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 5 % der Dachflächen und einer Höhe von 2,00 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,00 m von der Gebäudekante zurückgesetzt sind.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die festgesetzte Baugrenze kann bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für Vordächer überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Im Sondergebiet sind maximal 138 Stellplätze zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Sondergebiet ist je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Festgesetzte Baumpflanzungen innerhalb der Fläche A sind anzurechnen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Sondergebiet ist die Fläche zum Anpflanzen – Fläche A – mit mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche A ist mindestens pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Innerhalb der Fläche A ist ausnahmsweise eine Zuwegung in einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im Sondergebiet sind die Flächen zum Anpflanzen – Flächen B und C – mit standortgerechten Gehölzen zu mindestens 50 % in der Weise zu bepflanzen, dass pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Innerhalb der Fläche B ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 75,8 m ü NHN zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Im Sondergebiet ist die Fläche zum Anpflanzen – Fläche D – mit mindestens 6 standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu bepflanzen. Die Fläche D ist zu mindestens 30 % mit standortgerechten Gehölzen in der Weise zu bepflanzen, dass pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Im Sondergebiet sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2. Hinweise

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11 und 12 wird die Verwendung der Pflanzliste vom 24. April 2014 empfohlen.

3. Pflanzliste (Stand 24.04.2014)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4. Ausgleichsberechnung gemäß Baumschutzverordnung

Für den Verlust der nach BaumSchVO geschützten Einzelbäume³⁵ werden Herstellungskosten nach den Vorgaben der BaumSchVO ermittelt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Herstellungskosten für die erforderlichen Ersatzpflanzungen. Die Berechnung erfolgt gemäß § 6 Abs. 8 BaumSchVO. Die Kosten für die Ersatzbäume wurden gemäß Preisliste angegeben.³⁶

Ausgleichsabgabe gemäß Baumschutzverordnung

Baumart	Anzahl x StU in m	Qualität der Ersatzpflanzung	Anzahl der Ersatzpflanzungen	Kosten der Ersatzpflanzung je Baum in €	Kosten der Ersatzpflanzung in €
Eschen-Ahorn (Acer negundo)	1 x 0,85	StU 18-20	1	600	600,00
Hybrid-Pappel (Populus x canadensis)	1 x 5,5 (mehr)	StU 16-18	6	435	2.610,00
	1 x 1,30	StU 16-18	2	435	870,00
	1 x 0,85	StU 14-16	1	315	315,00
	1 x 0,85	StU 18-20	1	600	600,00
	1 x 1,40	StU 18-20	2	600	1.200,00
Silber-Weide (Salix alba)	1 x 3,65 (mehr)	StU 16-18	6	435	2.610,00
	1 x 3,95 (mehr)	StU 16-18	6	435	2.610,00
	1 x 2,80 (mehr)	StU 16-18	4	435	1.740,00
	1 x 0,80 (mehr)	StU 14-16	1	315	315,00
Gesamt	10		30		13.470,00

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die gesamte Anzahl (30) der erforderlichen Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt wird. Eine Ausgleichsabgabe gemäß § 6 der Berliner Baumschutzverordnung ist demnach nicht erforderlich.

35 vgl. Plan „Fällung von Einzelbäumen“ vom 20.11.2013

36 Bruns Sortimentskatalog (2012/2013)