

Bebauungsplan XXI-32a

für das Gelände zwischen der Straße Alt-Biesdorf, der Apollofalter-
allee, der Lauinger Straße und der U-Bahntrasse sowie einen Ab-
schnitt der Straße Alt-Biesdorf und der Lauinger Straße

im Bezirk Marzahn - Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Oktober 2007

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand.....	5
1. <i>Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....</i>	5
2. <i>Beschreibung des Plangebiets.....</i>	6
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	6
2.2 Bestand.....	6
2.3 Planerische Ausgangssituation.....	8
II. Planinhalt.....	10
1. <i>Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</i>	10
1.1 Voruntersuchungen.....	10
1.2 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb.....	10
1.3 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	10
1.4 Teilung des Bebauungsplans und Präzisierung der Planungsziele.....	11
1.5 Öffentliche Auslegung.....	11
1.6 Wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	12
1.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	13
2. <i>Zielsetzung und Planungskonzeption.....</i>	15
2.1 Intention des Plans.....	15
2.2 Planungskonzeption.....	15
3. <i>Umweltbericht.....</i>	16
3.1 Einleitung.....	16
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
3.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
3.5 Zusätzliche Angaben.....	30
3.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
4. <i>Abwägung, wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen.....</i>	32
4.1 In die Abwägung eingegangene Belange.....	32
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	32
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	34
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	35
4.5 Verkehrs- und Erschließungsflächen.....	35
4.6 Ver- und Entsorgung.....	36
4.7 Gestaltungsregelungen.....	36
4.8 Pflanz- und Erhaltungsbindungen.....	37
4.9 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzung.....	37

III. Auswirkungen des Bebauungsplans	39
1. <i>Auswirkungen auf die Stadtstruktur und die vorhandenen Zentren</i>	39
2. <i>Auswirkungen auf die Umwelt</i>	39
3. <i>Auswirkungen auf den Verkehr</i>	39
4. <i>Haushaltsrechtliche Auswirkungen</i>	40
IV. Verfahren	41
1. <i>Mitteilung der Planungsabsicht</i>	41
2. <i>Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses</i>	41
3. <i>Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange</i>	41
4. <i>Änderung des Geltungsbereichs und Teilung des Bebauungsplanverfahrens</i> ..	41
5. <i>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</i>	42
6. <i>Wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</i>	42
7. <i>Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</i>	42
8. <i>Festsetzungsbeschluss und Anzeige des Bebauungsplans XXI-32a</i>	43
9. <i>Festsetzung und Verkündung der Rechtsverordnung</i>	43
V. Rechtsgrundlagen	44
Anhang	45
1. <i>Flächenbilanz</i>	46
2. <i>Textliche Festsetzungen</i>	47
3. <i>Pflanzlisten</i>	49
4. <i>Planzeichnung im Maßstab 1:2000</i>	50

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit Senatsbeschluss vom 22.12.1993 wurden die südlich und östlich von Alt-Biesdorf gelegenen Flächen zum förmlich festgelegten Entwicklungsbereich nach § 165 ff Bau-gesetzbuch (BauGB) erklärt, um die rund 140 ha große Fläche entsprechend ihrer ver-kehrsgünstigen Lage städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten. Ein wesentliches Ziel der Entwicklungsmaßnahme war es, den Bereich östlich der Köpenicker Straße zu einem durchgrünten Wohnstandort auszubauen, wobei der nördliche, an der B 1/5 ge-legene Bereich zu einem Gewerbebereich mit überwiegend nicht störenden Gewerbe-betrieben als Pufferzone zwischen der Hauptverkehrsstraße Alt-Biesdorf und der süd-lich angrenzenden Wohnnutzung entwickelt werden sollte.

Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde für die städtebauliche Entwick-lungsmaßnahme ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Bebauung im Geltungsbe-reich zu schaffen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war unter anderem auch erforderlich, um die Durchsetzung von Maßnahmen des besonderen Städte-baurechts zu erleichtern. So können mit der Bebauungsplanung die Zulässigkeit des Grunderwerbs und die ggf. zu seiner Verwirklichung eingeleiteten Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts begründet werden.

Entsprechend hat das Bezirksamt Marzahn am 23.05.1995 die Aufstellung des Bebau-ungsplans XXI-32 beschlossen. Zur zügigeren Durchführung und Realisierung einzel-ner Bauabschnitte fasste das Bezirksamt Marzahn am 01.12.1998 den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-32 zu teilen und als vier selbständige Be-bauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen XXI-32a, XXI-32b, XXI-32c und XXI-32d fortzuführen.

Im Frühjahr 1999 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XXI-32a statt. Zielsetzung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Er-richtung eines Bau- und Gartenmarktes, weiterer Fachmärkte und einer Tankstelle. Mitte 1999 wurde bereits ein erster Bauabschnitt im größeren östlichen Teil des Plan-gebiets nach § 33 Absatz 1 BauGB (vorzeitige Planreife) genehmigt. Darüber hinaus wurde, basierend auf dem Bebauungsplan-Entwurf vom März 1999, mit dem Ausbau der B 1/5 begonnen.

Da die letzte öffentliche Auslegung bereits mehrere Jahre zurücklag, sich das Plange-biet nach der Genehmigung der Bauvorhaben und der Straßenausbauplanungen weit-gehend verändert hat und die seinerzeit verwandte Plangrundlage in vermessungs-technischer Hinsicht unzureichend war, wurde die öffentliche Auslegung Ende 2006 nochmals mit einer aktuellen Plangrundlage wiederholt.

Im Frühjahr 2007 wurde die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt. Sie war erfor-derlich aufgrund der vorgesehenen Anpassung des Plans an die geänderten Pla-nungsziele für das westliche Baugebiet. Entgegen der bisherigen Konzeption, die für

den westlichen Bereich hauptsächlich die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen vorsah, geht die überarbeitete Planungskonzeption von einer allgemeinen gewerblichen Nutzung aus. Diese Nutzung schließt sowohl eine höher verdichtete Bebauung in Form von Büros, Verwaltungseinrichtungen oder sonstige stapelfähige Nutzungen mit ein als auch eine geringer verdichtete Bebauung, die durch produzierendes Gewerbe oder Einzelhandelseinrichtungen geprägt wird. Mit der geänderten Planungskonzeption wird neben der Erweiterung der Nutzungsoptionen und den hiermit verbundenen besseren Verwertungsmöglichkeiten für das Grundstück, auch den übergeordneten Planungszielen stärker als bislang entsprochen, da sich die Festsetzung eines Gewerbegebietes eher mit den Darstellungen des Flächenutzungsplans und dem Zentrenkonzept des Landes Berlin vereinbaren lässt.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Biesdorf, unmittelbar östlich von Alt-Biesdorf. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine ca. 5,7 ha große Fläche und wird begrenzt durch die U-Bahntrasse im Westen, durch die nördliche Straßenbegrenzung der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) im Norden, durch die westliche Straßenbegrenzung der Apollofalterallee im Osten und durch die südliche Straßenbegrenzung der Lauinger Straße im Süden.

Die Umgebung des Plangebiets wird geprägt durch den Bahndamm der U-Bahnlinie 5, durch die landschaftlich gestaltete Grünanlage „Biesdorfer Höhe“, die sich nördlich des Plangebiets anschließt, und durch die Brachflächen südlich und östlich des Plangebiets. Die Brachflächen gehören zu den Geltungsbereichen der festgesetzten Bebauungspläne XXI-32b und XXI-32d. Die unmittelbar angrenzenden Flächen werden im Bereich des U-Bahndamms als Park+Ride-Platz, im übrigen Teil südlich der Lauinger Straße als Allgemeines Wohngebiet und im Bereich östlich der Apollofalterallee als Mischgebiet festgesetzt. Weiter östlich bzw. südlich des Plangebiets befinden sich die bereits entwickelten Wohnbauflächen des neuen Einfamilienhausgebietes Habichtshorst-Ost. Auf der westlichen Seite des U-Bahndamms erstreckt sich eine noch unbebaute Brachfläche, die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-7 gehört. Der Ende 2007 festgesetzte Bebauungsplan sieht für die entsprechende Fläche eine gewerbliche Nutzung vor. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine teilweise brach liegende Fläche, die im Kreuzungsbereich Blumberger Damm / Alt-Biesdorf mit einem größeren, ansprechend gestalteten Autohaus überbaut ist. Diese Fläche gehört zum Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XXI-30a, der hier ein Gewerbegebiet ausweist.

2.2 Bestand

2.2.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ungeordnet, ein Siedlungszusammenhang nur bedingt erkennbar. Die Nutzungsstruktur wurde geprägt durch einen Getränkegroßhandel, einen Baumarkt mit einer größeren Stellplatzfläche, Gewächshäuser zur Zierpflanzenproduktion sowie eine Tankstelle. Entlang der Straße Alt-

Biesdorf (B 1/5) befand sich das ehemals denkmalgeschützte Gebäudeensemble Alt-Biesdorf 41, das nach Entlassung aus dem Denkmalschutz abgerissen wurde. In den Gewächshäusern wurden Pflanzen produziert. In einem Teil des Gärtnereibetriebes wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt ein Bau- und Gartenmarkt betrieben.

Basierend auf der vorhandenen Nutzungsstruktur wurde das Plangebiet nach 1999 grundlegend neu geordnet. Planungsrechtliche Grundlage war der vorliegende Bebauungsplan. Heute wird das Plangebiet durch einen neu errichteten, von der B 1/5 weitgehend zurückgesetzten Bau- und Gartenmarkt geprägt, dem eine mit Bäumen bestandene Stellplatzfläche vorgelagert ist. Im östlichen Teil, unmittelbar an der B 1/5 gelegen, befindet sich eine Tankstelle. Der westliche Teilbereich des Plangebiets, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans teilweise überbaut war, liegt hingegen nach Abbruch der alten Hallen seit Jahren ungenutzt brach.

Der gemäß § 33 Absatz 1 BauGB errichtete Bau- und Gartenmarkt umfasst insgesamt rund 9.300 m² Nettoverkaufsfläche (davon: 1.900 m² Gartenmarkt, 5.800 m² Baumarkt, 1.000 m² Freilager, 100 m² überdachtes Freilager und 500 m² Kalthalle). Der vorhandene Fachmarkt ist somit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der jedoch wegen der eingeschränkten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente keine zentrenschädigende Wirkung entfaltet.

2.2.2 Verkehrserschließung

Über die vierspurige B 1/5 (Straße Alt-Biesdorf) ist das Plangebiet gut an das Stadtzentrum sowie das Berliner Umland bzw. den Autobahnring angebunden. Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Tychyer und Lauinger Straße und die bereits außerhalb des Plangebiets gelegene Apollofalterallee.

Die beiden erst genannten Straßen liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs, sie besitzen zurzeit einseitige Gehwege und einen einseitigen Baum- und Parkstreifen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Brachflächen westlich der Tychyer Straße und südlich der Lauinger Straße soll auch der angrenzende Straßenraum (Gehwege und Baumstreifen) entwickelt werden. Die Fahrbahnbreiten betragen in der Lauinger Straße 6,0 m und in der Tychyer Straße zwischen 10,0 und 13,0 m. Die Gesamtbreite der Tychyer Straße, die als Hauptzufahrtsstraße in das Plangebiet dient, beträgt 22,0 m im nördlichen Zufahrtsbereich und 19,0 m im weiter südlich gelegenen Abschnitt. Die Lauinger Straße, die vorwiegend der Erschließung des südlich angrenzenden Gebietes dienen soll und im westlichen Abschnitt als Stichstraße ausgebaut ist, weist eine Straßenbreite von 15,5 m auf. Die zur Aufnahme einer Wendeanlage erforderliche Straßenaufweitung im westlichen Endstück der Lauinger Straße, befindet sich teilweise außerhalb des Plangebiets. Parallel zum U-Bahn-Damm verläuft ein Fußweg, der vom U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz über die Straße Alt-Biesdorf zum Biesdorfer Friedhofsweg führt.

Die Anbindung des Plangebiets an das gesamtstädtische öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) ist über die U-Bahnlinie 5 (U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz) sowie über die Bushaltestellen an der B 1/5 gegeben.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die wichtigen Ver- und Entsorgungsmedien, die sich weitgehend innerhalb der öffentlichen Straßen befinden, ausreichend erschlossen. Außerhalb der öffentlichen Straßen befindet sich eine DN 1200 Schmutzwasserleitung von übergeordneter Bedeutung, die parallel zum U-Bahn-Damm von der Köpenicker Straße bis zur Straße Alt-Biesdorf verläuft.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die vorhandenen Straßen Alt-Biesdorf, Lauinger Straße sowie Tychyer Straße befinden sich im Landeseigentum, die übrigen Baugebietsflächen befinden sich im Privateigentum.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich (LEP eV) und Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Gemäß LEP eV befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Bebauung der Fläche würde somit den landesplanerischen Zielvorgaben nicht widersprechen. Bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ist § 16 Absatz 6 Satz 2 des LEPro zu beachten. Hiernach ist der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß zu begrenzen, mit dem die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet werden.

2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.01.2004, zuletzt geändert am 03.07.2006, stellt die Flächen des Plangebiets als gemischte Baufläche Typ M2 aus. Hiernach lässt sich auf der entsprechenden Fläche ein breites Spektrum an Nutzungen entwickeln, das von Wohnen bis zu wohnverträglichem Gewerbe reicht. Die Straße Alt Biesdorf (B 1/5) ist im FNP als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Des Weiteren kennzeichnet der FNP das Plangebiet als eine Fläche, die schadstoffbelastete Böden aufweist.

2.3.3 Stadtentwicklungspläne (StEP)

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist die Straße Alt-Biesdorf als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) klassifiziert.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren stellt in der Karte 2 die für die Zentrenstruktur relevanten Zentrenbereiche und Zentren dar. Das Plangebiet selber wird in dieser Karte nicht dargestellt. Im Umfeld des Plangebiets in einer maximalen Entfernung von 5 km werden sechs Zentren aufgeführt, von denen das nahe gelegene Zentrum Elsterwerdaer Platz ein höherrangiges Stadtteilzentrum ist und die übrigen fünf Zentren Ortsteilzentren sind (Helene-Weigel-Platz, Spree-Center, Mahlsdorf/Hönower Straße, Mahlsdorf-Süd/Hultschiner Damm, Zentrum Am Tierpark). Des Weiteren sind die im Umfeld vorhandenen Fachmarktansiedlungen „Märkische Spitze“ und „B1 Center“ als Fachmarkttagglomerationen dargestellt.

Die übrigen Stadtentwicklungspläne treffen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine relevanten Vorgaben.

2.3.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Marzahn 2

Die BEP Berlin-Marzahn 2 (Stand: Oktober 1993) stellt den Bereich südlich der Straße Alt-Biesdorf entlang der Verkehrsstrassen als Mischgebiet mit überwiegender gewerblicher Nutzung und den weiter zurück liegenden Bereich als verdichtete Wohnbaufläche dar.

2.3.5 Planungsrechtliche Einschätzung

Da es für das Plangebiet bislang keinen festgesetzten Bebauungsplan gibt, das Plangebiet jedoch erschlossen ist und sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, müsste die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebiets nach § 34 BauGB beurteilt werden. Hiernach wäre eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Im Juni 1997 wurde durch das Stadtplanungsamt für den gesamten Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB bestimmt, die für jedes Baugebiet regelt, welche Art und welches Maß der Bebauung sich in die nähere Umgebung einfügt. Hiernach wäre im Bebauungsplangebiet eine gewerbliche Nutzung in einer maximal zweigeschossigen Bauweise zulässig. Als Orientierung für das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wurden Werte bestimmt, die der vorhandenen Bebauung entsprachen (GRZ 0,4, GFZ 0,6).

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Voruntersuchungen

Der Senat von Berlin hat am 14.04.1992 für einen ca. 400 ha großen Untersuchungsbereich mit der Bezeichnung U 3 (Biesdorf-Süd) die Durchführung von Voruntersuchungen beschlossen. Hierdurch sollten Beurteilungsgrundlagen für eine förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches bzw. eines Anpassungsgebietes gewonnen werden. Mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollten in dem Gebiet, das aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage und dem Vorhandensein großräumiger Flächenpotentiale einem erheblichen Entwicklungs- und Spekulationsdruck ausgesetzt war, unerwünschte Bodenpreisentwicklungen eingedämmt bzw. verhindert und eine zügige und kurzfristige Realisierung von Wohnungsbaumaßnahmen gesichert werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Voruntersuchungen wurde der städtebauliche Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd im Dezember 1993 förmlich festgesetzt. Zu diesem Bereich, der fast 140 ha umfasst, gehören auch die Flächen des Bebauungsplans XXI-32a.

1.2 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Aufbauend auf den Voruntersuchungen zum städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie einem Testentwurf wurde im Juni 1994 der städtebauliche Realisierungswettbewerb "Integriertes Mittelzentrum Biesdorf-Süd" ausgeschrieben. Im Oktober 1994 entschied die Wettbewerbs-Jury, den ersten Preis an den Entwurf des Architekten Bernd Albers zu vergeben. Der Wettbewerbsbeitrag wurde im weiteren Verfahren überarbeitet und im März 1995 als Rahmenplan für das Wettbewerbsgebiet vorgestellt. Die inhaltlichen Anforderungen an eine umweltgerechte Weiterentwicklung des Rahmenplanes wurden im weiteren Verfahren als Leitbild Wohnungsbau "Habichtshorst" formuliert. Die Ergebnisse des Fachgutachtens sind in ein räumliches Konzept eingeflossen, aus dem ein neuer städtebaulicher Grundstrukturplan entwickelt wurde, der wiederum als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren herangezogen wurde.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung, der noch den gesamten Bereich von Habichtshorst umfasste, sah für den westlichen Bereich die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer Grundfläche (GR) von 6.000 m² und einer Geschossfläche (GF) von ebenfalls 6.000 m² vor, während für den östlichen Bereich die Festsetzung eines Sondergebiets „Fachmärkte und Tankstellen“ mit einer GR von 12.000 m² und einer GF von 12.000 m² vorgesehen war. Die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geäußerten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und abgewogen und führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung. Im März 1998 hat das Bezirksamt Marzahn den

Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XXI-32 beschlossen.

1.4 Teilung des Bebauungsplans und Präzisierung der Planungsziele

Zur zügigeren Durchführung und Realisierung einzelner Bauabschnitte fasste das Bezirksamt Marzahn am 01.12.1998 den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-32 zu teilen und als vier selbständige Bebauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen XXI-32a, XXI-32b, XXI-32c und XXI-32d fortzuführen. Gleichzeitig hat das Bezirksamt beschlossen, die Ziele des Bebauungsplans XXI-32a im Zusammenhang mit der vorgesehenen Errichtung eines Fachmarktzentrums an der B 1/5 dahingehend zu präzisieren, dass die Baugebiete im gesamten Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO auszuweisen. Des Weiteren wurde beschlossen, auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses zur Trägerbeteiligung und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Sortimentsliste abzustimmen.

1.5 Öffentliche Auslegung

Im April 1999 wurde die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan-Entwurf durchgeführt. Zeitgleich fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Zielsetzung des Bebauungsplan-Entwurfs war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes, weiterer Fachmärkte und einer Tankstelle. Gegenüber dem Vorentwurf bestand die wesentliche Änderung darin, dass die westliche Teilfläche nunmehr als Sondergebiet Fachmärkte und nicht mehr als Gewerbegebiet festgesetzt werden sollte. Hiermit sollte den Festlegungen im Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer entsprochen werden, die die planungsrechtliche Ermöglichung von maximal 12.000 m² Nettoverkaufsfläche vorsahen. 3.500 m² der maximal möglichen Verkaufsfläche sollten hierbei auf das westliche und 8.500 m² auf das östliche Baufeld entfallen. Darüber hinaus wurden durch textliche Festsetzungen die zulässigen Sortimente definiert.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden im Wesentlichen keine Bedenken gegen die Planung geäußert. In der Stellungnahme der damaligen Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe wurde unter anderem darauf hingewiesen, dass Konkurrenzen zum Sortimentsangebot des benachbarten Handelszentrums auszuschließen sind und dass für das Fachmarktzentrum maximal 12.000 m² Verkaufsfläche befürwortet werden würden. Der Bezirk Lichtenberg äußerte seine Besorgnis bezüglich der zusätzlich möglichen Verkaufsflächen. Des Weiteren gingen Hinweise zu den Themenkomplexen Umwelt und Natur sowie Entwässerung des Plangebiets ein.

Im Juni 1999 hat das Bezirksamt das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und die Planreife des Bebauungsplans XXI-32a beschlossen. Hiernach konnte der erste Bauabschnitt im größeren östlichen Teil des Plangebiets nach § 33 Absatz 1 BauGB genehmigt werden. Darüber hinaus wurde, basierend auf dem Bebauungsplan-Entwurf vom März 1999, mit dem Ausbau der B 1/5 und mit der Herstellung der neuen Erschließungsstraßen begonnen.

1.6 Wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Da die für die öffentliche Auslegung verwendete Plangrundlage fehlerhaft war und sich darüber hinaus seit 1999 der Bestand erheblich geändert hat, wurde eine neue Plangrundlage erstellt und beschlossen, die öffentliche Auslegung auf Grundlage der aktualisierten Plangrundlage mit Stand August 2006 zu wiederholen. Des Weiteren wurden nach Abgleich der durchgeführten Baumaßnahmen mit den Vorgaben des Bebauungsplanes einzelne Abweichungen festgestellt, die teilweise durch einen entsprechenden Rückbau, teilweise jedoch durch eine entsprechende Planänderung behoben werden sollten.

Die Änderungen betrafen die Straßenabgrenzungen, die im geringfügigen Maß an die bereits vorhandene Straßenabgrenzung angepasst wurde, zwei zusätzliche Festsetzungen, die zum einen die Errichtung von Zufahrten im Bereich der Lauinger Straße und der Apollofalterallee ausschließen und zum anderen die Errichtung von Werbeanlagen beschränken sollten, das Maß der zulässigen Grundfläche, die im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt um 10 % erhöht wird und die zusätzliche Festsetzung zur Zuordnung von Aufwertungsmaßnahmen als Ausgleich für Eingriffe, die mit der Erhöhung der zulässigen Grundfläche verbunden sind. Der wesentliche planerische Inhalt des Bebauungsplans wurde durch die vorgesehenen Änderungen jedoch nicht berührt.

Aufgrund der erforderlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt, die dem Bestand entsprechend statt 80 Prozent des Baugebietes (maximale GRZ von 0,8 gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO) 88 Prozent des Baugebietes betragen sollte, wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nochmals angepasst. Zudem wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Hierzu erfolgte im März 2006 ein Abstimmungstermin mit den betroffenen Ämtern und Behörden (Scoping-Termin). Die Ergebnisse dieses Termins sowie die zusätzlich erforderlichen Untersuchungen sind in den Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, eingeflossen.

Im Rahmen der wiederholten öffentlichen Auslegung ging eine schriftliche Stellungnahme ein, in der der Erhalt von 2 Eichen vorgeschlagen wurde. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da die beiden Bäume grundsätzlich den Regelungen der Baumschutzverordnung unterliegen und sich eine weitergehende Sicherung über eine Festsetzung nur städtebaulich begründen ließe, wenn die beiden Bäume Bestandteil eines übergeordneten grünordnerischen Konzeptes wären.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein. In den meisten Schreiben wurden keine Bedenken geäußert und eine grundsätzliche Zustimmung deutlich gemacht. In zwei Schreiben wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die sich auf die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebiets Fachmärkte bezogen und die Sorge ausdrückten, dass hiermit eine Schwächung einzelner Zentren verursacht werden könnte.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I B hat mitgeteilt, dass die Festsetzung eines limitierten Sortiments an zentrenrelevanten Sortimenten als bestandsorientierte Ergänzung des Zentrums Elsterwerdaer Platz anzusehen ist. Gleichzeitig wurde die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplänen bestätigt. Von der Gemeinsamen Lan-

desplanungsabteilung wurde bestätigt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen städtischen Zentren zu erwarten sind und dass der Bebauungsplan-Entwurf im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm steht, dem zufolge der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß zu begrenzen ist, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

In einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden mehrere Hinweise bezüglich des Umweltberichtes und den hierin enthaltenen Erläuterungen zu Flora und Fauna gegeben. So wurde darum gebeten, den Umweltbericht um die Ergebnisse der durchgeführten faunistischen Untersuchung zu ergänzen und darzulegen, warum es keine Untersuchungen zur Zauneidechsenpopulation gibt. Hierzu wurde entgegnet, dass es nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde keine Belege für ein entsprechendes Vorkommen gibt und eine weiterführende Untersuchung deshalb für nicht erforderlich erachtet wird.

1.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Anfang 2007 wurden erste Überlegungen angestellt, für das westliche Baufeld an Stelle eines Sondergebiets ein Gewerbegebiet festzusetzen. Angeregt wurden diese Überlegungen durch den Nachbarbezirk Lichtenberg und die Industrie- und Handelskammer, die im Rahmen der wiederholten öffentlichen Auslegung Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines Sondergebiets „Fachmärkte“ und seiner möglichen negativen Auswirkungen geäußert haben.

Im weiteren Verfahren wurde entschieden, für den westlichen Bereich an Stelle eines Sondergebiets „Fachmärkte“ ein gegliedertes Gewerbegebiet festzusetzen. Hierdurch sollte auf der bislang noch unbebauten Fläche ein breiteres Nutzungsspektrum eröffnet und eine Abwendung von der bislang auf Einzelhandel fixierten Nutzungsvorstellung erreicht werden, ohne dass der bislang zulässige Umfang des Einzelhandels grundsätzlich in Frage gestellt wird. Die genaueren Erläuterungen zur neuen Nutzungsfestsetzung und zur Gliederung des Gewerbegebiets erfolgen unter Punkt 4.2 der Begründung.

Darüber hinaus wurde aufgrund weitergehender Überlegungen, die bezüglich der konkreten Inhalte des Bebauungsplans angestellt wurden, deutlich, dass zusätzliche, im Folgenden aufgeführte Änderungen erforderlich sind:

1. Für das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ wurden in der textlichen Festsetzung Nr. 2 zusätzliche dem Bau- und Gartenmarkt nachgeordnete Nutzungen definiert, um auf dem Grundstück neben dem Einzelhandel auch weitere nachgeordnete und mit dem Bau- und Gartenmarkt vereinbare Nutzungen zu ermöglichen.
2. Im neuen Gewerbegebiet wurde in Anpassung an die Festsetzungen im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
3. Die zwingende Vorgabe, dass Gebäudeteile im westlichen Baugebiet entlang der Straße Alt-Biesdorf in einem 15,0 m tiefen Bereich eine Höhe von mindestens 10,0 m erreichen müssen, entfiel, um den Anreiz für eine straßenseitige Bebauung zu erhöhen.

4. Die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen im Sondergebiet „Fachmärkte“ entfiel, da diese Vorgabe bereits durch vertragliche Vereinbarungen geregelt wird.
5. Die Vorgaben zur Freihaltung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen galten nur noch für die straßenseitigen Bereiche. Für den Bereich entlang des U-Bahndamms waren sie städtebaulich bislang nicht ausreichend begründet.
6. Im Sinne einer Verbesserung der gewerblichen Nutzbarkeit, wurden die Vorgaben zur Errichtung von Werbeanlagen reduziert.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs machte eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Der entsprechende Bezirksamtsbeschluss hierzu erfolgte am 17.04.2007. Hierbei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, und dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf XXI-32a wurde in der Zeit vom 30.04.2007 bis einschließlich 15.05.2007 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf erneut öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2007 und mit den beigefügten Unterlagen (Begründung zum Bebauungsplan + Planzeichnung im Maßstab 1:2000) über die Planung informiert und aufgefordert bis zum 10.05.2007 eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Schreiben ein, in denen die Sicherung des Weges entlang des Bahndamms angeregt wurde. Vor der Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich der Grundstückseigentümer der von der Planungsänderung betroffenen Fläche geäußert und mitgeteilt, dass er eine Festsetzung als Sondergebiet „Fachmärkte“ bevorzugen würde. Aufgrund der besonderen Bedeutung, die die vorgesehene Planungsänderung für den Grundstückseigentümer hat, gingen dessen Bedenken und Anregungen in die Abwägung mit ein.

Von den angeschriebenen Stellen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen bis zum 15.05.2007 insgesamt 12 Schreiben ein. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden bis auf zwei Stellungnahmen keine Bedenken gegen die Planung geäußert. In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung I B, die bereits vor der Behördenbeteiligung einging, wurde dargelegt, dass eine Festsetzung als Gewerbegebiet nur mitgetragen werden würde, wenn zugleich geregelt wäre, dass Einzelhandel im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig ist. In der Stellungnahme des Bezirksamtes Lichtenberg wurden ähnlich lautende Bedenken hinsichtlich der nach wie vor zulässigen Einzelhandelsnutzungen geäußert.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führte im Ergebnis zu keiner Änderung der Planung. Die Anregung bezüglich des Weges entlang des Bahndamms wurde nicht berücksichtigt, da die vorhandene Wegeverbindung in nördlicher Verlängerung in ungesicherter Form über die B 1/5 führt und somit eine Gefährdung der Sicherheit mit sich bringt. Da sich 70 m weiter östlich ein durch eine Lichtsignalanlage gesicherter Fußgängerüberweg befindet, besteht eine alternative fußläufige und vor allem sicherere Verbindung, so dass ein Eingriff in das im privaten Eigentum befindliche Grundstück für die Wegeverbindung nicht dringend erforderlich ist. Die Bedenken,

die hinsichtlich der Gewerbegebietsfestsetzung an Stelle des bisherigen Sondergebiets geäußert wurden, wurden für unbegründet erachtet, da mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets ein ausreichender Schutz der Zentrenstruktur gewährleistet werden kann, ohne dass sich hierdurch die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten für den Grundstückseigentümer verschlechtern würden.

2. Zielsetzung und Planungskonzeption

2.1 Intention des Plans

Dem Bebauungsplan XXI-32a liegen die folgenden Planungsziele zugrunde, die im Wesentlichen auch Bestandteil des Vorentwurfs zum Bebauungsplan XXI-32 „Habitshorst“ und der beiden zuletzt öffentlich ausgelegten Entwürfe zum Bebauungsplan XXI-32a waren:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung der inzwischen bereits umgesetzten Gewerbenutzungen (Bau- und Gartenmarkt und Tankstelle);
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung weiterer nicht zentrenschädigender Gewerbeeinrichtungen;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Neubau bzw. Ausbau der inzwischen bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen (Lauinger Straße, Tychyer Straße, Alt-Biesdorf);
- Sicherung von Begrünungsmaßnahmen;
- Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht bereits durch vertragliche Regelungen gesichert sind.

Der Bebauungsplan berücksichtigt den städtebaulichen Entwicklungsplan, den vorhandenen Bestand, die aktuellen städtebaulichen Vorgaben sowie das Abwägungsergebnis der wiederholten öffentlichen Auslegung.

2.2 Planungskonzeption

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht entlang der Straße Alt-Biesdorf eine großflächige Bebauung mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie den Ausbau weiterer Gewerbenutzungen vor. Im östlichen Bereich soll eine Tankstelle in das Bauvorhaben des Bau- und Gartenmarktes integriert werden. Zur besseren Erschließung des Plangebiets sind ein verkehrsgerechter Ausbau der vorhandenen Straße Alt-Biesdorf und die Errichtung der internen Erschließung vorgesehen. Diese soll über zwei 16,0 m bis maximal 22,0 m breite Erschließungsstraßen erfolgen.

Für den größeren Teil des Plangebiets wurde die Planungskonzeption auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (vorzeitige Planreife) und des § 125 BauGB bereits umgesetzt. Lediglich für die Flächen westlich der Tychyer Straße, wo die städtebauliche Konzeption die Errichtung von Gewerbebauten vorsieht, harren die abgestimmten Planungsziele noch der Umsetzung.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan sieht für den rund 5,7 ha großen Geltungsbereich zwischen der Straße Alt-Biesdorf, der Apollofalterallee, der Lauinger Straße und dem Bahndamm die Festsetzung eines Gewerbegebiets und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt vor. Darüber hinaus sollen mit dem Bebauungsplan die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden. Ein großer Teil der Planung wurde bereits 1999 auf Grundlage des § 33 BauGB vorzeitig genehmigt. So wurde das Erschließungsnetz bestehend aus der Tychyer Straße und der Lauinger Straße neu hergestellt, die vorhandene B 1/5 ausgebaut und im östlichen Baugebiet ein Bau- und Gartenmarkt errichtet. Im Baugebiet westlich der Tychyer Straße wurden die vorhandenen Anlagen zur Vorbereitung der künftigen Entwicklung vollständig abgerissen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan mit Stand 1999 ermöglicht hat, sind im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages von 1999 ermittelt worden. Die hieraus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden vertraglich zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer vereinbart und südlich der Lauinger Straße in Form von Entsiegelungsmaßnahmen umgesetzt.

Die nähere Erläuterung zur Planung ist in der Begründung unter Punkt II 4 nachzulesen.

3.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung

Gemäß § 1a BauGB im Zusammenhang mit § 21 BNatSchG besteht die Anforderung, dass die Behandlung der Problematik von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geklärt werden muss. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der 2006 nochmals angepasst wurde und dessen Ergebnisse in den Umweltbericht eingeflossen sind. Für die städtebauliche Planung gibt es schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Zur Bewältigung der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Die Bewältigung der auf Verkehrslärm basierenden Immissionen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der DIN 4109 als technische Baubestimmung sowie der Berliner Lärmkarte.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes, ansonsten jedoch außerhalb von Schutzgebieten nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetzen oder Verordnungen.

Das Landschaftsprogramm für Berlin (LAPRO 94) enthält folgende das Plangebiet betreffende Zielstellungen bzw. -formulierungen:

Karte "Naturhaushalt/Umweltschutz"

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III B des Wasserwerks Kaulsdorf. Hieraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildungsrate oder des Grundwasserangebots zur Folge haben,
- verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen,
- keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen.

Das Plangebiet liegt im "Vorranggebiet Klimaschutz". Bezüglich des Klimaschutzes werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert:

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

Karte "Biotop- und Artenschutz"

Bezogen auf die "Biotopentwicklungsräume" gehört das Plangebiet zum "städtisch geprägten Raum" bzw. zum "städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen", für die folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert werden:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung.

Karte "Landschaftsbild"

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum "städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen", für das unter anderem folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert werden:

- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente,
- Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Karte "Erholung- und Freiraumnutzung"

Die Karte "Erholung- und Freiraumnutzung" weist südlich des Plangebiets einen breiten Grünzug aus, der sich vom Wuhlegrünzug über den Elsterwerdaer Platz und den Stadtteilpark bis zum Biesdorfer Baggersee erstreckt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Vorbemerkung

Im Folgenden wird zunächst in einer kurzen Zusammenfassung der Bestand von 1997, erläutert. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter wird im übrigen Umweltbericht immer wieder auf den derzeitigen Bestand des Plangebiets (Stand: 2007) hingewiesen, der insbesondere durch die 1999/2000 auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans fertiggestellten Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen geprägt wird. Bei der Erläuterung der Auswirkungen wird hingegen auch auf den seinerzeit vorhandenen Bestand Bezug genommen.

Bestand 1997

Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der ersten Bestandsaufnahme 1997 durch eine Tankstelle und eine Gärtnerei genutzt, die sich später zu einem behelfsmäßigen Bau- und Gartenmarkt entwickelte. Rund ein Viertel des Gebietes war überbaut, vor allem durch größere Hallen und zum geringeren Teil durch kleinere Gebäude. Darüber hinaus prägten versiegelte Freiflächen, die zum großen Teil als Stellplatzanlagen genutzt wurden, das Gebiet. Die nicht versiegelten Flächen nahmen fast die Hälfte der Fläche ein, besaßen aber zum großen Teil aufgrund ihrer Bodenzusammensetzung oder ihres geringen Bewuchses nur eine geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt. Vereinzelt gab es im Plangebiet ruderale Strukturen, die zum Teil mit Einzelbäumen bestanden und intensiv mit Sträuchern durchsetzt waren. Des Weiteren existierten Ziergartenflächen und Rasenansaat, im Bereich des Bau- und Gartenmarktes befanden sich umfangreiche Bestände von gepflegten Strauchbeständen überwiegend nicht einheimischer Arten.

Insgesamt war die Funktion des Plangebiets für den Naturhaushalt sowohl durch die Bebauung und die großflächige Versiegelung, die sich auch auf die Grundwasserneubildung und das Klima negativ auswirkten, als auch durch die vorhandenen Bodenverunreinigungen bereits erheblich eingeschränkt. Auf das Orts- und Landschaftsbild übte das Plangebiet eine eher negative Wirkung aus. Aufgrund der Lärm- und Schadstoffemissionen die bereits 1997 durch die starke Verkehrsbelastung der B 1/5 verursacht wurden, waren nicht nur das Schutzgut Luft und Klima, sondern auch die Schutzgüter „Mensch und seine Gesundheit“ sowie „Pflanzen und Tiere“ beeinträchtigt.

3.2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

3.2.2.1 Bestand

Erholung:

Innerhalb des Plangebiets existieren keine öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Freiflächen, die der Erholung dienen. Im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet steht jedoch die Grün- und Freifläche "Biesdorfer Höhe" nördlich des Plangebiets.

Lärm:

Das Plangebiet ist insbesondere durch die nördlich angrenzende Bundesstraße 1/5 (Straße Alt-Biesdorf) und in geringerem Maße durch die westlich angrenzende U-Bahntrasse bereits erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Immissionsbelastungen entlang der B 1/5 gemäß Umweltatlas von Berlin, Stand: 2005

Westlicher Bereich (Gewerbegebiet)		Östlicher Bereich (SO Bau- und Gartenmarkt)	
Tags	nachts	tags	nachts
55-60 dB(A)	60-65 dB(A)	65-70 dB(A)	70-75 dB(A)

Während für den westlichen Bereich sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Sondergebiete (65 dB(A) tags und nachts) als auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts) unterschritten werden, zeigt der Umweltatlas für den östlichen Bereich wesentlich höhere Werte, durch die sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden. Im östlichen Bereich sind die vorhandenen Gewerbenutzungen jedoch bereits unter Beachtung der DIN 4109 errichtet worden, so dass ein ausreichender Schallschutz innerhalb der Gebäude sicherstellt ist.

Luftschadstoffe:

Aus dem Umweltatlas geht hervor, dass die Konzentrationen der besonders bedenklichen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol im Bereich der Straße Alt-Biesdorf die Grenzwerte für Luftverunreinigungen nach der 22. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) unterschreiten. Eine ebenfalls von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgenommene Prognose zur künftigen Entwicklung dieser Konzentrationen geht davon aus, dass die Werte in den nächsten Jahren auf Grund der technischen Entwicklung weiter sinken werden.

3.2.2.2 Auswirkung und Bewertung der Planung

Erholung

Durch die Planung werden keine öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Freiflächen, die der Erholung dienen, reduziert oder in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Lärm

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die verkehrliche Situation wurden gutachterlich untersucht. Um die künftige Gesamtbelastung der Lauinger und Tychyer Straße abschätzen zu können, wurde auch der Verkehr aus der geplanten Park+Ride Anlage und aus den Wohnbereichen südlich des Plangebiets berücksichtigt. Für die Spitzenstunden wurde folgendes Verkehrsaufkommen für das Plangebiet prognostiziert:

Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden (Kfz/h):

Teilbereich	morgens		nachmittags	
	Quellverkehr	Zielverkehr	Quellverkehr	Zielverkehr
Bau- + Gartenmarkt	16	68	230	230
Tankstelle	80	80	100	100
Gewerbegebiet	14	35	120	120
P-R Anlage	100	200	100	100
Wohngebiet	75	40	40	75
Insgesamt	285	423	590	625

Aus der Tabelle wird deutlich, dass mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen (Bau- und Gartenmarkt; Tankstelle, Gewerbegebiet) in der morgendlichen Spitzenstunde rund 300 Kfz-Bewegungen und in der nachmittäglichen Spitzenstunde rund 900 Kfz-Bewegungen verbunden sind. Rund ein Viertel dieses Verkehrsaufkommens entfällt auf die Tankstelle und ist somit kein wirklich zusätzlicher Verkehr. Auch für die übrigen Nutzungen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil des mit der Nutzung verbundenen Verkehrs die B 1/5 so oder so befahren würde und somit bereits Teil des vorhandenen Verkehrs ist.

Für die vorgesehenen Nutzungen, die südlich und östlich des Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt angrenzen (Wohnen und öffentliche Grünanlage), ergeben sich durch den bereits vorhandenen Bau- und Gartenmarkt keine Lärmbeeinträchtigungen, da aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Einschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten die Anlieferung nur über die Tychyer Straße erfolgen kann und der Besucherverkehr die an der B 1/5 gelegene Stellplatzanlage nutzt. Bei der vorgesehenen gewerblichen Nutzung ist ebenfalls davon auszugehen, dass durch den zusätzlichen Liefer- und Besucherverkehr keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen gegenüber der geplanten Wohnnutzung auftreten werden, da die durch den Bebauungsplan XXI-32d ermöglichte Wohnbebauung südlich der Lauinger Straße einen ausreichenden Abstand zur Lauinger und Tychyer Straße einhält. Aufgrund der vorgesehenen Gliederung des Gewerbegebiets, wonach im südlichen Bereich nur Gewerbenutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, können weitere Störungen für das südlich der Lauinger Straße vorgesehene Wohngebiet ausgeschlossen werden.

Der Verkehr, der aus den bereits vorhandenen und den zusätzlich ermöglichten Nutzungen im Plangebiet resultiert, wird fast vollständig über die B 1/5 abgewickelt. Die hiermit verbundene zusätzliche Schadstoff- und Lärmbelastung ist im Vergleich zu den bestehenden Vorbelastungen auf der B 1/5 sehr geringfügig. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist festzustellen, dass sich die durch die B 1/5 verursachten Lärmimmissionen im Bereich südlich der Lauinger Straße aufgrund der vorhandenen Bebauung des Bau- und Gartenmarkts erheblich reduziert haben. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Immissionen bei einer entsprechenden Bebauung der noch unbebauten westlichen Fläche zusätzlich reduzieren werden.

Gesamtbewertung: Das Schutzgut Mensch wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da sich die künftige Situation hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen durch Lärm- und Luftschadstoffe sowohl im Vergleich zur jetzigen als auch zur Ausgangssituation vor 1999 nicht verschlechtern wird.

3.2.3 *Schutzgut Pflanzen und Tiere*

3.2.3.1 Bestand

Die Fläche, die als Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt werden soll, war 1997 bereits zum großen Teil versiegelt und wurde gewerblich genutzt. Inzwischen ist die Fläche durch einen gemäß § 33 BauGB genehmigten Bau- und Gartenmarkt sowie durch eine mit Baumpflanzungen gegliederte Stellplatzanlage fast vollständig überbaut. Nur die unmittelbar an die Straßen angrenzenden, nicht überbaubaren Grund-

stückerflächen sind durch niedrige Strauchvegetation bewachsen. Westlich der Tychyer Straße erstreckt sich eine rund 0,9 ha große ungenutzte Fläche, die sich nach den mehrere Jahre zurückliegenden Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen sukzessive zu einer Ruderalfläche entwickelt hat. Die ruderale Vegetation wird geprägt durch einzelne Hochstaudenfluren, spontanen Gehölzaufwuchs und einzelne Laubbäume. Neben der Kastanie, die jedoch bereits geschädigt ist, sind vor allem zwei alte Eichen erwähnenswert, die Stammumfänge von 1,3 bis 2,0 m aufweisen.

Während sich die östliche Fläche des Bebauungsplangebiets, die fast vollständig überbaut ist und intensiv genutzt wird, nur in sehr eingeschränktem Maße als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eignet, bietet sich die noch unbebaute westliche Fläche eher als Lebensraum für Tiere an. Aufgrund der isolierten Lage zwischen dem Damm der U-Bahntrasse, der Bundesstraße 1/5, der Tychyer Straße und der Lauinger Straße sowie der angrenzenden störenden Nutzungen (B 1/5, U-Bahntrasse, Baumarkt) haben sich hier vorrangig verstädterte und störungsunempfindliche Arten angesiedelt, die bis auf die Brutvögel weder zu den besonders noch zu den streng geschützten Arten gemäß § 10 Absatz 2 Nr. 10 bzw. 11 BNatSchG gehören.

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen und der hieraus resultierenden Annahme, dass im Plangebiet Brutvögel vorkommen könnten, hat die Untere Naturschutzbehörde des Bezirks zur hinreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange festgelegt, dass die Tierartengruppen Brutvögel (speziell auch Gebäudebrüter) und Heuschrecken selektiv zu erfassen sind. Hierzu wurden durch einen Gutachter (Bernd Steinbrecher) zwei Begehungen mit einem jeweiligen Zeitaufwand von 3,5 Stunden durchgeführt. Die Begehungen erfolgten am 25. und 29. Mai 2006 und umfassten neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-32a auch noch den westlich anschließenden rund 2,5 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-7. Um Aussagen über den Bestand der im Gebiet vorkommenden, geschützten Vögel treffen zu können, wurde eine Linienkartierung durchgeführt.

Es wurden insgesamt zehn Brutvogelarten festgestellt (Ringeltaube, Gartenrotschwanz, Amsel, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Blaumeise, Feldsperling, Grünfink und Stieglitz) sowie vier weitere Arten, die wahrscheinlich ebenfalls im Plangebiet brüten (Nachtigall, Sumpfrohrsänger, Fitis und Gierlitz). Bei den beobachteten Arten handelt es sich überwiegend um Begleitarten der Siedlungen und Gärten. Sie gelten nicht als streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung. Es kommen auch keine Arten vor, die in eine Kategorie der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel von Berlin einzustufen sind. Zur Kartierung der Heuschrecken wurden Probefänge mit Bestimmung der Arten durchgeführt. Es wurden insgesamt 5 Arten nachgewiesen. Hierbei handelt es um die Langflügelige Schwertschrecke, das Grüne Heupferd, das Heimchen sowie die Arten Rotleibiger Grashüpfer und Nachtigall-Grashüpfer. Alle Arten der selektiven Aufnahmen gelten in Berlin und Brandenburg als nicht gefährdet nach den Roten Listen und werden auch nicht als streng geschützte Arten nach der BArtSchV eingestuft.

Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußerte Vermutung im Hinblick auf ggf. vorhandene Zauneidechsenpopulationen im Plangebiet hat sich nicht bestätigt. Auf-

grund der allgemeinen Erkenntnisse des Bezirksamtes zu diesen Flächen ist davon auszugehen, dass es keine entsprechenden Vorkommen im Geltungsbereich gibt.

3.2.3.2 Auswirkung und Bewertung der Planung

Im östlichen Baugebiet hat sich die weitgehende Überbauung der 1997 nur teilweise überbauten Fläche bereits negativ auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgewirkt. Der hiermit verbundene Verlust von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen von Tieren konnte innerhalb des Baugebiets durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen und die sonstigen Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur teilweise kompensiert werden. Der übrige Ausgleich erfolgte durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets. Im kleineren westlichen Baugebiet ermöglicht der Bebauungsplan ebenfalls eine weitgehende Überbauung der noch unbebauten Fläche und schafft somit die Voraussetzung für die Vernichtung der vorhandenen Vegetation und für ein Zurückdrängen der hier lebenden Tiere.

Bei den Flächen, die gemäß des Bebauungsplans von einer Bebauung freizuhalten sind, ist davon auszugehen, dass die vorhandene Vegetation durch eine neue, gärtnerisch angelegte Vegetation ersetzt wird, die jedoch nicht die Wertigkeit der zurzeit vorhandenen Vegetation besitzt. Bezüglich der beiden schützenswerten Eichen trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinausgehen, so dass zumindest bei dem innerhalb des Baufeldes befindlichen Baum von einem möglichen Verlust ausgegangen werden muss.

Die Durchführung der Planung bedeutet für die im westlichen Teilgebiet vorkommenden Tiere zum größten Teil, dass sie sich neue Lebensräume suchen müssen, da die neu entstehenden Biotopstrukturen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht als Lebensräume nicht ausreichend geeignet sein werden. Mit Ausnahme der Brutvögel sind hiervon keine besonders geschützten Tiere betroffen. Für die Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten wurde ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Senatsverwaltung gestellt. Die Befreiung wurde nach folgender Maßgabe gewährt:

„Sämtliche bodenwirksame Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsberäumung) sind unter Beachtung der Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im besonderen sowie aus Gründen des Artenschutzes allgemein außerhalb der Fortpflanzungsperiode vom 1. März bis 31. August durchzuführen.“

Hierdurch kann ein ausreichender Schutz der besonders geschützten Brutvögel gewährleistet werden. Da in den umliegenden Bereichen ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, die durch die Brutvögel in Anspruch genommen werden können, wird die Beeinträchtigung für vertretbar erachtet. Die Forderung nach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geschützten Arten wird nicht gestellt, da die hier betroffenen Belange in der Gesamtschau aller in die Abwägung einfließenden Belange unter Berücksichtigung des Zustandes nach Neuordnung und der Einbindung des Plangebiets in seine Umgebung sowie wegen der Nicht-Betroffenheit streng geschützter Vogelarten korrekt gewichtet sind.

Gesamtbewertung: Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Beeinträchtigung ist erheblich, da mit der Planung

vorhandene Vegetationsflächen und Lebensräume für Tiere bereits verloren gingen bzw. zusätzlich noch vernichtet werden können. Unter Berücksichtigung des relativ geringen Flächenumfangs, der bereits 1997 vorherrschenden Nutzung, der hiermit verbundenen Vorbelastung der Flächen und der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten für vorkommende Brutvögel handelt es sich jedoch um eine nur gering erhebliche Beeinträchtigung.

3.2.4 Schutzgut Boden

3.2.4.1 Bestand

Versiegelung:

Die Bauflächen im östlichen Baugebiet (Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt) sind derzeit insgesamt zu 88 % versiegelt. Das Baugebiet westlich der Tychyer Straße ist eine ehemalige Gartenbaumarkt- und Lagerfläche, die gewerblich vorbelastet und zurzeit unbebaut ist. 1997 war das gesamte Plangebiet zu etwas mehr als die Hälfte versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen nahmen fast die Hälfte der Fläche ein, besaßen aber zum großen Teil aufgrund ihrer Bodenzusammensetzung oder ihres geringen Bewuchses nur eine geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt.

Altlasten

Bereits zum Beginn der Planung wurden erste Bodenuntersuchungen zur Feststellung möglicher Schadstoffbelastungen durchgeführt. Die damals durchgeführten Untersuchungen ergaben bei zwei Mischproben im Bereich der ehemaligen Tankstelle (heute Bau- und Gartenmarkt) erhöhte Werte. In weiteren untersuchten Mischproben wurden keine Überschreitungen der Gefahrenwerte für die Wasserschutzzone III bzw. III B ermittelt. Ansonsten wurden in den untersuchten Proben nur geringe Schadstoffkonzentrationen festgestellt, die durchaus typisch für Ballungsgebiete sind. Im April 2006 teilte das Natur- und Umweltamt die Einschätzung mit, dass die Bodenbelastungen im Bebauungsplangebiet aufgrund der bereits durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen nur sehr gering sind und diese der geplanten Flächennutzung nicht entgegenstehen. Eine Kennzeichnung der Baugebiete als Altlasten(verdachts)fläche ist daher nicht mehr erforderlich.

3.2.4.2 Auswirkung und Bewertung der Planung

Versiegelung:

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans verdoppelt sich der Anteil der befestigten Flächen gegenüber dem ursprünglichen Bestand, der zu etwas mehr als die Hälfte versiegelt war. Während die zusätzlich ermöglichte Versiegelung im Bereich der Straßenverkehrsflächen und im Sondergebiet bereits vollzogen wurde, sind die Flächen im vorgesehenen Gewerbegebiet zurzeit noch weitgehend unbefestigt, da die 1997 noch vorhandenen Anlagen und Befestigungen im Vorgriff auf die erwartete bauliche Entwicklung vollständig beseitigt wurden. Durch die mit dem Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Versiegelung werden die Bodenfunktionen für den Naturhaushalt erheblich eingeschränkt.

Tabelle zur zulässigen Versiegelung im Plangebiet

Nutzung	Fläche insgesamt / ha	zulässige Versiegelung / ha
Baugebiete	3,60	3,09
- SO Bau- und Gartenmarkt (Bestand)	2,67	2,35
- Gewerbegebiet (Planung)	0,93	0,74
Verkehrsflächen	2,08	2,08
- Alt-Biesdorf (Bestand)	1,30	1,30
- Lauinger Straße (Bestand)	0,54	0,54
- Tychyer Straße (Bestand)	0,24	0,24
Plangebiet insgesamt	5,68	5,17

Gesamtbewertung: Aufgrund der zulässigen Neuversiegelung im Gewerbegebiet ergeben sich Umweltfolgen für das Schutzgut Boden, die jedoch aufgrund der vorhandenen Vorbelastung des Bodens (hoher Anteil an befestigten Flächen, Bodenverunreinigungen) und aufgrund der anthropogenen Nutzung in der Vergangenheit als Gärtnerei- und Baumarktstandort als gering erheblich eingeschätzt werden.

3.2.5 Schutzgut Wasser

3.2.5.1 Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Kaulsdorf, so dass für diesen Bereich die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten sind. Damit sind innerhalb des Geltungsbereiches all die Nutzungen zulässig, die nicht von den Verbotstatbeständen der Schutzgebietsverordnung betroffen sind, soweit sie die technischen Voraussetzungen erfüllen, die eine Gefährdung des Grundwassers im Sinne der Schutzverordnung ausschließen. Dies bedeutet unter anderem, dass Stellplatzanlagen aufgrund der möglichen Schmutzfracht nicht wasser-durchlässig sein dürfen.

Durch die hohe Versiegelung war und ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet beeinträchtigt. Die westliche Fläche ist zurzeit unbebaut, so dass das anfallende Niederschlagswasser bislang noch unmittelbar vor Ort versickern kann. Die Fläche trägt somit zur Grundwasserneubildung bei.

3.2.5.2 Auswirkung und Bewertung der Planung

Bei den bereits umgesetzten Vorhaben erfolgt die Entwässerung der Dachflächen in den südlich angrenzenden Pfuhl. Auch bei den künftigen Vorhaben im Gewerbegebiet ist aufgrund der vertraglich vereinbarten Vorgaben zur Regenwasserentsorgung davon auszugehen, dass das auf den Dachflächen antreffende Regenwasser in den südlich anschließenden Bereich zur Versickerung verbracht wird. Das Niederschlagswasser verbleibt somit zum großen Teil im Gebiet, so dass den Zielstellungen des LAPRO 94 zur dezentralen Versickerung in Abhängigkeit von der Funktion entsprochen wird. Aufgrund der Verordnung zum Schutz des Trinkwassers, wonach Stellplatzflächen nicht wasser-durchlässig anzulegen sind, muss das auf den Stellplatzflächen auftreffende Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation entwässert werden.

Im Zuge der Errichtung des Bau- und Gartenmarktes erfolgte eine Bodensanierung, durch die der Schadstoffeintrag in den Boden und die mögliche Weiterleitung in das Grundwasser reduziert werden konnten.

Gesamtbewertung: Aufgrund der erfolgten Altlastensanierung, der 1997 bereits vorhandenen Versiegelung und der vertraglich vereinbarten Entwässerungskonzeption ist davon auszugehen, dass die aus der Planung resultierende Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zur Folge haben wird.

3.2.6 Schutzgut Luft / Klima

3.2.6.1 Bestand

Im Umweltatlas Berlin Karte 04.07 (2001) werden Zonen stadtklimatischer Veränderungen beschrieben, die durch verschiedene Klimaparameter charakterisiert sind. Der Geltungsbereich befindet sich im klimatischen Übergangsbereich, der durch sehr heterogene Nutzungen mit unterschiedlichen Versiegelungsgraden und Vegetationsanteilen gekennzeichnet ist. Entsprechend differieren die Klimaparameter zwischen den Werten des entlasteten Bereichs und dem Belastungsbereich. Es besteht keine direkte Nachbarschaft und damit keine unmittelbare Wechselwirkung mit entlasteten oder belasteten Stadträumen. In einiger Entfernung befindet sich die reliefbeeinflusste Luftleitbahn des Wuhletales, die den bodennahen Frischluft Transport gewährleistet.

Die Konzentrationen der besonders bedenklichen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol unterschreiten im Bereich der Straße Alt-Biesdorf die Grenzwerte für Luftverunreinigungen nach der 22. BImSchV. Insgesamt besteht eine geringfügige Beeinträchtigung des Klimas. In einer von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgenommenen Prognose der Entwicklung der Konzentration der besonders bedenklichen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol wird davon ausgegangen, dass die jetzigen Werte in den nächsten Jahren auf Grund der technischen Entwicklung weiter sinken werden. Hiernach ist auch in Zukunft für den betrachteten Straßenabschnitt der Straße Alt-Biesdorf nicht mit einer Überschreitung der Konzentrationswerte der 22. BImSchV zu rechnen.“

3.2.6.2 Auswirkung und Bewertung der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht zusätzlich zum bereits vorhandenen Bau- und Gartenmarkt ein weiteres gewerbliches Bauvorhaben, mit dem zusätzliche Verkehrsbewegungen und somit zusätzliche Schadstoffemissionen verbunden sind. In Relation zum Verkehr, der schon 1997 durch die Gewerbenutzung verursacht wurde, und in Relation zum vorhandenen Gesamtverkehr auf der Bundesstraße werden der mit den zusätzlichen Nutzungen verbundene Verkehr und die hieraus resultierende Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft als unerheblich eingeschätzt.

Zu den möglichen Veränderungen, die die Planung für das Kleinklima bewirkt, gehören die Verminderung der nächtlichen Abkühlung, eine Zunahme der Schwülebelastung und eine Beeinflussung der Wind- und Austauschverhältnisse.

Gesamtbewertung: Die Planung ermöglicht keine Barrieren bzw. Schadstoffemissionen, die sich auf die Luftleitbahn auswirken könnten. Aufgrund der höheren Versiegelung ist jedoch von erhöhten Temperaturen auszugehen, was zu einer rascheren Verdunstung und somit zu einer verringerten relativen Luftfeuchtigkeit führt. Für die Durchlüftung wirkt sich die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung günstiger aus als die ursprünglich vorhandene. Das Schutzgut Luft und Klima wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

3.2.7 *Schutzgut Landschaft / Ortsbild*

3.2.7.1 Bestand

Das Ortsbild wurde 1997 durch vereinzelte unstrukturiert angeordnete Hallen, eine weitläufig angelegte Tankstelle und unterschiedlich befestigte Freiflächen geprägt. Vereinzelt existierten Bäume und Sträucher im Plangebiet, in einigen Teilbereichen haben sich ruderal Strukturen gebildet. 1999 wurden im Plangebiet mehrere mit Bäumen bestandene Straßen, ein neuer Bau- und Gartenmarkt und eine neue Tankstelle errichtet. Auf der dem Bau- und Gartenmarkt vorgelagerten Fläche entstand eine Stellplatzanlage, die durch zahlreiche Baumpflanzungen gegliedert wird. Der westliche Bereich wird nach dem Abriss der ursprünglich vorhandenen Anlagen durch eine ruderal bewachsene Brachfläche geprägt. Im nördlichen Bereich der Brachfläche befinden sich zwei alte Eichen und eine bereits geschädigte Kastanie, die alle drei das Ortsbild positiv prägen.

3.2.7.2 Auswirkung und Bewertung der Planung

Das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild wird nach der vollständigen städtebaulich geordneten Überbauung der Brachfläche aufgrund der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen keine Beeinträchtigung erfahren. Ein Teil dieser landschaftsbildwirksamen Maßnahmen wurde bereits durch die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzbegrünung umgesetzt.

3.2.8 *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

3.2.8.1 Bestand

Im Plangebiet existieren keine schützenswerten archäologischen Bodenfunde oder denkmalgeschützte Gebäude(-ensemble).

3.2.8.2 Auswirkung und Bewertung der Planung

Da innerhalb des Plangebiets keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden sind, die nächstgelegenen Kulturgüter weiter entfernt liegen und da die vorhandenen Sachgüter innerhalb und außerhalb des Plangebiets durch die Planung nicht in Frage gestellt werden, ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Tabellarische Zusammenfassung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der Planung sind im Plangebiet folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

Umweltauswirkungen	hoch	mittel	gering	ohne
<u>Menschen</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
<u>Tiere und Pflanzen</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
<u>Boden</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
<u>Wasser</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
<u>Luft, Klima</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
<u>Landschaft, Ortsbild</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereichs beurteilte sich zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens ein Bauvorhaben nach § 34 Absatz 1 BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung festgesetzt, die sowohl nach Art und Maß der baulichen Nutzung als auch aufgrund der städtebaulichen Struktur die Zulässigkeit nach § 34 BauGB übersteigt. Für diese Differenz wurden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag von 1997/1999 entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich ermittelt. Auf die entsprechende Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde verzichtet, da diese durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer gewährleistet wurden und inzwischen bereits umgesetzt sind.

Während des Verfahrens wurde unter Berücksichtigung der privaten Belange zur wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks das Nutzungsmaß innerhalb des Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ erhöht. Um den dadurch erzeugten zusätzlichen Eingriff auszugleichen, wurde in den Bebauungsplan eine Zuordnungsfestsetzung aufgenommen. Hierdurch können Ausgleichsmaßnahmen, die im Bereich der Grünfläche südlich des Theaters am Park (TaP) durchgeführt werden sollen, den entsprechenden Eingriffen zugeordnet werden.

Da auch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen einen wirksamen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft leisten, kann gemäß den Zielstellungen des Landes Berlin zur Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme ein fast vollständiger Ausgleich erreicht werden. Auf weitere Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wird im Sinne einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen verzichtet.

3.2.3.1 Verringerung von nachteiligen Auswirkungen

Der Bebauungsplan trifft mehrere Festsetzungen, durch die nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. verringert werden. Hierzu zählen die Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen, zur Begrünung der nicht überbaubaren Grund-

stücksflächen, zur Begrünung von tür- und fensterlosen Außenwänden sowie die Vorgaben zur Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit Bäumen. Hierdurch können insbesondere Eingriffe in Natur und Landschaft wirkungsvoll gemindert werden.

3.2.3.2 *Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets*

Für den größten Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden und zum größten Teil schon umgesetzt sind, wurden bereits erste Ausgleichsmaßnahmen auf den südlich angrenzenden Baufeldern außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Durch diese Maßnahmen, die vertraglich zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer vereinbart wurden, kann ein weitgehender Ausgleich des bebauungsplanbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft erreicht werden. Ein geringfügiger Teil des bebauungsplanbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft ist jedoch noch nicht ausgeglichen. Dies betrifft den Eingriff, der durch die zusätzliche Versiegelung bewirkt wird, die wiederum Folge der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ von 0,6 ist.

Der zusätzlich mögliche Eingriff betrifft nur das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt. Während gemäß der letzten öffentlich ausgelegten Entwurfsfassung innerhalb des Sondergebietes Bau- und Gartenmarkt eine 80prozentige Überbauung und Versiegelung ermöglicht wurde, wird mit dem vorliegenden Entwurf, dem Bestand entsprechend, eine 88prozentige Versiegelung ermöglicht. Dieser zusätzliche noch nicht ausgeglichene Eingriff soll ebenso wie der Großteil des übrigen bereits ausgeglichenen Eingriffs außerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Die bereits umgesetzten Maßnahmen erfolgten auf versiegelten Flächen südlich der Lauinger Straße. Sie umfassten zum einen die Entsiegelung einer ca. 4.000 m² großen Fläche sowie das Anlegen einer Wiesenfläche. Hierdurch konnte der Verlust an unversiegeltem Boden zum größten Teil kompensiert werden. Als zweite noch durchzuführende Maßnahme ist die Entsiegelung einer Zufahrtsstraße (ca. 1.200 m²) in der künftigen öffentlichen Grünfläche „Paradiesgrünzug“ vorgesehen, die sich zwischen dem Blumberger Damm, dem Frankenholzer Weg, dem Theater am Park, der Walsheimer Straße und der Vorhaltefläche einer künftigen Sportanlage erstreckt. Die Durchführung der Entsiegelungsmaßnahme erfolgt durch das Grünflächenamt, die Finanzierung durch den Eingriffsverursacher (Grundstückseigentümer). Die Finanzierungssicherung wird durch eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gewährleistet.

Wechselwirkungen

	Menschen (Überbau- ung)	Tiere und Pflanzen (Le- bensraum)	Boden (Versiege- lung)	Wasser (Grundwasser- neubildung)	Luft, Klima (Emissio- nen)	Landschaft, Ortsbild (Er- holung)	Kultur- und Sachgüter
Menschen		-	-	o	-	+	o
Tiere und Pflanzen	-		-	o	-	o	o
Boden	-	-		o	o	o	o
Wasser	o	o	o		o	o	o
Luft, Klima	-	-	-	o		o	o
Landschaft, Ortsbild	+	-	-	o	o		o
Kultur- u. Sachgüter	o	o	o	o	o	o	

+ = Positive Wirkung o = Neutrale Wirkung - = Negative Wirkung

3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage an der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) sowie den damit verbundenen Verkehrsbelastungen ist der Spielraum für andere Nutzungen als gewerbliche Nutzungen stark eingeschränkt. Aus diesem Grunde sahen bereits die ersten Planungen zur Nachnutzung des ehemaligen NVA-Standortes, die im Rahmen der vorbereiteten Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd Mitte der 90ziger Jahre durchgeführt wurden, entlang der Straße Alt-Biesdorf gewerbliche Nutzungen vor. Diese Planungen beruhten auf der Annahme, dass innerhalb des Geltungsbereichs der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Gewerbeflächen für ein Potential von 10.000 bis 12.000 Arbeitsplätzen bereitgestellt werden sollten. Diese Planung wurde inzwischen zwar in ihrem quantitativen Umfang reduziert, die grundsätzliche Vorgabe, den verkehrsgünstig gelegenen aber immissionsbelasteten Standort an der B 1/5 einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wurde jedoch nicht geändert.

Eine Vermeidung der Beeinträchtigung der nachgewiesenen Tierarten wäre nur unter Verzicht auf die Bebauung des Standortes realisierbar, da die vorhandenen Brachstrukturen innerhalb des Baugebietes nicht in ausreichender Größe zu erhalten sind. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass die spezielle Habitatausstattung des Plangebiets, die insbesondere zur Ansiedlung der streng geschützten Arten geführt hat (Brachpieper, Haubenlerche und Heidelerche sind gebunden an offene Brachstrukturen), auf die im Vorfeld der baulichen Entwicklung des Plangebiets getätigte Beräumung des Geländes zurückzuführen ist. Die Bebauung des Geländes ist zudem als gesamtstädtisches Ziel im Flächennutzungsplan dargestellt.

Da eine Vermeidung der Verstöße gegen den § 42 BNatSchG nicht möglich ist, ohne auf die bauliche Entwicklung zu verzichten, wurde mit Schreiben vom 08.01.2007 eine Befreiung auf Grundlage des § 62 BNatSchG beantragt. Mit Schreiben vom 31.01.2007 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass unter Berücksichtigung der Annahme, dass keine Zauneidechsenpopulation im Plangebiet vorkommt, die Befreiung des auf Lebensstätten besonders geschützter Vogelarten zugrei-

fenden und insoweit befreiungsfähigen Bebauungsplans gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG mit Maßgabe gewährt wird.

3.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung würden Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Hiernach hätte sich das Gebiet ebenfalls gewerblich entwickeln können. Bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt hätte eine solche Entwicklung daher vergleichbare Folgen gehabt. Im Unterschied zur Entwicklung, die mit dem Bebauungsplan eingeleitet wird, ließ sich auf Grundlage des § 34 BauGB jedoch nur eine etwas geringere Versiegelung und somit ein etwas geringer Eingriff in den Naturhaushalt umsetzen. Auf der anderen Seite ließen sich ohne den Bebauungsplan die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz des Wohnens und zur Begrünung des Plangebiets nicht in gleichem Maße umsetzen.

Im Folgenden erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bezogen auf das bislang noch unbebaute Gelände westlich der Tychyer Straße. Das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt bleibt außer Betracht, da es nicht weiter überbaut werden kann und der vorliegende Bebauungsplan lediglich die vorhandene Bestandssituation festschreibt.

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung könnte sich die ca. 0,9 ha große Brachfläche im Gewerbegebiet nur auf Grundlage des § 34 BauGB entwickeln. Hiernach wäre auf dem Gelände eine zweigeschossige gewerbliche Bebauung mit einer GRZ von 0,4 möglich. Bezüglich des maximalen Versiegelungsgrades wird von einer 60prozentigen Versiegelung ausgegangen. Die hiermit verbundenen Umweltfolgen für die biotischen und abiotischen Schutzgüter sind denen, die durch den Bebauungsplan erzeugt werden, ähnlich, aber insgesamt um ein Viertel geringer. Für das Landschaftsbild stellt sich die Situation abweichend dar. Hier wird davon ausgegangen, dass sich die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen, die zur Einfügung des Vorhabens in das Landschafts- und Ortsbild beitragen sollen, gemäß § 34 BauGB nicht im gleichen Maße umsetzen ließen.

3.5 Zusätzliche Angaben

3.5.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zu Beginn des Verfahrens wurde 1997 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erstellt. Die Bestandserfassung dieses Fachbeitrages und die hieraus resultierende Biotopkartierung enthält noch nicht das inzwischen umgesetzte Vorhaben des Bau- und Gartenmarkts. Bezüglich der westlichen Brachfläche entspricht die Biotopkartierung jedoch weitgehend dem vorhandenen Bestand, abgesehen von der Tatsache, dass sich die schon damals vorhandene Vegetation inzwischen weiterentwickelt hat. Der Textteil und die Bilanzierung des Fachbeitrages wurden an den vorhandenen Bestand und die überarbeitete Planung angepasst.

3.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Es sind keine gesonderten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich. Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt über die Baugenehmigung. Die Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist durch die bestehenden Umweltinformationssysteme der Fachbehörden auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet.

3.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

3.6.1 Derzeitiger Umweltzustand

Vorbelastungen

Wesentliche Vorbelastungen für das Plangebiet ergaben sich bereits 1997 aufgrund der Lage an der stark frequentierten Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) mit ihren hohen Lärmpegeln und aufgrund der gewerblichen Nutzung und der hiermit verbundenen hohen Überbauung des Gebiets, die sich sowohl auf die biotischen (Pflanzen und Tiere) als auch auf die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima) negativ auswirkte. Des Weiteren gab es 1997 im Plangebiet noch Bodenverunreinigungen. Zurzeit ist der östliche Teil des Plangebiet fast vollständig durch einen Bau- und Gartenmarkt, durch eine vorgelagerte Stellplatzanlage und durch die umschließenden Straßenverkehrsflächen überbaut, während sich die Fläche westlich der Tychyer Straße nach dem vollständigen Abriss der 1997 noch vorhandenen Hallen zu einer ruderalen Brachfläche entwickelt hat.

Qualitäten

1997 wies das Plangebiet, abgesehen von einzelnen Bäumen und Strauchstrukturen, keine besonderen Qualitäten auf. Inzwischen ist auf der noch unbebauten Brachfläche westlich der Tychyer Straße eine natürliche und anthropogen kaum beeinflusste Vegetation entstanden. Von landschaftlicher Bedeutung sind die zwei Eichen und die Kastanie im nördlichen Teil der Brachfläche. Im östlichen, mittlerweile bebauten Bereich des Plangebiets sind die Bäume auf der Stellplatzanlage und in den Straßenräumen als besondere Qualitäten hervorzuheben, da diese sich im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsgebiet Habichtshorst zur Biesdorfer Höhe positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken.

3.6.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aufgrund der 1997 bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung und den hiermit verbundenen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich für die Umwelt durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung keine bzw. nur gering erhebliche Auswirkungen. Die gering erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.

4. Abwägung, wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

4.1 In die Abwägung eingegangene Belange

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Standort angemessene Bodennutzung gewährleisten. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere die Belange der Wirtschaft, des Einzelhandels, der wohnortnahen Versorgung, des Verkehrs sowie die Belange von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner stadträumlichen Lage, die eine bauliche Ergänzung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nutzungen nahe legt, und seiner guten Verkehrsanbindung für eine dichtere Bebauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch die Wiedernutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen im Plangebiet wird ein gesamtstädtisch relevanter, sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gefördert. Dem Belang der wohnortnahen Versorgung wird durch die Beschränkung der Verkaufsflächen entsprochen, da hierdurch negative Auswirkungen auf benachbarte Zentren und somit eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung vermieden werden können.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Zusätzlich zur Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan gemäß § 1 BauNVO fest, dass bestimmte Nutzungen in den Baugebieten unzulässig oder allgemein zulässig sind.

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Entgegen der ursprünglichen Konzeption, die für den westlichen Teil des Plangebiets die Festsetzung eines Sondergebiets vorsah, setzt der Bebauungsplan die rund 0,9 ha große Fläche zwischen Tycher Straße und U-Bahndamm als ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Hiermit werden sowohl die Belange des privaten Grundstückseigentümers als auch die Belange der wohnortnahen Versorgung berücksichtigt, da einerseits ein weites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten eröffnet wird, das auch die Errichtung von nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel mit einschließt, andererseits gewährleistet ist, dass im Gewerbegebiet keine großflächigen, zentrenschädigenden Einzelhandelseinrichtungen entstehen können, da diese gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO nur im Kerngebiet oder im Sondergebiet zulässig sind. Des Weiteren wird durch die vorgesehene Festsetzung ein bislang vorhandener Widerspruch aufgehoben, der sich aufgrund der erforderlichen Einschränkung der Verkaufsflächen im Zusammenhang mit den engen Nutzungsvorgaben des Sondergebiets einerseits und dem vereinbarten hohen Nutzungsmaß andererseits ergab.

Das festgesetzte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausgeschlossen werden lediglich Lagerflächen, da sich diese mit der Gesamtkonzeption für den Entwicklungsbereich nicht vereinbaren

lassen. Lagerflächen tragen sowohl in gestalterischer als auch bezüglich ihrer möglichen Emissionen häufig zu einer städtebaulichen Beeinträchtigung bei und würden somit der Neuentwicklung eines höherwertigen Wohn- und Gewerbegebietes entgegenwirken.

Im südlichen Teil sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung Nr. 1). Hierdurch soll für das künftige Wohngebiet, das sich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans XXI-32d südlich der Lauinger Straße entwickeln könnte, ein ausreichender Schutz gewährleistet werden. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan keine weitere Nutzungseinschränkung vor. Entsprechend wären auch Einzelhandelnutzungen, einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe, im Gewerbegebiet zulässig, sofern sie sich nach Art, Lage und Umfang nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken würden. Bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m² überschreiten, wäre ein entsprechender Nachweis erforderlich, dass insbesondere keine Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten sind.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes lässt sich aus dem Flächennutzungsplan, der die entsprechende Fläche als gemischte Baufläche M2 darstellt, grundsätzlich entwickeln. Die Entwicklung zum Gewerbegebiet erfolgt in Ergänzung der vorhandenen Gewerbestruktur am Verkehrsknotenpunkt der Bundesstraße Alt-Biesdorf mit dem Straßenzug Köpenicker Straße / Blumberger Damm. Hierzu zählen insbesondere die gewerblichen Nutzungen im nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet Paradiessiedlung-Süd sowie der geplante Bürostandort im westlich angrenzenden Gebiet.

Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ gemäß § 11 BauNVO

Dem Bestand entsprechend wird der Teilbereich zwischen der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) und der Lauinger Straße als ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung des bereits vorhandenen Bau- und Gartenmarkts in verkehrsgünstiger Lage (U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz, B 1/5) und in der Nähe des Wohnstandorts Habichtshorst. Neben einem Bau- und Gartenmarkt, der die überwiegende Nutzung einnehmen soll, sind auch Ausstellungsflächen für Gartennutzung, Innenausbau, Sport und Freizeit, Einrichtungen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen zulässig:

Zur Vermeidung von schädigenden Auswirkungen auf bestehende Zentrenstrukturen wird im bereits bebauten Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt die Verkaufsfläche auf maximal 9.300 m² beschränkt. Hierbei sind einzelne zentrenrelevante Randsortimente, die in der textlichen Festsetzung sortimentsweise aufgeführt sind, zulässig, wenn sie insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Durch die abgestimmte Festsetzung zur Einschränkung der Einzelhandelnutzung wird zum einen dem Interesse des Grundstückseigentümers nach einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks und zum anderen den Anforderungen der übergeordneten Landesplanung (Zentrenkonzept) entsprochen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Bau- und Gartenmarkt weder für das Zentrum am Elsterwerdaer Platz noch für die übrigen im weiteren

Umfeld gelegenen Zentren negativ auswirkt, sondern vielmehr zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots beiträgt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Maß der baulichen Nutzung fest und bestimmt dieses durch die zulässige Höhe der Oberkante gemäß § 18 BauNVO, durch die GRZ gemäß § 19 BauNVO sowie durch die GFZ gemäß § 20 BauNVO. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen werden durch die festgesetzten Nutzungsmaße nicht überschreiten.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass die Oberkanten der Gebäude 54,0 m über NHN nicht überschreiten dürfen. Dies entspricht 14,0 bis 15,0 m über Geländeniveau. Hierdurch wird zum einen eine ausreichende bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht und zugleich gewährleistet, dass sich auch künftige Bauvorhaben noch orts- und landschaftsbildverträglich in das Gebiet einfügen.

Um eine klare bauliche Abgrenzung im Bereich des Kreuzungspunktes Alt-Biesdorf / Apollofalterallee und entlang der Apollofalterallee zu schaffen, muss die Oberkante (OK) von baulichen Anlagen hier ein Mindestmaß von 51,0 m über Normalhöhe Null (NHN) aufweisen. Aufgrund der vorhandenen Geländehöhe von 40 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 11,0 m über Geländeniveau.

Im westlichen Baugebiet (Gewerbegebiet), wo der Bebauungsplan in erster Linie eine Angebotsplanung darstellt, ist die Festsetzung zur Mindesthöhe nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen. Diese Regelung bedeutet auf der einen Seite eine erhebliche Einschränkung und lässt sich zugleich durch ein Abrücken der Bebauung von der Straße relativ problemlos vermeiden. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit dem Verzicht auf die Mindesthöhe eher ein Heranrücken der Bebauung an die Straße erreicht werden kann.

Für das Gewerbegebiet werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,2 festgesetzt. Für den Bau- und Gartenmarkt werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung kann die zulässige GRZ im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,88 überschritten werden (Textliche Festsetzung Nr. 3). Für das Gewerbegebiet wird eine etwas geringere GRZ als ursprünglich festgesetzt. Da die maximal mögliche Versiegelung jedoch weiterhin 80 % beträgt (Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO) und in dem Bereich zu keiner Zeit von einer vollständigen baulichen Ausschöpfung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ausgegangen wurde, bedeutet die Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,6 keine erhebliche Einschränkung der baulichen Ausnutzung.

Indem der Bebauungsplan hohe Grundflächenzahlen festsetzt, wird dem vorhandenen Bestand und den Flächenansprüchen von Gewerbebetrieben, die in der Regel einen höheren Anteil an überbauter Fläche benötigen, grundsätzlich entsprochen. Der hiermit verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wird in Kauf genommen, da die Errich-

Die Errichtung von Gewerbebetrieben an diesem gut erschlossenen Standort entspricht den grundsätzlichen landesplanerischen Zielstellungen. Die Entscheidung zu Gunsten einer hohen baulichen Ausnutzung dient indirekt auch dem Landschaftsschutz und der Verkehrsvermeidung, da durch die Ansiedlung von Handelseinrichtungen an einem bereits entwickelten und verkehrsgünstig gelegenen Standort die Errichtung weiterer Handelseinrichtungen in Randlagen entgegengewirkt werden kann.

Mit den festgesetzten Geschossflächenzahlen kann in beiden Baugebieten eine höher verdichtete, mehrgeschossige Bebauung umgesetzt werden. Hiermit wird der Zielsetzung entsprochen, wonach entlang der B 1/5 eine höhere Bebauung entstehen soll, die zum einen eine bauliche Lärmabschirmung der rückwärtig vorgesehenen Wohnbebauung und zugleich eine bauliche Fassung des stark befahrenen Straßenraumes bewirken soll.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen durch straßenseitig ausgerichtete Baugrenzen fest, die zur Straßenbegrenzungslinie einen Regelabstand von 5,0 m einhalten. Die festgesetzten Mindestabstände entsprechen den in den Siedlungsgebieten von Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf üblichen Vorgartentiefen. In einem eng begrenzten Bereich im östlichen Teil der B 1/5 wird ein Abstand von nur 2,0 m vorgegeben. Hiermit wird dem bereits vorhandenen Bestand des Bau- und Gartenmarktes Rechnung getragen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, die durch den U-Bahndamm bestimmt wird, beträgt der Abstand zur Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes 10,0 m.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4, die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen den Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bestimmt, werden die Voraussetzungen für eine Begrünung der öffentlich wirksamen Räume entlang der öffentlichen Straßen geschaffen. Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen wird hierdurch zwar eingeschränkt, da auf den verbleibenden Grundstücksflächen jedoch ausreichende Möglichkeiten bestehen, die notwendigen Anlagen unterzubringen, wird diese Einschränkung für vertretbar gehalten.

Zur Bauweise trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung.

4.5 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Verkehrsflächen fest. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen dem vorhandenen Bestand (Straße Alt-Biesdorf, Lauinger Straße, Tycher Straße), der somit planungsrechtlich gesichert wird.

Eine öffentliche Widmung des über Privatgelände verlaufenden Weges entlang des U-Bahndamms ist nicht vorgesehen, da dieser Weg in nördlicher Verlängerung über die stark befahrene Straße Alt-Biesdorf führt und die Überquerung dieser Straße in diesem Bereich ohne eine entsprechende lichtsignalgeregelte Überführung ein erhöhtes

Sicherheitsrisiko darstellt. Da sich 70 m weiter östlich ein Fußgängerüberweg befindet, der durch eine Lichtsignalanlage gesichert ist, besteht eine alternative fußläufige Verbindungsmöglichkeit, die für die Fußgänger nur einen geringfügigen Umweg bedeutet, dafür aber wesentlich sicherer ist. Die bisherige Wegeführung über eine private Grundstücksfläche ist im Sinne der öffentlichen Erschließung nicht ausreichend erforderlich, um den hiermit verbundenen Eingriff auf das Privatgrundstück zu begründen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, da dieser nur die Vorhaltung bzw. Sicherung der für den gesamten Straßenaufbau erforderlichen Flächen festsetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen erfolgt gemäß der abgestimmten Straßenplanung.

Zur Vermeidung von Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung südlich der Lauinger Straße durch Besucher- und Anlieferverkehr werden entlang der Lauinger Straße sowie entlang der Apollofalterallee zum Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Die Erschließung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen sowie Gewerbenutzungen kann im ausreichenden Maße über die Straße Alt-Biesdorf sowie die Tychyer Straße erfolgen, so dass mit dieser Festsetzung keine erhebliche Beeinträchtigung der Erschließung verbunden ist. Die Lauinger Straße dient vorrangig der Erschließung der Baufelder des südlich angrenzenden Bebauungsplans XXI-32d.

4.6 Ver- und Entsorgung

Entlang des Bahndamms befindet sich eine DN 1200 Schmutzwasserleitung. Da sich die Leitung nicht innerhalb einer öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche befindet, aufgrund ihrer übergeordneten Bedeutung jedoch nicht verlegt werden kann, wird die künftige Sicherung der Trasse über ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger planungsrechtlich vorbereitet (Textliche Festsetzung Nr. 9).

Das Entwässerungskonzept sieht vor, Dachflächenwasser aus den Sondergebieten zu versickern bzw. in das südlich der Lauinger Straße liegende Feuchtbiotop einzuleiten, um dieses langfristig zu erhalten. Die Oberflächenwasser der Stellplatzanlagen sollen in den Regenwasserkanal der Berliner Wasser Betriebe eingeleitet werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan jedoch keine entsprechenden Regelungen.

4.7 Gestaltungsregelungen

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes, insbesondere des dörflich strukturierten Bereichs von Alt-Biesdorf, durch eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, regelt die textliche Festsetzung Nr. 10 aus gestalterischen Gründen, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Großwerbetafeln unzulässig sind.

4.8 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Zur Gewährleistung einer gestalterisch wirksamen Durchgrünung des Plangebiets und zur besseren Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere zur Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Grünfläche „Biesdorfer Höhe“ und des südlich anschließenden vorgesehenen Wohngebiets, setzt der Bebauungsplan Bepflanzungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest. Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Regelungen, die auch im übrigen Entwicklungsbereich festgesetzt werden. Insgesamt trifft der Bebauungsplan XXI-32a drei Begrünungsfestsetzungen und eine mit der Begrünungsfestsetzung im Zusammenhang stehende Festsetzung zur Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Textliche Festsetzung Nr. 6: Um eine durchgehende Begrünung der öffentlich wirksamen Räume entlang der Straßen zu gewährleisten, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen pro 100 m² mit mindestens einem Baum der Pflanzliste A und pro 5 m² mit mindestens einem Strauch der Pflanzliste B zu bepflanzen. Die festgesetzten Pflanzungen sind zu erhalten. Durch die Festsetzung zum Mindeststammumfang von 18/20 cm soll gewährleistet werden, dass die zu pflanzenden Bäume bereits von Anfang einen ausreichenden Bewuchs ausbilden.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Zur Gestaltung der Fassaden sind fenster- und türlose Außenwände ab einer Länge von 10,0 m mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Hierdurch sollen lange ungestaltete Fassadenabschnitte gestalterisch aufgewertet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 8: Um der gestalterischen, landschaftlichen und ökologischen Beeinträchtigung versiegelter Stellplatzanlagen entgegenzuwirken, wird geregelt, dass ebenerdige Stellplätze durch unversiegelte Flächen zu gliedern sind, wobei je vier Stellplätze ein Baum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen ist.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans, da in der Abwägung des öffentlichen Interesses an einer landschaftlichen Einbindung des Bauvorhabens mit dem privaten Interesse an einer wirtschaftlichen Verwertung entschieden wurde, den privaten Belang stärker zu gewichten. Der Wegfall der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung fällt in der Ausgleichsbetrachtung nicht ins Gewicht, da diese aufgrund des nicht zwingend festgesetzten Umfangs der Dachflächen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht als Ausgleichsmaßnahme eingerechnet wurde.

4.9 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzung

Aufgrund der hohen Überbaubarkeit lassen sich zusätzlich zu den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen keine Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durchführen, mit denen ein vollständiger Ausgleich erreicht werden könnte. Daher wurden sowohl für die bereits erfolgten Eingriffe als auch für die künftig möglichen Eingriffe vertraglich vereinbarte Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet stehen und gleichzeitig ein Aufwertungspotenzial zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

bieten. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgte bereits größtenteils durch den Eingriffsverursacher und entspricht der bezirklichen Zielstellung, innerhalb des Entwicklungsgebiets Biesdorf-Süd eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erreichen. Die Zielstellung wurde zu Beginn der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme formuliert und konnte bereits frühzeitig Berücksichtigung finden, da - im Gegensatz zu anderen (inner-)städtischen Gebieten - innerhalb des Entwicklungsgebiets Biesdorf-Süd entsprechende Flächenpotenziale zur Verfügung standen.

Die bereits umgesetzten Maßnahmen wurden auf einer ehemals versiegelten Fläche südlich des Plangebiets durchgeführt. Die Entsiegelung der ca. 4.000 m² großen Fläche sowie das Anlegen einer Wiesenfläche kompensieren den bebauungsplanbedingten Eingriff in Form der zusätzlichen Überbauung zum überwiegenden Teil.

Durch die Änderung der Festsetzung von Sondergebiet Fachmärkte in Gewerbegebiet ergibt sich keine Änderung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, da im Gewerbegebiet auch weiterhin von einer maximalen Versiegelung von 80 % bei einer GRZ von 0,6 auszugehen ist.

Der Bebauungsplan trifft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135a und b BauGB eine Zuordnungsfestsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 11), mit der die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu Flächen geregelt wird, auf denen ausgleichspflichtige Eingriffe ermöglicht werden. Hierdurch werden die Voraussetzungen für eine Kostenübernahme von Ausgleichsmaßnahmen in der künftigen öffentlichen Grünanlage „Paradiesgrünzug“ geschaffen. Die entsprechende Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und ist somit verfügbar.

Die Zuordnungsfestsetzung bezieht sich nur auf das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt, da die möglichen bzw. bereits erfolgten Eingriffe in den übrigen Bereichen bereits ausgeglichen sind. Im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt ermöglicht der vorliegende Entwurf jedoch gegenüber der Entwurfsfassung, die 1999 öffentlich ausgelegt hat und Grundlage für die vertraglich vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen war, eine um 10 % höhere Überbauung bzw. Versiegelung des Bodens. Der hiermit verbundene zusätzliche Eingriff soll durch die Entsiegelung einer rund 1.200 m² großen Zufahrt ausgeglichen werden. Diese Zufahrt erstreckt sich südlich des Theaters am Park auf einer Länge von etwa 200 m zwischen Blumberger Damm und einer Kfz-Werkstatt an der Frankenholzer Straße und dient zurzeit der Erschließung der genannten Kfz-Werkstatt. Gemäß der Gesamtkonzeption für den Bereich der künftigen Grünanlage „Paradiesgrünzug“, soll die Kfz-Zufahrt mittelfristig in die Grünanlage als eine entsiegelte Fläche integriert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Maßnahme erst mittelfristig erfolgen kann, da die Zufahrt zurzeit noch benötigt wird und erst nach der Verlagerung der zurzeit an einem provisorischen Standort befindlichen Werkstatt aufgegeben werden kann.

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur und die vorhandenen Zentren

Der Bebauungsplan ermöglicht die Sicherung des bereits vorhandenen Bau- und Gartenmarkts mit einer Verkaufsfläche von 9.300 m² und weiterer gewerblicher Einrichtungen, die auch Einzelhandelseinrichtungen einschließen, sofern diese sich nicht wesentlich auf die städtebauliche Ordnung und die Ziele der Landesplanung auswirken. Die lange Zeit ungeordnete Stadtstruktur entlang der B 1/5 wird durch den Bebauungsplan neu geordnet. Des Weiteren führt die Umsetzung der Planung dazu, dass das südlich anschließende geplante Wohngebiet von der Lärm emittierenden B 1/5 baulich abgeschirmt wird. Aufgrund der vertraglich vereinbarten Vorgaben zum maximalen Umfang an Verkaufsflächen (12.000 m²) sowie aufgrund der im Bebauungsplan darüber hinaus geregelten Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung können negative Auswirkungen auf benachbarte Zentren auf ein unwesentliches Maß reduziert werden.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation untersucht. Dabei wurde auch das Verkehrsaufkommen aus der geplanten P+R Anlage und aus den geplanten Wohnbereichen südlich des Plangebiets berücksichtigt. Für die nachmittägliche Spitzenstunde wurde innerhalb des Plangebiets ein Verkehrsaufkommen von 1.200 Kfz prognostiziert

Dieses Verkehrsaufkommen wurde mit den Prognosebelastungen für das Jahr 2010 auf der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) überlagert. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass bei den ausgewiesenen zukünftigen Belastungen und den vorgesehenen Abbiegespuren eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist. Positiv wirkt sich dabei die Anbindung der Tychyer Straße an die B 1/5 aus, weil mit der direkten Zufahrt zum Gewerbegebiet, zum Garten- und Baumarkt und zum P+R Platz die Apollofalterallee deutlich geringer belastet wird und die Freigabezeiten für die Apollofalterallee entsprechend vermindert werden können.

Untersucht wurde auch die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes der Tychyer Straße mit der Zufahrt zum Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt und zum Gewerbegebiet. Die Untersuchung hat ergeben, dass in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine ausreichende Verkehrsabwicklung ohne Lichtsignalanlage möglich ist.

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Aufwendungen für den Haushalt, da die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen bereits erfolgt ist und die Ausgleichsmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer (Eingriffsverursacher) geleistet wurden bzw. werden.

Die Lauinger Straße und die Tychyer Straße wurden bereits weitgehend fertiggestellt. Der Ausbau der Straße Alt-Biesdorf ist ebenfalls abgeschlossen. Noch nicht fertiggestellt sind der Ausbau des südlichen Gehweges der Lauinger Straße und der Ausbau des östlichen Gehweges in der Tychyer Straße.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden größtenteils bereits durchgeführt. Die noch zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ erforderlich sind und in der öffentlichen Grünfläche „Paradiesgrünzug“ durchgeführt werden sollen, werden durch den Eingriffsverursacher finanziert.

IV Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. II), für Verkehr und Betriebe (Abt. III) sowie für Bau- und Wohnungswesen (Abt. II) ist die Planungsabsicht mit Schreiben vom 26.01.1995 gemäß § 3a AGBauGB mitgeteilt worden.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn von Berlin vom 23.05.1995 (Vorlage Nr. II/881/95) über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-32 "Habichtshorst" wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 vom 23.06.1995 auf Seite 2037 bekannt gegeben.

3. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Die Entscheidung über die wesentlichen Planinhalte, den räumlichen Geltungsbereich und die Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXI-32 hat das Bezirksamt gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB) mit Beschluss vom 19.09.1995 getroffen. In der Zeit vom 08.09.1997 bis einschließlich 06.10.1997 hat im Stadtplanungsamt Marzahn der Vorentwurf zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.1997 um Stellungnahme gebeten.

Die von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken wurden geprüft. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind am 25.03.1998 (Vorlage Nr. III/742/98) vom Bezirksamt beschlossen und am 24.09.1998 (Vorlage Nr. DS1123/III) von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen worden. Die Bedenken wurden nach Abwägung aller erkannten Belange im Bebauungsplan XXI-32 und der dazugehörigen Begründung behandelt.

4. Änderung des Geltungsbereichs und Teilung des Bebauungsplanverfahrens

Am 01.12.1998 beschloss das Bezirksamt Marzahn von Berlin den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XXI-32 "Habichtshorst" zu ändern, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans geringfügig zu verändern und zu teilen und als vier selbständige Bebauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen XXI-32a, XXI-32b, XXI-32c und XXI-32d fortzuführen (Vorlagen Nr. III/952/98 und III/954/98). Die Änderung sowie die Teilung des Geltungsbereichs in vier selbständige Bebauungsplanverfahren erfolgten auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 1998 I S. 137).

5. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 02.03.1999 (Vorlage Nr. III/1026/99) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XXI-32a beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-32a hat im Zeitraum vom 29.03.1999 bis 03.05.1999 stattgefunden und wurde am 19.03.1999 im Amtsblatt für Berlin sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 22.02.1999 von der öffentlichen Auslegung informiert. Das Abwägungsergebnis zur öffentlichen Auslegung wurde am 15.06.1999 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschlossen (Vorlage Nr. III/771/99)

6. Wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 26.09.2006 (Vorlage Nr. 1862/II) die wiederholte öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XXI-32a „Fachmärkte“ beschlossen. Die wiederholte öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XXI-32a „Fachmärkte“ fand im Zeitraum vom 16.10.2006 bis einschließlich 16.11.2006 statt und wurde am 06.10.2006 im Amtsblatt für Berlin sowie in der Berliner Zeitung fristgerecht bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2006 um Stellungnahme gebeten. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erforderte keine Änderung der Planung. Am 17.04.2007 hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf das Abwägungsergebnis der wiederholten öffentlichen Auslegung beschlossen (Vorlage VO/0129/III).

7. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufgrund einer erforderlichen Nutzungsänderung und weiterer kleinerer Änderungen hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf gleichzeitig mit dem Abwägungsergebnis der wiederholten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Gemäß § 4a, Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, und dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt wird (Vorlage VO/0129/III).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 30.04.2007 bis einschließlich 15.05.2007 statt und wurde am 20.04.2007 im Amtsblatt für Berlin fristgerecht bekannt gemacht. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2007 und mit beigefügten Unterlagen über die Planung informiert und aufgefordert bis zum 10.05.2007 eine Stellungnahme abzugeben.

Das Abwägungsergebnis zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 29.05.2007 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschlossen (Vorlage Nr. 188/III).

8. Festsetzungsbeschluss und Anzeige des Bebauungsplans XXI-32a

Nach dem Bezirksamtsbeschluss am 29.05.2007 und dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung am 28.06.2007 den Bebauungsplan XXI-32a festzusetzen, wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 11.07.2007 angezeigt.

Die Senatsverwaltung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle vorgenommenen und sich mit Schreiben vom 24.09.2007 fristgerecht geäußert. Die Rechts- und Inhaltskontrolle hat ergeben, dass der Plan in der vorgelegten Fassung festgesetzt werden kann.

9. Festsetzung und Verkündung der Rechtsverordnung

Am 23.10.2007 hat das Bezirksamt beschlossen, den Bebauungsplan XXI-32a als Rechtsverordnung festzusetzen und die Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt zu veröffentlichen (Vorlage Nr. 354/III). Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung vom 29.10.2007 erfolgte am 03.11.2007 im Gesetz- und Verordnungsblatt, 63. Jahrgang, Nr. 28 auf Seite 554.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. I S. 692)

Aufgestellt: Berlin, den 21. Oktober 2007
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin,
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Bereich Stadtplanung

Anhang

1. Flächenbilanz
2. Textliche Festsetzungen
3. Pflanzlisten

1. Flächenbilanz zum Bebauungsplan XXI-32a

FLÄCHE / NUTZUNG	Fläche / ha	Anteil in %	GRZ / GR ha ²	GFZ / GF ha
Baugebiete	3,60	63	0,6 / 2,16	1,75 / 6,32
SO Bau- und Gartenmarkt	2,67	47	0,6 / 1,60	1,60 / 4,27
Gewerbegebiet	0,93	16	0,6 / 0,56	2,20 / 2,05
Verkehrsflächen	2,08	37		
Straße Alt-Biesdorf	1,30	23		
Lauinger Straße	0,54	10		
Tychyer Straße	0,24	4		
Geltungsbereich	5,68	100		

2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan XXI-32a

1. Im Gewerbegebiet sind Lagerplätze nicht zulässig. Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2 sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

2. Das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt dient vorwiegend der Unterbringung eines Bau- und Gartenmarktes.

Zulässig sind:

- a) ein Bau- und Gartenmarkt mit insgesamt höchstens 9.300 m² Verkaufsfläche,
- b) Ausstellungsflächen für Gartennutzung, Innenausbau, Sport und Freizeit,
- c) Einrichtungen für sportliche Zwecke,
- d) Schank- und Speisewirtschaften
- e) Tankstellen.

Folgende zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig, wenn sie insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten:

Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Heimtextilien und Teppiche, Holz-, Kork- und Korbwaren, elektrische Haushaltsgeräte, Kunstdrucke, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen darf im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,88 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs.5 und § 12 Abs. 4 BauNVO)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind pro angefangene 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 18/20 cm und pro angefangene 5 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Strauch der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7. Fenster- und türlose Außenwände ab einer Länge von 10,0 m sind mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Abstände zwischen den Pflanzungen dürfen 2,5 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzenliste A mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)
9. Die Fläche a ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 AGBauGB)
11. Zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches ist auf der künftigen Grünfläche „Paradiesgrünzug“ zwischen Frankenholzer Weg, Theater am Park, Walsheimer Straße, künftiger Sportanlage und Blumberger Damm die Entsigelung einer 1.200 m² großen Zufahrtsfläche vorgesehen. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme werden dem Baugrundstück im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a und 135b BauGB)

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Pflanzlisten A und B vom Mai 2006.

3. Pflanzlisten

Pflanzliste A: Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle, Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke, Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
Pinus sylvestris	Gem. Kiefer, Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste B: Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Hasel, Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Paffenhütchen, Gem. Spindelbaum
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Scharze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cineria	Grau-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball