

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
- Fachbereich Stadtplanung -**

Festsetzung

des

Bebauungsplans XXI-38-1

für die Grundstücke Märkische Spitze 15-17 (Flurstücke Nr. 253, 289, 290, 291, 313, 315, 317, 319, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 397, 398, 399, 404, 445, 516 und 517)

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Marzahn

- Begründung -

**Festsetzung vom 13.01.2015,
Verordnung vom 27. April 2015
GVO für Berlin, 71. Jahrgang Nr. 10 vom 22. Mai 2015, Seite 106**

Inhaltverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1.	Bestand	4
2.2.	Planerische Ausgangssituation	5
II.	Planinhalt	7
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
2.	Intention des Planes	8
3.	Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a BauGB	8
3.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPg Anlage 2	9
3.2.	Prüfung der Anlage 2 zu § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	13
3.3	Fazit der Prüfung	21
4.	Wesentlicher Planinhalt	21
4.1	Begründung der Festsetzungen	21
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	27
1.	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	27
2.	Finanzielle Auswirkungen	27
IV.	Verfahren	28
1.	Aufstellungsbeschluss	28
2.	Mitteilung der Planungsabsicht	28
3.	Vorprüfung des Einzelfall nach § 13a BauGB	28
4.	Beschleunigtes Verfahren	28
5.	Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB	29
6.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	30
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB	30
8.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	32
9.	Festsetzung des Bebauungsplans	32
10.	Beschlussfassung durch die BVV	32
11.	Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB zur Rechtsprüfung	32
12.	Konstitutiver Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38-1	32
13.	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38-1	33
14.	In Krafttreten des Bebauungsplanes XXI-38-1	33
V.	Rechtsgrundlagen	34

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XXI-38, der mit der Zielstellung einer Fachmarkttagglomeration, großflächiger Einzelhandel und eines Gewerbegebietes entwickelt wurde. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanes XXI-38 erfolgte am 02.12.2010 im Gesetz und Verordnungsblatt auf S. 526.

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist derzeit durch den Fachmarkt Bau- und Gartenmarkt und die gewerbliche Lagernutzung geprägt, deren Genehmigungen und Realisierung auf dem Bebauungsplan XXI-38 basierten. Zwischen beiden baulichen Anlagen befindet sich eine Baufläche, die bisher noch nicht genutzt wurde und bisher Bestandteil des Sonstigen Sondergebietes ist.

Anlass für die Änderung eines Teilbereiches und die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes XXI-38-1 war die Absicht, das vorhandene Lagergebäude im Gewerbegebiet zu erweitern. Dazu hatte der Eigentümer der gewerblichen Baufläche von dem benachbarten Eigentümer des Bau- und Gartenmarktes die unbebauten Flächen erworben, die für eine Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes vorgesehen waren. Der Eigentümer des Bau- und Gartenmarktes verfolgte hier nicht mehr die Errichtung eines Baustoffhandels – Drive-In – und hatte sein Einverständnis zur Änderung der Nutzungsart durch den Bebauungsplan XXI-38-1 erklärt.

Grundlage dafür war der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin über die Änderung des Bebauungsplanes XXI-38 in einem Teilbereich vom 13.03.2012, der am 23.03.2012 im Amtsblatt für Berlin Nr. 12, Seite 485 veröffentlicht wurde.

Die Erforderlichkeit, den bestehenden Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern, resultierte aus der Tatsache, dass mit dem Vorhaben die Größenordnung der einzelnen Nutzungsarten verändert werden sollte und somit Grundzüge der bisherigen Planung betroffen waren.

Mit der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, auch zukünftig die geordnete städtebauliche Entwicklung für die Fläche Märkische Spitze 15, 17 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sicher zu stellen, unter Berücksichtigung der Erweiterung des Gewerbegebietes und der Sicherung bzw. Reduzierung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt als großflächiger Einzelhandel für Betriebe, die Grundflächen über 20.000 m² benötigen.

Das Bebauungsplanverfahren XXI-38-1 wurde als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Der Gesetzgeber hat im BauGB mit § 13a die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Räumlich ist das beschleunigte Verfahren nur im Bereich der Innenentwicklung zulässig, zu dem das Gebiet „Märkische Spitze“ zählt. Als Maßnahmen der Innenentwicklung zählen insbesondere die Umnutzung von Flächen im Sinne der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Siedlungsstrukturen sowie die Änderung vorhandener Bebauungspläne.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB kann u.a. bei der Änderung von Bebauungsplänen Anwendung finden, wenn die festzusetzende zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt. Im letzteren Fall war eine Vorprüfung durchzuführen, die zu dem Ergebnis kam, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Bei dem hier behandelten Bebauungsplan handelte es sich um die Änderung eines festgesetzten Bebauungsplanes, dessen grundsätzliche Nutzungsarten beibehalten und lediglich in ihrer Größe erweitert bzw. verringert werden.

Die Investoren und Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet haben die Absicht, ihre Nutzung in einer Größenordnung von ca. 5.000 m² zu erweitern, so dass eine Grundfläche von max. ca. 15.000 m² realisiert werden kann.

Im festgesetzten Bebauungsplan XXI-38 war durch die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ eine Erweiterung durch einen Baustoff Drive-In mit einer Größe von rd. 4.000 m² Grundfläche vorbereitet. Diese Planungsabsicht wurde vom Eigentümer der Fläche aufgegeben. Daraus resultiert eine zukünftige Grundfläche von 21.000 m² im Sonstigen Sondergebiet. Insgesamt beläuft sich die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet auf ca. 36.000 m², so dass die Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Es gelten hier gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Auf Grund der Verfahrensführung gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte die Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren.

2. Plangebiet

2.1. Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Mit dem Beschluss des Bezirksamtes vom 13.03.2012 wurde der Geltungsbereich festgelegt und umfasst danach die Grundstücke Märkische Spitze 15 und 17 sowie den Anschluss an die Straße Märkische Spitze.

Die Begrenzung des Plangebietes wird

- durch die Straße Märkische Spitze im Osten,
- die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 445, 291, 290, 289 im Süden,
- den östlichen Abzweig des Eisenbahnaußenringes/S-Bahntrasse im Westen
- und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 397 sowie den Anschluss an das öffentliche Straßenland durch das Flurstück 404

gebildet.

Die Größe des Gebietes beträgt insgesamt ca. 6,54 ha.

Realnutzung

Das Plangebiet ist durch einen 1996/97 errichteten großenflächigen Fachmarkt gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um einen Bau- und Gartenmarkt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist 2009 ein Lagergebäude für Möbel errichtet worden.

Am Rande bzw. außerhalb des Plangebietes, entlang der Nord-Süd-Grenze, zwischen der Straße Märkische Spitze und der Märkischen Allee verläuft eine freizuhaltende Trasse für die Anlage einer S-Bahnverbindung. Diese Trasse ist im Flächennutzungsplan von Berlin dargestellt. Aktuell sind keine Realisierungsabsichten nachrichtlich übermittelt worden. Derzeit ist der 30 m breite Streifen teilweise bepflanzt und trägt zur Eingrünung des Fachmarktgeländes bei.

Die parallel zum Plangebiet verlaufende Märkische Allee ist eine asphaltierte, sechsspurige Straße mit grünem Mittelstreifen. Von ihr aus bestehen zwei Kreuzungspunkte/Grundstückszufahrten auf die Straße Märkische Spitze, die u.a. das Plangebiet erschließt.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Teilabschnitt der Straße Märkische Spitze befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße, der Märkischen Allee, die für die Erschließung des Bezirkes mit seinen großräumigen Wohngebieten eine vorrangige Bedeutung besitzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Märkische Allee, die zwei Anschlusspunkte an die Straße Märkische Spitze aufweist, von denen einer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Die S-Bahnlinien 7 und 5 sowie mehrere Regionalbahnlinien tangieren das Gebiet und besitzen in einer Entfernung von ca. 700 m Haltestationen (S-Bahnhof Springpfuhl und S-Bahnhof Biesdorf). Auf der Märkischen Allee/Bentschener Weg befindet sich die Buslinie 192, die eine Verbindung sowohl zur S-Bahnstation Biesdorf als auch zu den Wohngebieten der Großsiedlung Marzahn im Norden herstellt. In der Allee der Kosmonauten befindet sich eine Straßenbahntrasse, die nach Hohenschönhausen führt und in Richtung Osten das Großsiedlungsgebiet erschließt.

2.2. Planerische Ausgangssituation

Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

Die Planungsabsicht ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Mit Schreiben vom 06.01.2012 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass gegen die Absicht einer Änderung des Bebauungsplans XXI-38 in einem Teilbereich unter der Bezeichnung XXI-38-1 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 04.01.2012 ebenfalls mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Änderungsabsicht des Bebauungsplanes bestehen.

Das Plangebiet liegt entsprechend der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im festgelegten „Gestaltungsraum Siedlung“ gem. 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 2). In Berlin und seinem Umland sollen Siedlungsentwicklungen innerhalb dieser raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden. Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung durch Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und Nutzung von erschlossenen Baulandreserven. Dem entspricht der bereits festgesetzte Bebauungsplan XXI-38.

Nach der Festlegungskarte 2 und Pkt. 4 Steuerung der Siedlungsentwicklung des LEP B-B ist geregelt, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden soll bzw. nach Art, Lage und Umfang benachbarte Zentrale Orte nicht beeinträchtigt werden sollen. Ergänzend wird im Grundsatz 4.9 des LEP B-B aufgeführt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb von städtischen Kernbereichen zulässig sind, sofern sie die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente mit 10 % nicht überschreiten.

Die Zulässigkeit des Bau- und Gartenmarktes als großflächiger Einzelhandel an diesem Standort wurde bereits durch den festgesetzten Bebauungsplan XXI-38 bestätigt. Mit der

Änderung des Bebauungsplanes verringert sich die geplante Größe des Fachmarktes, so dass sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen nicht verändern.

Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Juli 2013 (ABl.S.1863), stellt Folgendes für den Bereich des Plangebietes dar:

- gewerbliche Baufläche,
- übergeordnete Hauptverkehrsstraße für die Märkische Allee,
- Bahnfläche für die Anlagen des Biesdorfer Kreuzes und den S-Bahnring sowie für eine zukünftige Trasse der S-Bahn parallel zur Märkischen Allee.

Die Ausweisung – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt – ist gemäß den Entwicklungsgrundsätzen Ziff. 8 als besonders begründeter Einzelfall (siehe Pkt. II. 3.1.1.) aus den Darstellungen des FNP im Bebauungsplan XXI-38 entwickelt worden.

Die geplante Ausweisung Gewerbegebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Stadtentwicklungsplan STEP Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 weist den Standort der Fachmarkttagglomeration Märkische Spitze, zu dem auch der Bau- und Gartenmarkt gehört, als Bestand bzw. als gesicherte Planung aus.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe weist den Standort Märkische Spitze als gewachsenen Großstandort mit Fachmarkttagglomeration aus, der sich mit anderen entlang der Bahntrasse erstreckt. In der Gebietskulisse des ehemaligen Entwicklungskonzepts für den produktionsbezogenen Bereich (EpB) ist dieser Standort als gewerbliche Baufläche entsprechend FNP ausgewiesen.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Die Anpassung an den Klimawandel und die Aufgaben des Klimaschutzes stehen dabei im Mittelpunkt.

Der Standort Märkische Spitze ist in der Karte 12 „Aktionsplan - Handlungskulisse“ ohne spezielle Handlungsvorgabe.

Bebauungsplan XXI-38

Der festgesetzte Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ mit einer Grundfläche (GR) von 25.000 m² und ein Gewerbegebiet mit einer Grundfläche (GR) von 9.000 m² aus.

Für das SO-Gebiet wurde eine Verkaufsraumfläche (VKF) von 22.500 m² mit einer Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 1.200 m² festgesetzt, d.h. unter 10 % der VFI. Für das Gewerbegebiet wurde die Anlage von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Entlang der westlich gelegenen Bahntrasse wurde die Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen festgesetzt.

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Die im Landschaftsprogramm (LaPro 1994) für das Plangebiet dargestellten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege beziehen sich im Wesentlichen auf eine Begrenzung der negativen Auswirkungen von gewerblichen Flächen auf die Umwelt durch emissionsarme Technologien, auf Boden- und Grundwasserschutz, Dach und Fassadenbegrünung, die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes und Schutzpflanzungen in den Randbereichen.

Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Das 2008 beschlossene Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf und die überarbeitete Fassung vom April 2013 bestätigen den Fachmarktstandort „Märkische Spitze“ mit dem Hinweis, dass keine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente angestrebt werden darf, jedoch für eine Verdichtung Spielräume bestehen.

Am Standort bestehen keine nennenswerten Flächenreserven, so dass hinsichtlich der Sicherung und Stärkung dieser Fachmarkttagglomeration lediglich Arrondierungsspielräume im Bestand bestehen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Fachmarktansiedlung „Märkische Spitze“ ist seit über fünfzehn Jahren Bestandteil der Versorgungsstruktur im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und hat in dieser Zeit eine positive Wirkung im Bezirk entfaltet, die zu einer stabilen Versorgung der Bevölkerung beigetragen hat und beiträgt. Der durch den Bebauungsplan XXI-38 gesicherte Standort besitzt außerdem eine wichtige Funktion in der Arbeitsplatzversorgung des Bezirkes.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan XXI-38 wurde bereits eine geordnete städtebauliche Entwicklung hergestellt.

Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ umfasst eine Größe von 50.100 m², auf der eine Grundfläche (GR) von 25.000 m² für den Fachmarkt realisiert werden kann. Als zulässige Verkaufsfläche sind 22.500 m² mit der Einschränkung, dass die zentrenrelevanten Randsortimente 1.200 m² nicht überschreiten, festgesetzt. Diesen Vorgaben entsprechend sollte der Bau- und Gartenmarkt um einen Baustoff Drive-In mit einer Größe von 4.000 m² Grundfläche und 3.800 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die dafür vorgesehene Fläche liegt nördlich des bestehenden Bau- und Gartenmarktes und ist bis zum heutigen Zeitpunkt unbebaut.

2009 wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes XXI-38 im GE-Gebiet ein Lagergebäude errichtet, das vorrangig der Belieferung des Möbelfachmarktes dient. Der Nutzer und Eigentümer des Lagergebäudes beabsichtigt die Erweiterung seines gewerblichen Standortes, um den wirtschaftlichen Bedingungen der Lagerhaltung und Lieferung gerecht zu werden. Dazu hatte der Eigentümer der gewerblichen Baufläche von dem benachbarten Eigentümer des Bau- und Gartenmarktes die unbebauten Flächen erworben, die für eine Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes vorgesehen waren. Der Eigentümer des Bau- und Gartenmarktes verfolgte hier nicht mehr die Errichtung eines Baustoffhandels – Drive-In und verzichtete damit auch auf die Ausnutzung der zulässigen Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet.

Im Bebauungsplanentwurf XXI-38-1 sind die Flächenanteile der Nutzungsarten neu definiert worden, so dass das bisherige Sondergebiet reduziert und das Gewerbegebiet erweitert wird.

Die städtebauliche Zielstellung des Bezirkes bleibt mit der Präzisierung der Flächenanteile unverändert bestehen.

Die Änderung des Teilbereiches trägt diesem privaten Belang Rechnung und nimmt entsprechende Festsetzungen vor.

- Der Bebauungsplan XXI-38-1 setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt in der Größe von 40.730 m² entsprechend dem derzeitigen Bestand und ein Gewerbegebiet in der Größe von 24.700 m² fest.

- Es ist für die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ eine Grundfläche von 21.000 m² festgesetzt. Die Ausweisung zieht keine Veränderung am baulichen Bestand nach sich.
- Die Verkaufsfläche für „Bau- und Gartenmarkt“ ist auf 19.500 m² reduziert und die Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf einer max. Fläche von 1.200 m², d.h. unter 10 % der VFl., ist beibehalten worden.
- Das Gewerbegebiet ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXI-38-1 umfasst mit Beschluss Nr. 0071/IV vom 13.03.2012 die Grundstücke Märkische Spitze 15 und 17 sowie den Anschluss an das öffentliche Straßenland.

2. Intention des Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des Bau- und Gartenmarktes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO unter Beibehaltung des baulichen Bestandes und die Erweiterung des Gewerbegebietes.

Die städtebaulichen Ziele, die mit diesem Bebauungsplan verfolgt werden, lassen sich zusammenfassen:

- Gewährleistung einer zentrenverträglichen Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet,
- Herstellung von Planungssicherheit für den ansässigen Einzelhandelsbetrieb,
- Gewährleistung und Beibehaltung der städtebaulichen Gliederung des Fachmarktstandortes, die eine u-förmige Anordnung der hallenartigen Gebäude um den durch Baumpflanzungen gegliederten Parkplatz aufweist,
- geordnete Entwicklung der räumlichen Verteilung des Verkehrs,
- Entwicklung und Sicherung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet,
- Gewährleistung einer städtebaulichen Gliederung und Gestaltung des Plangebietes.

3. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren XXI-38-1 ist ein Verfahren der Innenentwicklung. Es dient der Erweiterung einer durch den Bebauungsplan XXI-38 festgesetzten gewerblichen Baufläche bei gleichzeitiger Verringerung einer ebenfalls im Bebauungsplan XXI-38 festgesetzten Sonstigen Sondergebietsfläche sowie der zusätzlichen Ausweisung von Pflanzflächen zur städtebaulichen Aufwertung innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Bebauungsplan sollen eine Grundfläche (GR) von 21.000 m² für den Bau- und Gartenmarkt im Sonstigen Sondergebiet und eine GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet für die Nutzung als Lager festgesetzt werden.

Das Baugesetzbuch sieht im § 13a Abs. 1 Nr. 2 die Möglichkeit für ein beschleunigtes Verfahren mit einer Vorprüfung des Einzelfalls vor, wenn der benannte Rahmen der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² durch die Planausweisung überschritten wird, aber unter 70.000 m² bleibt. Diese Prüfung erfolgt nach den Kriterien der Anlage 2 des BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG unterliegen.

Ob ein Bebauungsplan UVP-pflichtig ist, definiert Anlage 1 zum UVPG. Durch sie wird auch geregelt, für welche Vorhaben generell eine UVP erforderlich ist und für welche anhand einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls die Entscheidung zu treffen ist, ob eine UVP durchzuführen ist oder nicht. Diese Prüfung erfolgt unter dem Punkt „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des UVPG.“

Bei dem hier behandelten Bebauungsplan handelt es sich um die Änderung eines festgesetzten Bebauungsplanes, dessen grundsätzliche Nutzungsarten beibehalten und lediglich in ihrer Größe erweitert bez. verringert werden.

3.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG Anlage 2

Der Bebauungsplan XXI-38-1 sichert am Standort den bestehenden Fachmarkt mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt in der bereits im festgesetzten Bebauungsplan XXI-38 ausgewiesenen Ausdehnung. Die vormals festgesetzte Grundfläche GR von 25.000 m² wird um jene Fläche des ehemals geplanten aber nicht mehr zu realisierenden Baustoff Drive-In`s (ca. 4.000 m²) auf 21.000 m² GR reduziert, so dass die Fortführung der Nutzung gesichert ist. Das bestehende Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan gesichert und erweitert, so dass sich die ehemals festgesetzte GR von 9.000 m² auf ca. 14.000 m² erhöhen könnte.

Nach Nr. 18.8 i.V. mit Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m², für den ein Bebauungsplan geändert wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Satz 1 UVPG erforderlich.

Ziel der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist die überschlägige Prüfung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können. In der Vorprüfung werden die im § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführten Schutzgüter:

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die Biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

3.1.1 Merkmale des Vorhabens

Reduzierung des Sonstigen Sondergebietes und Erweiterung des Gewerbegebietes

Größe der Vorhaben

Der Bebauungsplan ermöglicht im SO-Gebiet eine Grundfläche von 21.000 m² (vormals 25.000 m²). Die Verkaufsfläche für den Bau- und Gartenmarkt soll mit 19.000 m² (vormals 22.500 m²) begrenzt werden.

Im GE-Gebiet wird eine Grundfläche von ca. 14.000 m² durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 ermöglicht.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren XXI-38-1 zielt auf eine planungsrechtliche Änderung der derzeit noch brach liegenden Fläche im zentralen Bereich des Geltungsbereichs ab. Sie war in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplan XXI-38 als Sonstiges Sondergebiet dargestellt und soll nun als Gewerbegebiet mit gleichem Nutzungsmaß ausgewiesen werden. Daher entsteht hinsichtlich der planungsrechtlich bereits heute zulässigen baulichen Nutzung der Fläche keine Nutzungsintensivierung.

Die von der Veränderung betroffene Fläche, die nachstehend schutzgutbezogen betrachtet wird, weist eine Größe von etwa 10.000 m² auf und damit nur gut 14 % des gesamten Geltungsbereichs von 65.430 m². Der südlich davon gelegene Teil des Plangebietes wird von einem Bau- und Gartenmarkt nebst Stellplatzanlage eingenommen und der nördlich dieser Brachfläche gelegene Teil durch ein Lagergebäude für Möbel. Der nördliche und der südliche Teil sind damit abschließend entwickelt und baulich hergestellt.

Die Brachfläche soll zur Erweiterung des nördlich angrenzenden Lagers in wesentlichen Teilen baulich genutzt werden. Sie weist im Bestand zu etwa 72 % vollversiegelte oder hoch verdichtete und vegetationsfreie Böden auf.

Abfallerzeugung

Durch das Vorhaben werden die für die Nutzung als Möbellager typischen Abfälle erzeugt, insbesondere Verpackungsmaterial.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Mit der baulichen Erweiterung des angrenzenden Möbellagers werden keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der verkehrlichen oder sonstigen Auswirkungen der Einrichtung erwartet, die nicht schon bei der Festsetzung des XXI-38 geprüft und genehmigt worden sind. Insbesondere eine messbare Zunahme des Verkehrs kann ausgeschlossen werden.

Unfallrisiko, insbes. mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen keine Stoffe und Technologien verwendet werden, die nicht schon vor Ort im angrenzenden Lagerteil in Anwendung sind und im Rahmen der Festsetzungen des XXI-38 geprüft und genehmigt worden sind.

3.1.2 Standort der Vorhaben

Der bestehende Bau- und Gartenmarkt und das Gewerbegebiet liegen an der Straße Märkische Spitze und sollen dort weiterhin in veränderter Größe gesichert werden.

Bestehende Nutzung

Der Bau- und Gartenmarkt wurde gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Möbel- und Elektronikfachmarkt an dem Standort 1995 errichtet.

Das Lagergebäude auf der gewerblichen Baufläche, nördlich an den Bau- und Gartenmarkt angrenzend, wurde 2008 errichtet. Zwischen beiden Gebäuden befindet sich eine Brachfläche, die bisher dem Sonstigen Sondergebiet als Erweiterungsfläche zugeordnet war und durch die Änderung des Bebauungsplanes als Erweiterung der GE-Fläche festgesetzt und bebaut werden soll.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Wasser

Grundwasser

Im Plangebiet liegt der überwiegende Teil des Grundwassers in gespannter Form vor. Hier liegt das oberste Grundwasserstockwerk unter einer schlecht durchlässigen Deckschicht. Die Versickerungsfähigkeit ist daher stark eingeschränkt. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Umweltatlas (Karte 02.05) als geschützt eingestuft. Die Deckschicht weist überwiegend einen Anteil bindiger Substrate (Mergel, Lehm) von mehr als 80 % auf. Das Grundwasser im Plangebiet liegt bei 10 bis 20 m unter Geländeoberkante (Umweltatlas, Karte 02.07).

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz oder Überschwemmungsgebiet gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz und grenzt auch nicht an ein solches an.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und es grenzen auch keine an.

Boden

Natürliche Bodengesellschaft

In der Karte 01.01 "Bodengesellschaften" (Umweltatlas Berlin) werden die Böden im Plangebiet als Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina auf Industrie- und Aufschüttungsböden eingestuft.

Vorbelastungen

Die Ansprache der Böden im Umweltatlas lässt darauf schließen, dass es sich im Plangebiet überwiegend oder ausschließlich um anthropogene Aufschüttungsböden handelt, deren Naturnähe sehr gering ist. Zudem wurde ein großer Teil versiegelt oder hoch verdichtet (> 60 %). Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden ist im Plangebiet aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastungen als relativ gering eingestuft. Altlastenverdacht besteht nicht.

Tiere und Pflanzen

Biotope

Die vorstehende benannte ca. 1 ha große Brachfläche ist zu 72 % vegetationsfrei. Auf ca. 28 % meist randlicher Teilflächen sind artenarme ruderale Staudenfluren bzw. Wiesen ausgebildet. In diesen Vegetationsflächen befinden sich ca. 20 Jungbäume sowie acht nach Berliner Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Es handelt sich dabei um jungen bis mittelalten Spontanaufwuchs aus Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Fahl-Weiden (*Salix x rubens*), Sand-Birke (*Betula pendula*) und verschiedenen Pappelarten (*Populus spec.*). Hinweise zum möglichen Vorkommen gefährdeter oder seltner floristischer Arten liegen nicht vor.

Fauna

Hinweise zum möglichen Vorkommen gefährdeter oder seltener faunistischer Arten liegen nicht vor. Es wurden keine Anzeichen für das Vorkommen wildlebender Tierarten beobachtet, die nicht regelmäßig zum Inventar der vorstehenden Biotopausstattung zählen.

Biodiversität

Für den hier geprüften Bebauungsplan sind diese Sachverhalte aufgrund der gegebenen Biotopausstattung ohne Belang.

Landschaft

Die Brachfläche wird durch die nördlich und südlich angrenzende großflächige Bebauung der Einzelhandelsstandorte dominiert. Die Brache selbst wird von einer ausgedehnten vegetationsfreien Schotter- und Betonfläche eingenommen, die von wenigen Jungbäumen in randlichen Staudenfluren gesäumt ist.

Durch das hohe Maß an Naturferne und die Häufigkeit vergleichbarer städtebauliche Situation weist das Plangebiet eine geringe Landschafts-/Ortsbildqualität auf.

Klima und Luft

Die langjährige Jahresmitteltemperatur (1961-1990) für das Plangebiet liegt bei 9,5-10,0°C. Damit besteht eine mäßige Erhöhung der Mitteltemperatur um ca. 1,5 K gegenüber den Freilandverhältnissen weiter östlich der städtischen Wärmeinsel (Umweltatlas, Karte 04.02). Die langjährige mittlere Hauptwindrichtung ist Südwest bis West, die Ausrichtung der häufigsten Winde verläuft daher von SW nach NO (Umweltatlas, Karte 04.03.01/02). Stadtklimatisch weist das Plangebiet eine mäßige Veränderung im Vergleich zu den Freilandverhältnissen auf.

Luft

Durch die erfolgte bauliche Entwicklung und Inbetriebnahme des Einzelhandelsstandortes an der Märkischen Spitze besteht ein erheblicher Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet. Damit besteht eine erhebliche Vorbelastung.

Die lufthygienische Belastung des Plangebietes insgesamt ist auch aufgrund der stadträumlichen Lage mäßig. Der Verkehr auf der Märkischen Allee stellt lokal eine erhebliche Emissionsquelle dar, die bei Ost- oder Schwachwindlagen in das Plangebiet hinein wirksam wird.

3.1.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet nach nationalem oder europäischem Naturschutzrecht. Es befinden sich keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Bau-, Boden- oder Gartendenkmale im Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt entsprechend der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im festgelegten „Gestaltungsraum Siedlung“ gem. 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 2). In Berlin und seinem Umland sollen Siedlungsentwicklungen innerhalb dieser raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden. Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung durch Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und Nutzung erschlossener Baulandreserven. Dem entspricht der bereits festgesetzte Bebauungsplan XXI-38.

Nach der Festlegungskarte 2 und Pkt. 4 Steuerung der Siedlungsentwicklung des LEP B-B sind geregelt, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden soll bzw. nach Art, Lage und Umfang benachbarte Zentrale Orte nicht beeinträchtigt werden sollen. Ergänzend wird im Grundsatz 4.9 des LEP B-B aufgeführt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb von städtischen Kernbereichen zulässig sind, sofern sie die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente mit 10 % nicht überschreiten.

Die Zulässigkeit des Bau- und Gartenmarktes als großflächiger Einzelhandel an diesem Standort wurde bereits durch den festgesetzten Bebauungsplan XXI-38 bestätigt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes verringert sich die geplante Größe des Fachmarktes.

Der Standort ist Bestandteil des Zentrenkonzeptes des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.

3.1.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Es sind keine erheblichen Auswirkungen mit geltungsbereichsüberschreitendem Charakter zu erwarten.

Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen mit geltungsbereichsüberschreitendem Charakter zu erwarten.

Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Wasser:

hoch mittel gering

Mit der Beplanung und der damit ermöglichten Überbauung wird sich der Versiegelungsgrad im Verhältnis zum Bestand (auf der Brachfläche) leicht erhöhen.

Boden:

hoch mittel gering

Mit der Bepflanzung und der damit ermöglichten Überbauung wird sich der Versiegelungsgrad im Verhältnis zum Bestand (auf der Brachfläche) leicht erhöhen.

Tiere und Pflanzen:

hoch mittel gering

Durch die geplanten Festsetzungen im XXI-38-1 werden ca. zehn Jungbäume und drei geschützte Bäume überplant. Gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes wird die Fläche mit Pflanzbindung aber von derzeit 4.235 m² im XXI-38-1 um 2.395 m² auf 6.630 m² erhöht. Erforderliche Baumersatzpflanzungen (nach Baumschutzverordnung) können hierin vorgenommen werden. Insgesamt kann dadurch mehr planungsrechtlich gesicherter Grünraum entstehen als im Bestand gegeben.

Landschaft:

hoch mittel gering

Auf der Baufläche wird die bauliche Qualität des Einzelhandelsstandortes aufgenommen und gestärkt. Durch vergrößerte Flächen mit Pflanzbindungen wird eine gute Eingrünung sowie eine Grünzäsur zwischen zwei Nutzern planungsrechtlich gesichert und hergestellt.

Klima und Luft:

hoch mittel gering

Klimatische Veränderungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung nicht zu erwarten.

Menschen:

hoch mittel gering

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter:

hoch mittel gering

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes führt zur Bildung von Sachgütern.

Wechselwirkungen:

Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die über die vorstehend beschriebenen Aspekte hinausgehen.

Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Die vorstehend beschriebenen Auswirkungen sind bei Festsetzung des XXI-38-1 sehr wahrscheinlich, weitere Auswirkungen sind unwahrscheinlich.

Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die vorstehend beschriebenen Auswirkungen sind bei Festsetzung des XXI-38-1 zu erwarten und dauerhaft, aber nicht erheblich. Hinsichtlich des Grünanteils kann eine Umsetzung der Planungen eine positiv zu bewertende dauerhafte Erhöhung des Grünanteils im Gebiet bewirken.

3.2. Prüfung der Anlage 2 zu § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Die Auswirkungen der Planung zur Erweiterung des Lagergebäudes sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung und der Beeinträchtigung der Schutzgüter insgesamt als nicht erheblich zu beurteilen.

Lfd. Nr. in der Anlage	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB daraus entwickelte <i>Fragen an den Bebauungsplan XXI-38-1</i>	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN eintragen</i>	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? <i>JA oder NEIN eintragen</i>
1	Merkmale des Bebauungsplans		
1.1	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des §14b Abs.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt:</p> <p><i>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</i></p>	<p><u>Bedarf</u>: Gewerbegebiet, Sonstiges Sondergebiet <u>Größe / Bauweise</u>: GE-Gebiet 24.700 m², SO-Gebiet 40730 m²; Großflächige Hallenbaukörper <u>Standort</u>: beplanter Innenbereich (B-Plan XXI-38) <u>Beschaffenheit</u>: bei den Flächen innerhalb der Geltungsbereiches handelt es um erschlossene, bebauten Flächen und um erschlossene, unbebaute Flächen <u>Inanspruchnahme von Ressourcen</u>: Das Plangebiet überplant bereits baulich genutzte, planungsrechtlich festgesetzte bzw. brachliegende Flächen. Damit wird die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen vermeiden.</p>	
1.2	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p> <p><i>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</i></p>	<p>Es bestehen keine Merkmale des Bebauungsplanes, die zu einer Beeinflussung anderer Pläne führen könnten.</p>	

1.3.	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</i></p>	Nein, keine besondere Bedeutung.	
1.4	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p> <p><i>Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant?</i></p>	Nein, keine gesundheitsbezogenen Probleme.	
1.5	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europä-</i></p>	Nein	

	<i>ischer Umweltvorschriften</i>		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN eintragen</i>	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? <i>JA oder NEIN eintragen</i>
2.1	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen. <i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:</i>	Siehe ausführliche Prüfung nach Anlage 2 UVPG	
2.1.1	<i>Tiere?</i>	Nein	
2.1.2	<i>Pflanzen?</i>	Ja	Nein
2.1.3	<i>Boden?</i>	Ja	Nein
2.1.4	<i>Wasser?</i>	Nein	
2.1.5	<i>Luft?</i>	Nein	
2.1.6	<i>Klima?</i>	Nein	
2.1.7	<i>Landschaft?</i>	Nein	
2.1.8	<i>biologische Vielfalt?</i>	Nein	
2.1.9	<i>Mensch und Gesundheit?</i>	Nein	
2.1.10	<i>Bevölkerung?</i>	Nein	
2.1.11	<i>Kulturgüter?</i>	Nein	
2.1.12	<i>sonstige Sachgüter?</i>	Nein	
2.1.13	<i>Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?</i>	Nein	

2.2	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; <i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</i></p>	Nein	
2.3	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen); <i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?</i></p>	Nein	
2.4	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; <i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i></p>	Nein	

2.5	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</p> <p><i>Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z.B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?</i></p> <p><i>Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?</i></p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>	
2.6.	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:</p> <p><i>Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:</i></p>	<p>Beantwortung der Frage:</p> <p><i>JA oder NEIN eintragen</i></p>	<p>Falls JA:</p> <p>Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?</p> <p><i>JA oder NEIN eintragen</i></p>
2.6.1	<p>im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr.1 des Bundesnaturschutz-</p>	<p>Nein</p>	

	gesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?		
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß §23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.3	Nationalparke gemäß §24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Oberschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nein	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits	Nein	

	überschritten sind?		
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nein	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	Nein	

Auswertung: Wenn in Spalte 3 auch nur einmal die Antwort JA lautet, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB unzulässig.

3.3 Fazit der Prüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind u.a. auf Grund der bestehenden Vorbelastungen und der Beeinträchtigungen der Schutzgüter insgesamt als nicht erheblich zu betrachten.

Durch die ermöglichte Bebauung des Lagergebäudes bzw. seiner Erweiterung sind nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Anlage 2 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Auf Grund der Umwidmung einer unbebauten Teilfläche des ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes in Gewerbegebiet sind die Grundzüge der Planung betroffen. Trotz geänderter Gebietsausweisung ist nach einer überschlägigen Prüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht für das Bebauungsplanverfahren entsprechend Anlage 2 nicht nötig.

Somit kann das Verfahren, das der Umnutzung von Bauflächen im Innenbereich dient, nach Abschluss der Vorprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

4. Wesentlicher Planinhalt

4.1 Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist durch die Planzeichnung, die übrigen Festsetzungen durch textliche Festsetzungen erfolgt.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und die Entwicklung eines leistungsfähigen Fachmarktes unter Berücksichtigung der vorhandenen Zentrenstrukturen an dem hier integrierten Standort in Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung gesichert.

Das Grundstück Märkische Allee 15 wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Die Größe des Sonstigen Sondergebietes beträgt ca. 40.730 m².

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes begründet sich dadurch, dass die Festsetzung „Bau- und Gartenmarkt“ keinem der in §§ 2-10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuzuordnen ist und sich auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Das Unterscheidungsmerkmal zu den anderen Baugebieten wird eindeutig durch die Zweckbestimmung des Gebietes formuliert.

Großflächiger Einzelhandel, zu dem der Bau- und Gartenmarkt gehört, ist grundsätzlich außer in einem Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt hier wegen der vorhaben- und branchenbezogenen Planung sowie der Einordnung in das städtebauliche Gefüge entlang der Märkischen Allee nicht in Betracht.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Anforderungen des Raumordnungsrechts, die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38 bestätigt wurden.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/Fachmarktes (s. textliche Festsetzung Nr. 1), da derartige marktübliche Fachmärkte in einer Größenordnung über 20.000 m² Grundfläche auf anderen Flächen im Bezirk nur bedingt anzusiedeln waren und der Standort entlang der Bahnflächen äußerst günstige Bedingungen für solcher Art baulicher Anlagen bietet. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes bezieht sich auf Fachmärkte, die Sortimente von Bau- und Gartenmärkten aufweisen

Es ist hierzu anzumerken, dass es hier primär um die Sicherung des bestehenden Bau- und Gartenmarkts geht. Die jetzige Verkaufsfläche am hier betroffenen Standort beträgt ca. 19.500 m². Daraus resultierend ergibt sich die nunmehr reduzierte Grundfläche von 25.000 m² auf 21.000 m². D.h. die Sicherung der genannten Verkaufsflächen orientiert sich an dem Bestand.

Mit der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente bzw. der dafür zur Verfügung stehenden Fläche in der **textlichen Festsetzung Nr. 1** wird den Anforderungen nach Schutz der vorhandenen Zentren Rechnung getragen.

Bereits im festgesetzten Bebauungsplan XXI-38 wurde für zentrenrelevante Randsortimente im Bau- und Gartenmarkt eine Größe von max. 1.200 m² festgesetzt. Diese Festsetzung wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes bei geringerer Verkaufsfläche beibehalten. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente nimmt weniger als 10 % der Verkaufsfläche ein. Die Bestimmung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird durch den Hinweis auf der Planzeichnung „Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die „Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ (Anhang I der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 29. September 2007“, ABl. vom 15. November 2007 S. 2966).“ eindeutig erfüllt.

Der Bebauungsplan ist in der gesetzlich (§ 8 Abs. 2 BauGB) vorgegebenen Weise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Zu der Bedeutung dieser Darstellung für die verbindliche Bauleitplanung heißt es in Ziff. 8 der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellten Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des FNP Berlin – AV FNP):

„Aus gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). In besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - auch größer als 3 ha - entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.“

Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt liegen danach hier vor:

Der Fachmarkt weist keine Störempfindlichkeit auf, die zu einer Einschränkung der angrenzenden Nutzungen zwingen würde. Umgekehrt gehen von dem Vorhaben auch keine beeinträchtigenden Störungen aus.

Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sind durch die im Bebauungsplan XXI-38 bereits erfolgte Prüfung auch mit der Änderung des Bebauungsplanes für den

Teilbereich XXI-38-1 nicht zu erwarten. Insbesondere aufgrund des Tatbestandes, dass die Sondergebietsfläche des Bau- und Gartenmarktes sowie dessen Verkaufsfläche reduziert werden sollen. Die Zentrenverträglichkeit des vorhandenen Angebotes nach Art, Lage und Umfang ist im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38 gutachterlich nachgewiesen worden. Darin wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die umliegenden Zentren untersucht und festgestellt, dass städtebaulich relevante Beeinträchtigungen der Zentren seit Bestehen des Fachmarktstandortes 1997 nicht eingetreten sind und nicht bestehen.

Gewerbegebiet

Das Grundstück Märkische Allee 17 wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet mit einer Größe von 24.700 m² festgesetzt.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes resultiert aus den Zielstellungen des FNP Berlin. Auf dem Grundstück Märkische Spitze 17 ist 2009 die Errichtung eines Lagergebäudes auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-38 mit einer Grundfläche von 8.148 m² erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf XXI-38-1 sieht die Erweiterung der gewerblichen Nutzung vor.

Im Gewerbegebiet werden auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Die funktionelle Gliederung des Plangebietes weist mit dem Sonstigen Sondergebiet ausdrücklich Flächen für den Einzelhandel aus, so dass eine Ansiedlung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in anderen Baugebieten der städtebaulichen Intention des Bebauungsplanes widersprechen würde. Eine Ansiedlung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben würde über die beabsichtigte städtebauliche Gliederung des Geltungsbereiches hinaus hier zu negativen Auswirkungen auf das vorhandene Ortsteilzentrum am Helene-Weigel-Platz und das Stadtteilzentrum am Elsterwerdaer Platz führen und damit die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten die Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes, welches mit dem Bebauungsplan XXI-38 definiert wurde. Mit dem o.g. Leitbild soll die städtebauliche Gliederung des Fachmarktstandortes, die eine u-förmige Anordnung der hallenartigen Gebäude um den durch Baumpflanzungen gegliederten Parkplatz aufweist, umgesetzt werden.

Sonstige Sondergebiete

Bei dem Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In dem Sonstigen Sondergebiet befinden sich nutzungsspezifische Gebäude, die dazugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sonstige Sondergebiet wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) von 21.000 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und durch die zeichnerischen Festsetzungen von Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 70 m über NHN vorgeschrieben. Das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 17 m, die sich an dem hallenartigen Baukörper des Fachmarktes orientiert. Von der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) wird abgesehen, da

zusammen mit der Festsetzung des Nutzungszweckes in der genannten Größenordnung die bauliche Entwicklung hinreichend bestimmt ist.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 21.000 m² für das Sondergebiet fest. Diese Festsetzung entspricht im Vergleich einer Grundflächenzahl von 0,88 und stellt eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs.1 BauNVO im Bereich des Sondergebietes dar. Eine derartige Ausnutzung des Grundstücks begründet sich durch die städtebauliche Zielstellung für den Standort (gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO). Mit den hier getroffenen Festsetzungen wird im Wesentlichen der Bestand der baulichen Anlagen gesichert. Der Bautypus des Bau- und Gartenmarktes ist als ein- bis zweigeschossiger Hallenbaukörper angelegt und fügt sich in das vorhandene gewerbliche Umfeld des Gebietes entlang der Bahntrasse ein. Die für den Standort einer Fachmarkttagglomeration typischen, hallenartigen Gebäude mit Grundflächen über 20.000 m² gruppieren sich gemeinsam mit dem benachbarten Möbelmarkt u-förmig um den durch Baumpflanzungen gegliederten Parkplatz. Durch die effektive Flächengliederung ist eine städtebauliche Gliederung erzeugt worden, die zu einer Aufwertung des Ortsbildes an diesem Standort beiträgt und die somit eine Überschreitung der zulässigen GRZ rechtfertigt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Die ausgewiesenen Baugrenzen bieten ausreichend Flächen, um die vorgeschriebenen Verkaufsflächen zu realisieren.

Die hier betroffene Überschreitung wird durch die Neuordnung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und die zusätzlichen Pflanzfestsetzungen ausgeglichen. Durch diese wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (Vg. Vorprüfung nach § 13a BauGB).

Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Oberkante der baulichen Anlage von 70 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 stellt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze dar und bestimmt eindeutig den Nutzungszweck des Gewerbegebietes.

Bei der Festsetzung der Oberkante erfolgte eine Orientierung an dem Vorhaben des Sonstigen Sondergebietes und an dem bestehenden bzw. geplanten Lagergebäude.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Sondergebiet und im Gewerbegebiet entspricht der flächenhaften Ausdehnung von Baufenstern und schafft die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Baufenster dienen gleichzeitig der Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes, das dem Charakter großer hallenförmiger Baukörper Rechnung trägt und im Falle des Bau- und Gartenmarktes eine U-förmige Raumbildung gemeinsam mit dem benachbarten Möbelmarkt bezweckt. Die Zuordnung der dazugehörigen Stellplatzanlage entspricht der Funktionsgliederung eines Fachmarktzentums. Diese städtebauliche Raumbildung war Leitbild des festgesetzten Bebauungsplanes XXI-38 und wird hier weiter verfolgt.

Der Baukörper im Gewerbegebiet soll sich innerhalb der Baugrenzen bewusst an diese Struktur anlehnen. Die von einer Bebauung freizuhaltenden Zonen, teilweise durch Pflanzbindungen gegliedert, sichern ein angemessenes Erscheinungsbild.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden die Bodenfunktionen im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen nur unwesentlich berührt. Mit der durch die Festsetzungen ermöglichten Überbauung wird sich der Versiegelungsgrad im Verhältnis zum Bestand auf der Brachfläche leicht erhöhen.

Bezüglich der Frischluftzufuhr und des Kleinklimas ist auf Grund der vorherrschenden Hauptwindrichtungen eine Beeinträchtigung des Frischlufttransportes in die Innenstadt nicht zu erwarten.

4.1.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Märkische Allee und über die Straße Märkische Spitze erschlossen.

Es bestehen mehrere Ein- und Ausfahrten an der Straße Märkische Spitze, die sowohl den Kundenverkehr als auch den Lieferverkehr in geordneter Weise ermöglichen. Die Anzahl von insgesamt ca. 1.250 Stellplätzen hat sich als ausreichend für den Betrieb der Fachmärkte herausgestellt. Die An- und Abfahrt kann in geordneter Weise vollzogen werden.

Von dem Gewerbestandort gehen keine verkehrlichen Belastungen aus. Derzeit erfolgt ein Lieferverkehr von ca. 20-25 Fahrten pro Tag und ein Kundenverkehr von ca. 100-150 Fahrten pro Tag, die sich durch die Erweiterung des Lagergebäudes nach den Angaben des Betreibers nicht erhöhen werden. Es werden somit keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der verkehrlichen oder sonstigen Auswirkungen der Einrichtung erwartet, die nicht schon bei der Festsetzung des XXI-38 geprüft und genehmigt worden sind. Insbesondere eine messbare Zunahme des Verkehrs kann ausgeschlossen werden.

Der Anschluss der öffentlichen Straße Märkische Spitze an die Baugebiete im nördlichen Teil des Bebauungsplanentwurfes ist Bestandteil des Plangebietes. Die Verkehrsfläche ist durch Festlegung der Straßenbegrenzungslinie gesichert. Die Neubebauung der Grundstücke selbst, einschließlich erforderlicher Umverlegungen von Leitungen und Anlagen, liegt in der Verantwortung der jeweiligen Eigentümer.

Die in der Bebauungsplanunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

4.1.4 Festsetzungen mit Pflanzbindungen

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen A, B, C und D zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (**textliche Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6**) dienen der Eingrünung, der Abschirmung zur westlich verlaufenden Bahntrasse und der städtebaulichen Gliederung der Grundstücke und Nutzungsarten. Gleichzeitig ist die Festsetzung geeignet, der Forderung nach einer vorbildhaften Gestaltung im gewerblichen Umfeld Rechnung zu tragen.

Die Flächen zum Anpflanzen werden gegenüber der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan XXI-38 erweitert, um die funktionelle und bauliche Situation zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem Gewerbegebiet nachvollziehbar zu gliedern. Im bisherigen Bebauungsplan waren insgesamt für das jetzige Plangebiet 4.235 m² Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. In der ersten Änderung des Bebauungsplanes XXI-38-1 wird die Fläche im Sinne linearer Vegetationsstrukturen erweitert und umfasst insgesamt 6.626 m².

Im Sonstigen Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind pro 600 m² überbaubarer Grundstücksflächen mindestens ein Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm) entsprechend der Pflanzliste und pro angefangene 25 m² überbaubarer Grundstücksflächen mindestens ein Strauch zu pflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 5 und 6**). Die Anzahl der Bäume, welche auf ebenerdigen Stellplätzen anzupflanzen sind, sind auf die Festsetzung Nr. 5 anzurechnen. Diese Festsetzung dient der Eingrünung und städtebaulichen Gliederung der Grundstücke. Um ein hochwertiges städtebauliches

Erscheinungsbild im Bereich der unversiegelten Freiflächen sicher zu stellen, wird mit der Textfestsetzung Nr. 6 eine Mindestbepflanzung dieser Flächen mit Sträuchern festgesetzt. Damit ist die Bezugsgröße von 25 m² nicht durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen begründet, sondern durch eine städtebauliche Zielstellung, die hier in der städtebaulichen Gliederung als wesentliches Qualitätsmerkmal besteht.

Die **textliche Festsetzung Nr. 7** dient der städtebaulichen Gestaltung und Wirkung der baulichen Anlagen und trägt zur Aufwertung der städtebaulichen Situation entlang der Märkischen Allee bei.

Die Fassadenbegrünung verbessert außerdem die klimatische Funktion des Plangebietes im städtischen Kontext und bietet (Teil-)Lebensraum speziell für die Avifauna sowie Insekten und entspricht damit ebenfalls den Zielstellungen des STEP Klima. Nach dieser Festsetzung sind die Außenwände der Gebäude bei einer mehr als 10 m langen zusammenhängenden Außenwand zu mindestens 50 % ihrer Länge mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Die Begrünung der Dachflächen dient ebenfalls der Verbesserung der klimatischen Funktion des Plangebietes. Bei einer Neigung von Dächern mit weniger als 28° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht zu bedecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Dachstellplätze und Beleuchtungsflächen, da diese Anlagen aus konstruktiven und funktionellen Gründen eine Begrünung ausschließen (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Aufgrund des Bestandes in den umliegenden benachbarten Plangebietes und der bereits realisierten hallenartigen Baukörper im Bereich des Sondergebietes mit unterschiedlichen Dachneigungen ist eine generelle Festlegung von Flachdächern bis max. 28° zur Forderung einer generellen Dachbegrünung für das Plangebiet jedoch nicht möglich. Auch der Umweltbericht zum Bebauungsplan XXI-38 benennt kein Erfordernis einer generellen Dachbegrünung und besitzt auch für den Bebauungsplan XXI-38-1 Gültigkeit.

Die **textliche Festsetzung Nr. 9** schreibt eine Bepflanzung ebenerdiger Stellplätze und deren Erhaltung vor. Die Baumpflanzungen sind gliedernde, auflockernde und identitätsstiftende Elemente und verbessern damit das Landschafts- und Ortsbild. Zudem bilden sie eine wichtige Maßnahme für das Schutzgut Klima: als Staubfilter, Schatten- und Feuchtigkeitsspender verbessern sie die klimaökologischen Bedingungen im Plangebiet. Des Weiteren sind sie für Vögel und andere baumbewohnende Tierarten wichtige Teil-Lebensräume oder Nahrungsgrundlage. Diese Bäume werden in der Pflanzqualität 18/20 cm gepflanzt.

Die vorstehenden Festsetzungen zur Bepflanzung entsprechen den Vorgaben des Landschaftsprogramms, in dem das Plangebiet im Themenplan „Naturschutz / Umweltschutz“ bereits für die Nutzung „Industrie und Gewerbe“ dargestellt ist.

Die Eingriffsbewertung wurde im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vom Juni 1996 verbal-argumentativ und schutzgutbezogen durchgeführt. Die Bilanzierung lehnte sich stark an das Bewertungsverfahren von Auhagen (1993) an. Im Ergebnis konnte für keinen Schutzgutkomplex ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes XXI-38 über entsprechende Festsetzungen erzielt werden.

Es wurden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ermittelt und durchgeführt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind u.a. auf Grund der bestehenden Vorbelastungen und der Beeinträchtigungen der Schutzgüter insgesamt als nicht erheblich zu betrachten.

Durch die ermöglichte Bebauung des Lagergebäudes bzw. seiner Erweiterung sind nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Anlage 2 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine nachteiligen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf von Berlin.

Die mit der Erweiterung des Lagergebäudes verbundenen Kosten und Maßnahmen werden durch den Investor geleistet.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren für den Bebauungsplan XXI-38-1 wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0071/IV vom 13.03.2012 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 23.03.2012 im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 auf Seite 485 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 06.01.2012 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass gegen die Absicht einer Änderung des Bebauungsplans XXI-38 in einem Teilbereich unter der Bezeichnung XXI-38-1 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 04.01.2012 ebenfalls mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Änderungsabsicht des Bebauungsplanes bestehen.

3. Vorprüfung des Einzelfall nach § 13a BauGB

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Anlage 2 hat ergeben, dass durch die ermögliche Bebauung des Lagergebäudes bzw. seine Erweiterung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Trotz Umwidmung einer unbebauten Teilfläche des ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes in Gewerbegebiet ist nach überschlägiger Prüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB entsprechend Anlage 2 ein Umweltbericht für das Bebauungsplanverfahren nicht nötig. Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

4. Beschleunigtes Verfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll der Bebauungsplan XXI-38-1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplanbereich liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes und daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete), die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die festzusetzende Grundfläche für das Sonstige Sondergebiet beträgt ca. 21.000 m² und das Gewerbegebiet umfasst eine Größe von ca. 15.000 m² Grundfläche. Damit kann das Bebauungsplanverfahren nur im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine negativen Auswirkungen hat.

In diesem Sinne wurde auch seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Bebauungsplanverfahren XXI-38-1 vorliegen würden, sofern das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des BauGB nicht dagegen spricht.

Die Vorprüfung wurde durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt u.a. auf Grund der bestehenden Vorbelastungen und der Beeinträchtigungen der Schutzgüter insgesamt als nicht erheblich zu betrachten sind (Vergleich Anlage 3 dieses Beschlusses).

Außerdem war zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Mit dem bereits realisierten großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Grundfläche von ca. 21.000 m² im Bereich des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ liegt dann ein solches Vorhaben nicht vor, wenn im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls aufgrund überschlüssiger Prüfung nach § 3c Satz 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Zur Entwicklung des Fachmarktstandortes im Bebauungsplanverfahren XXI-38 und im Zusammenhang mit dem bereits realisierten großflächigen Einzelhandelsbetrieb wurde bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diese führte zu dem Ergebnis, dass im Zusammenhang mit der Realisierung der Fachmarkttagglomeration am o.g. Standort umweltrelevante Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Der dazu vorliegende Umweltbericht dokumentiert u.a., dass bei der Realisierung des hier genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebes die vorhandene Vegetation bereits weitestgehend verloren war und negative Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht zu erwarten sind. Eine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG mit Bezug auf den hier bereits realisierten großflächigen Einzelhandelsbetrieb wurde diesbezüglich als nicht erforderlich betrachtet. Damit kann gemäß UVPG § 3c auf die Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Die Rahmenbedingungen zu dem Vorhaben „Erweiterung des vorhandenen Lagergebäudes“ auf der geplanten GE-Fläche werden mit dem Bebauungsplan XXI-38-1 gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan XXI-38 nicht verändert. Da insgesamt im Ergebnis auch im Zusammenhang mit dem bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten sind, kann das Bebauungsplanverfahren XXI-38-1 als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

Durch die ermöglichte Bebauung des Lagergebäudes bzw. seiner Erweiterung sind nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Somit ist ein Umweltbericht für das Bebauungsplanverfahren XXI-38-1 nicht erforderlich.

Gemäß dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 0310/IV vom 27.11.2012 wird somit das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 10.08.2012 bis 12.09.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Auf Grund der zu erwartenden Betroffenheit wurden insgesamt sieben Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B, IX D, VIII D VII B und I E, Berliner Wasserbetriebe Bereich Grundlagenplanung GI – G, BA Marzahn-Hellersdorf Fachamt für Natur und Umwelt).

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-38-1 mit der Begründung sowie die Unterlagen zur durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls wurden den o.g. Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Aufgrund der städtebaulichen Situation und der im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplanes XXI-38 vorliegenden gutachterlichen Betrachtung wurde kein weiteres Gutachten erforderlich.

Zu der Beteiligung gingen sechs schriftliche Äußerungen ein. Es wurden weder Belange vorgetragen, die berührt sein könnten, noch wurden Bedenken gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens mitgeteilt.

6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-38-1 vom 08. Oktober 2012 war Gegenstand der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und des § 4 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 10.10.2012 bis 26.10.2012 erfolgte. Mit Schreiben vom 10.10.2012 wurden 24 der betroffenen Behörden und Träger um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen zum Entwurf 18 Stellungnahmen ein. Es wurden weder Belange vorgetragen, die berührt sein könnten, noch wurden Bedenken gegen die Durchführung der Planung mitgeteilt. Im Einzelnen äußerten sich folgende Behörden und Träger zustimmend:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereiche X F, X OI, X OS, X OW, X PS A, X PS E, X PW, X PI A und X PI E,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Sachgebiet Artenschutz,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B,
- Berliner Wasserbetriebe, Bereich Grundlagenplanung GI-G,
- Industrie und Handelskammer zu Berlin (IHK) Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung,
- Berliner Stadtreinigung (BSR),
- Gemeinsame Landesplanung GL, GL 5.21,
- Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13,
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg NBB,
- Vattenfall Europe, Vertrieb/ Netz Wärme AG, Business Services GmbH,
- Bundesnetz-Agentur BNetzA,
- Berliner Verkehrsbetriebe BVG,
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, VIII D 25 (Wasserbehörde),
- Landesdenkmalamt LDA 241,
- Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Veränderungen an der bisherigen Planung.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 04.12.2012 vom Bezirksamt, Beschluss-Nr. 0343/IV beschlossen. Auf dieser Grundlage wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Mit Veröffentlichung am 19.10.2012 im Amtsblatt Nr. 44 Seite 1917 und in der Berliner Zeitung am 19.10.2012 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-38-1 fristgerecht ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung hingewiesen. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben. Es wurde ausgeführt, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Bebauungsplan XXI-38-1 vom 15.10.2012 und die Begründung (Stand Oktober 2012) bildeten die Grundlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 29.10.2012 bis zum 14.11.2012.

Dieser Zeitraum stellte eine Verkürzung der Fristen dar. Auf eine frühzeitige öffentliche Beteiligung wurde zuvor verzichtet. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist jedoch der Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung ortsüblich bekannt zu machen. Erfolgt dies nicht, ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB grundsätzlich für die Dauer von einem Monat durchzuführen. Die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung war somit zwingend erforderlich. Mit Veröffentlichung am 09.11.2012 im Amtsblatt Nr. 47 Seite 2026 und in der Berliner Zeitung am 09.11.2012 wurde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-38-1 fristgerecht ortsüblich bekannt gemacht und vom 19.11.2012 bis 19.12.2012 durchgeführt.

Die Stellungnahmen, die aufgrund der ersten öffentlichen Auslegung eingegangen waren, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Während dieser insgesamt sechswöchigen Offenlage wurden vier Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung eingereicht.

Ein interessierter Bürger, ein öffentlicher Träger (zwei Stellungnahmen) und ein Eigentümer äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Es erfolgten ergänzende Hinweise zu der Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente sowie zu redaktionellen Änderungen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung (siehe Abwägungsbeschluss Nr. 0430/IV vom 07.05.2013) haben sich keine inhaltlichen Änderungen der Grundzüge der Planung ergeben. An der Entwicklung des Grundstücks Märkische Spitze 15 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ und Märkische Spitze 17 als Gewerbegebiet wird festgehalten. Die Begründung wurde entsprechend der einzelnen Hinweise ergänzt.

Auf der Planzeichnung und mit dem Deckblatt vom 07.06.2013 wurde in Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 die Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel (Anhang I der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 29. September 2007“, ABl. vom 15. November 2007 S. 2966) aufgenommen.

Da durch die Aufnahme der Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die betroffene Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Auch wenn die Änderungen die Art der Nutzung betreffen, wird dadurch das städtebauliche Grundkonzept der Planung nicht in Frage gestellt.

Außerdem wurden folgende redaktionelle Ergänzungen vorgenommen:
Pflanzliste (Schreibweise wird wie folgt korrigiert):

A. pseudoplatanus

Traubeneiche

T. platyphyllos

Cornus s.

Euonymus e.

Lonicera p.

R. cathartica

Ribes a.

V. opulus

Die für den Bebauungsplan XXI-38 geltenden textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-38-1 treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes XXI-38-1 außer Kraft.

8. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Bezug auf § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung durchgeführt werden. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen aus der Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes nicht berührt wurden, wurden in der Zeit vom 10.06.2013 bis 24.06.2013 folgende ausgewählte Betroffene und berührte Träger sowie sonstige Behörden im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB um Stellungnahme zu der Ergänzung auf der Planzeichnung gebeten: Hornbach Baumarkt AG, Krieger Bau AG, SenStadtUm I B und Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.. Außerdem wurde die Dauer der Beteiligung aufgrund der geringfügigen Änderungen angemessen auf 14 Tage verkürzt.

Zu der o.g. Beteiligung wurden insgesamt vier Stellungnahmen eingereicht. Die ausgewählten Betroffenen und berührten Träger stimmten dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

9. Festsetzung des Bebauungsplans

In seiner Sitzung am 04.02.2014 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0587/IV dem Bebauungsplan XXI-38-1 vom 15. Oktober 2012 mit Deckblatt vom 07. Juni 2013 mit seiner Begründung vom Oktober 2013 zu. Der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-38-1 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn wurde bestätigt.

10. Beschlussfassung durch die BVV

Am 27.03.2014 hat die BVV mit Drucksache Nr. 1292/VII beschlossen, dem Bebauungsplan XXI-38-1 vom 15. Oktober 2012 mit Deckblatt vom 07. Juni 2013 mit seiner Begründung vom Oktober 2013 und der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38-1 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, zuzustimmen.

11. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB zur Rechtsprüfung

Der Bebauungsplan XXI-38-1 wurde der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB mit Schreiben vom 09.05.2014 angezeigt.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde mit Schreiben SenStadtUm, II C vom 07.07.2014 festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist und somit festgesetzt werden kann.

Im Sinne der Rechtssicherheit erfolgten entsprechend den Hinweisen der zuständigen Senatsverwaltung redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und auf dem Plan. Eine inhaltliche Änderung erfolgte dadurch nicht.

12. Konstitutiver Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38-1

Am 13.01.2015 hat das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0905/IV die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38-1 vom 15.10.2012 mit Deckblatt vom 07.06.2013 beschlossen.

Der Beschluss des Bezirksamtes Nr. 0905/IV über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38-1 wurde am 18.02.2015 von der BVV mit Drucksache Nr. 1757/VII zur Kenntnis genommen.

13. Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38-1

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38-1 erfolgte am 27. April 2015.

14. In Krafttreten des Bebauungsplanes XXI-38-1

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38-1 vom 27. April 2015 wurde am 22. Mai 2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 71. Jahrgang Nr. 10 auf Seite 106 verkündet. Der Bebauungsplan tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft (23. Mai 2015).

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2013 (BGBl. I S. 2749)

Berlin, den 23. Oktober 2015

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin Stadtplanung