

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

11-3 VE

**Für die Grundstücke
Hansastraße 205/211, 213 (teilweise)
in Berlin-Lichtenberg
Ortsteil Alt-Hohenschönhausen**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Planungsgegenstand	3
I.1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
I.2.	Plangebiet	3
I.2.1.	Geltungsbereich	3
I.2.1.1.	Ausgangssituation	3
I.2.1.1.1.	Bestand	4
I.2.1.1.2.	Eigentumsverhältnisse	4
I.2.1.1.3.	Erschließung	5
I.2.1.1.4.	Stadträumliche Einordnung	5
I.2.1.1.5.	Ökologische und landschaftliche Situation	6
I.2.2.	Planerische Ausgangssituation	7
II.	Planinhalt	8
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
II.2.	Intention des Planes	9
II.3.	Wesentlicher Planinhalt	10
II.3.1.	Art und Maß der Nutzung	10
II.3.2.	Bauweise	12
II.3.3.	Verkehrsflächen	12
II.3.4.	Einzelfläche gemäß § 12 Absatz 4 BauGB	12
II.3.5.	Begründung einzelner Festsetzungen	12
II.3.6.	Ergänzende Regelungen aus dem Durchführungsvertrag ...	14
II.4.	Abwägung	14
III.	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	26
III.1.	Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen	26
III.2.	Auswirkungen auf die Umwelt	26
III.3.	Auswirkungen auf den Haushalt	27
IV.	Verfahren	28
V.	Rechtsgrundlagen	30

I. Planungsgegenstand

I.1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Anlass für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ist die Absicht des Autohauses Möbus, den bereits vorhandenen Betrieb zu erweitern.

Um den Anforderungen der Autohersteller nach Präsentation ihrer Autos gerecht zu werden, sind ein Ausstellungsraum und Ausstellungsflächen außerhalb des Gebäudes erforderlich. Außerdem soll der Verkauf unmittelbar mit dem Servicebereich verbunden werden, damit den Interessen der Kunden entsprochen werden kann. Jede Automarke hat ihren arteigenen Werkstatt- und Servicebereich. Mit der Erweiterung des Autohauses Möbus werden ca. 60 neue Arbeitsplätze in den unterschiedlichsten Dienstleistungsbereichen entstehen.

Die Errichtung eines VW-Autohauses mit Werkstatt und ergänzenden Dienstleistungen wurde gegenüber dem Bezirksamt durch Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Absichtserklärung dokumentiert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein bis dahin unbeplantes Gebiet in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das geplante Vorhaben fügt sich nach der Art der Nutzung (großflächiger Einzelhandel) und nach dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche nicht in die nähere Umgebung ein, so dass das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Damit ist das für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nötige Planerfordernis nach § 12 BauGB gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit und den betrieblichen Interessen des Investors entsprechende Bodennutzung gewährleisten. Die vorgeschlagenen Festsetzungen sollen unter besonderer Berücksichtigung aller Belange einer gebietsverträglichen und geordneten Entwicklung dienen.

I.2. Plangebiet

I.2.1. Geltungsbereich

I.2.1.1. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst mit den Grundstücken HansasträÙe 205/211 und Teilen des Grundstückes HansasträÙe 213 ein ca. 2 ha großes Gelände, das begrenzt wird:

im Norden durch die Kleingartenanlage Feldtmannsburg Abteilung II,
im Osten durch die Feldtmannstraße bzw. durch das Umspannwerk,
im Süden durch die HansasträÙe und
im Westen durch die ehemalige Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn.

I.2.1.1.1. Bestand

Das Grundstück HansasträÙe 205 ist bebaut mit einer Reparaturwerkstatt für Nutzfahrzeuge, mit einer Stellplatzüberdachung zur Repräsentation und zum Verkauf dieser Fahrzeuge sowie mit weiteren Stellplätzen. Dieses vorhandene Nutzfahrzeugzentrum wurde im Jahre 1999 gebaut. Es besteht aus einem eingeschossigen Werkstattteil mit Waschanlage und einem zweigeschossigen kleineren Service- und Bürogebäude. Beide Gebäude ordnen sich parallel zur HansasträÙe an, haben die gleiche Gebäudehöhe von ca. 7,50 m und Flachdächer. Zwischen HansasträÙe und den Gebäuden des Nutzfahrzeugzentrums befinden sich Überdachungen in einer Stahl-Glas-Konstruktion zur Ausstellung der Nutzfahrzeuge.

Das nördlich daran anschließende Gelände des Grundstücks HansasträÙe 207 wird teilweise durch das Autohaus Möbus und die anderen Teile dieses Grundstücks wurden bis vor Kurzem kleingärtnerisch genutzt. Entsprechende bauliche Anlagen sind abgerissen worden.

Das ehemalige Kulturhaus auf dem Grundstück HansasträÙe 209 ist umgebaut worden zu einer Fahrzeugreinigung und wurde inzwischen ebenfalls abgerissen. Auf den dahintergelegenen Flächen befinden sich Abstellflächen für PKW des Vorhabenträgers.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück HansasträÙe 211 ist auch abgerissen worden.

Auf dem Grundstück HansasträÙe 213 befindet sich das Umspannwerk Falkenberg, Teilflächen sind an den Vorhabenträger veräußert worden.

Außerdem wird ein geringfügiger Teil des Vorhabengrundstücks durch Kleingärten der nördlich gelegenen Kleingartenanlage Feldtmannsburg Abteilung II genutzt.

Westlich der HansasträÙe 205 wird auf dem Gelände der ehemaligen Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn ebenfalls ein Autohandel betrieben, daran schließen sich eine Tankstelle und weitere Gewerbebetriebe an. Östlich der Feldtmannstraße und westlich der ehemaligen Industriebahntrasse ist eine 1- bis 2-geschossige Einzelhausbebauung mit überwiegender Wohnnutzung vorzufinden.

Derzeit wird das Autohaus auf der Grundlage der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 33 Abs.1 BauGB entsprechend den geplanten Festsetzungen und dem Durchführungsvertrag umgebaut und erweitert.

I.2.1.1.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich im Eigentum einer GbR. Diese GbR setzt sich aus zwei Personen zusammen, von denen eine Person Mehrheitsgesellschafter und Geschäftsführer des Vorhabenträgers ist. Die schriftliche Zustimmungserklärung beider Personen der GbR bezüglich der Durchführung des Bauvorhabens des Vorhabenträgers Autohaus Möbus GmbH liegt vor und ist als Anlage dem Durchführungsvertrag beigelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich ein 591 m² großes Flurstück (8538) und ein 7 m² großes Flurstück (8546), welche zur Bewag gehören und auch weiterhin von ihr genutzt werden. Auf ihnen befinden sich Freitrafoanlagen und dazugehörige Maste. Zur Erreichbarkeit dieser Anlagen wird der Bewag ein mit ihr abgestimmtes Geh- und Fahrrecht seitens des Vorhabenträgers gewährt.

I.2.1.1.3. Erschließung

Die Grundstücke des Plangebietes sind ausschließlich von der HansasträÙe als übergeordnete Hauptverkehrsstraße erschlossen. Derzeit existieren 3 Zufahrten. An der westlichen Grundstücksgrenze sind Zuwegungen, die aus internen Betriebsabläufen mit dem Nachbarautohaus begründet sind und keine öffentliche Zufahrt bedeuten.

In der HansasträÙe befinden sich die Straßenbahnlinien 3 und 4.

Die östlich gelegene Feldtmannstraße stellt in diesem Bereich keine durchgängige Verbindung dar, so dass nur eine fußläufige Anbindung der Kleingartenanlage und des nördlich gelegenen Wohngebietes gegeben ist.

Durch das Plangebiet verläuft im Bereich der geplanten Zufahrt (östliche Grundstücksgrenze zur Bewag) eine Stromkabeltrasse. Ebenfalls muss bei den Flurstücken 8541, 8542, 8544 und 8539 der Schutz von Leitungen beachtet werden. Eine Überbauung der Kabel mit Gebäuden ist nicht zulässig. Fahrbahnen und Stellflächen sind nach Prüfung durch die Bewag möglich. Im Grünbereich dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Für die Nutzung des Werkstattgebäudes des Nutzfahrzeugzentrums liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zur HansasträÙe an.

Für den Neubau des Autohauses und der dazugehörigen Werkstatt wird der Medienanschluss ca. mittig der Grundstücksgrenze zur HansasträÙe neu geplant.

I.2.1.1.4. Stadträumliche Einordnung

Die nähere Umgebung ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Bebauungsdichten, Bauhöhen, Bebauungstiefen und eine differenzierte Ausnutzung bzw. Belegung. Durch teilweise untergenutzte, nicht genutzte oder ungenehmigt genutzte Flächen ergibt sich ein instabiles Nutzungsbild.

Eine bauliche Dominante in der Umgebung ist aufgrund seiner Gebäudehöhe und der großen Bautiefe das östlich gelegene Umspannwerk.

Diese Strukturen haben sich auch entlang der HansasträÙe entwickelt. Insbesondere der Bereich des Plangebietes und seine angrenzenden Flächen verfügen in hohem Umfang über gewerbliche Entwicklungspotentiale, deren Aktivierung in Teilbereichen Neuordnungen und Umstrukturierungen erfordern.

Der Standort an der HansasträÙe bietet dem Gewerbe und dem Handwerk gute Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

I.2.1.1.5. Ökologische und landschaftliche Situation

Ökologische Situation

Das Planungsgebiet befindet sich auf der Barnimplatte, es liegt auf einer Höhe von ca. 54,4 m - 54,7 m NHN an der HansasträÙe und fällt nach Norden auf 53,5 m NHN ab. Talsande bilden die geologische Oberfläche des Gebietes. Aufgrund umfangreicher anthropogener Bodenveränderungen wie Aufschüttungen und Versiegelungen treten jedoch keine natürlich gewachsenen Böden auf.

Der Grundwasserstand im Planungsbereich liegt zwischen 41 m und 43 m NHN und hat einen Flurabstand von 10 m bis 15 m. Die Grundwasserfließrichtung ist Süd bzw. Südsüdwest in Richtung Spree. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzbereiches. Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet nicht.

Das Untersuchungsgebiet liegt entsprechend dem Umweltatlas Berlin in einer stadtklimatischen Zone, die nur geringe Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen zeigt. Hinsichtlich der Klimafunktionen gehört das Planungsgebiet zu den Übergangsbereichen, die eine sehr unterschiedliche Struktur bei Versiegelungsgraden und Vegetationsanteilen haben. Entsprechend differieren die nächtliche Abkühlungsrate oder die Schwülegefährdung je nach Nutzung sehr stark.

Biotope und Arten

Die gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich sind zu etwa 36 % versiegelt. Bei den verbleibenden Flächen handelt es sich überwiegend um Trittrasengesellschaften auf Schotter oder stark verdichteten Böden. Vereinzelt sind Großbäume vorhanden. Hierbei handelt es sich um vier Birken (*Betula pendula*), zwei Spitzahorn (*Acer platanoides*) sowie eine Esche (*Fraxinus excelsior*).

Die Gartenfläche des ehemaligen Wohnhauses an der HansasträÙe ist durch Scherrasen geprägt, Strauchbestände fehlen vollständig. Es dominiert eine stattliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Im Bereich der Kraftfahrzeugausstellungsflächen an der HansasträÙe befinden sich einige kleinere Rasenflächen.

Weiterhin befindet sich ein Bereich mit kleingärtnerischer Nutzung im nördlichen Geltungsbereich. Die Gärten sind als Zier- und Nutzgärten mit Hackunkrautfluren und Rasenflächen ausgeprägt. Neben zum Teil älteren Obstbäumen sind einige Nadelbäume im Norden sowie fünf Birken (*Betula pendula*), ein Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), eine Stieleiche (*Quercus robur*) und eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) im Süden der Kleingartenfläche vorhanden.

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und der Vegetationsstrukturen lassen sich jedoch Rückschlüsse auf die faunistischen Potentiale im Gebiet ziehen.

Aus vogelkundlicher Sicht handelt es sich bei dem Lebensraum im Geltungsbereich um in Berlin häufig vorkommende Habitate, in denen nur sehr

wenige oder keine rückläufigen oder seltene Vogelarten beheimatet sind. Es ist ein gewisser Anteil an Nahrungsgästen unter den Vögeln zu erwarten. Die offenen vegetationsarmen Flächen sind jedoch als Brutreviere für Bodenbrüter ungeeignet, da eine Deckung durch Strauch- oder Hochstaudenbestände fehlt und die ständige Störung durch die Nutzung des Geländes Brutvögel abschreckt. Lediglich im Bereich der Gärten können typische Baumbrüter der Innenstadtbereiche vorkommen.

Unter den Säugetieren können Arten wie Wald-, Brand-, Feld- und Hausmaus, Wanderratte, Igel, Maulwurf und Kaninchen vorkommen.

Schutzgebiete / Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich mit dem Naturschutzgebiet Fauler See (NSG-20) ca. 300 m südlich und mit dem geschützten Landschaftsbestandteil Teich HansasträÙe (GLB-7) etwa 400 m westlich des Plangebietes.

Landschaftliche Situation

Das Landschaftsbild im Verlauf der HansasträÙe ist geprägt durch eine heterogene gewerbliche Nutzung. Naturräumliche Elemente sind neben dem StraÙenbaumbestand nicht vorhanden. Der Baumbestand im Geltungsbereich ist von der HansasträÙe aus, mit Ausnahme der Kastanie, nicht erlebbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine öffentlich zugänglichen Erholungsflächen. Die kleinen Teilflächen der Kleingartenanlage Feldtmannsburg, die sich im Geltungsbereich befinden, werden lediglich von den Pächtern selbst zur Erholung genutzt. Öffentlich zugängliche Wegeverbindungen sind nicht vorhanden.

Die westlich des Geltungsbereiches gelegene Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn ist in diesem Bereich kaum begrünt, stellt aber ein hohes Flächenpotential zur Grünverknüpfung zwischen einzelnen Grün- und Freiflächen in diesem Teil Lichtenbergs dar. So ist die Trasse in den übergeordneten Planungen (FNP, Lapro und BEP) auch als übergeordnete Grünverbindung dargestellt.

I.2.2. Planerische Ausgangssituation

FNP

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998, zuletzt geändert am 20. Juni 2003 (ABl. S. 2482), ist der geplante Geltungsbereich als gemischte Baufläche M2 mit einer nördlich angrenzenden Grünfläche dargestellt.

Bereichsentwicklungsplanung

In der Bereichsentwicklungsplanung ist das Plangebiet als Mischgebiet mit einer nördlich angrenzenden Grünfläche ausgewiesen. Die Größe dieser Grünfläche resultiert aus dem Bestand der Kleingartenanlage Feldtmannsburg und den bis vor Kurzem bestehenden kleingärtnerisch genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde die kleingärtnerische Nutzung auf den Grundstücken HansasträÙe 205 und 207 aufgegeben. Es befinden sich Teile von Kleingärten der Kleingartenanlage Feldtmannsburg an der nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Geltungsbereich. Diese Flächen sollen auch zukünftig nicht überbaubar sein und sind Teil einer Fläche zum Anpflanzen.

Die Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn ist auch hier als übergeordnete Grünverbindung geplant.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm für Berlin – Lapro 94 - wird der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung eingestuft und als Bestandteil eines Vorranggebietes für den Klimaschutz ausgewiesen. Aus den grundsätzlichen Zielen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Landschaftsbild lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Forderungen entnehmen:

Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen,
Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna,
Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes,
Kanalisation des Schmutzwassers, Versickerung des Regenwassers
Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
Vermeidung bzw. Ausgleich der Bodenversiegelung.

Altlasten

Für den Geltungsbereich wurde 1998 ein Bodengutachten erstellt. Eine Überprüfung desselben nach den gültigen Vorschriften wurde vom Amt für Umwelt und Natur erarbeitet.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung der Fläche als Autohaus mit Werkstatt besteht kein Erfordernis, Maßnahmen durchzuführen.

Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenaushub anfallen, unterliegt dieser den abfallrechtlichen Bestimmungen und ist entsprechend zu behandeln.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 3. Juni 1997 beschlossen, für die Grundstücke HansasträÙe 205 und 209/213 (HansasträÙe 207 zu diesem Zeitpunkt als Grundstücksbezeichnung nicht existent) sowie für einen Abschnitt der Feldtmannstraße einschließlich eines westlich angrenzenden Teils der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg“ einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXII-32 aufzustellen.

Die unterschiedlichsten bestehenden und geplanten Nutzungen wie Gewerbe, Wohnen, Erholung, Umspannwerk, die nach Form, Größe und Lage für eine geordnete bauliche oder sonstige Nutzung unzweckmäßig gestalteten Grundstücke sowie die unbefriedigende verkehrliche Situation der Feldtmannstraße erforderten die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Wesentlicher Planinhalt sollte unter Berücksichtigung der Festsetzung eines Abschnitts der Feldtmannstraße als Straßenverkehrsfläche die planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebietes mit einer nördlich angrenzenden privaten Grünfläche (Kleingärten) sein. Außerdem war die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität beabsichtigt.

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 9. Juni 1998 wurde das Planungsziel dahingehend geändert, dass das Mischgebiet erweitert wird zu Lasten der auf den Grundstücken HansasträÙe 205 und 209 vorgesehenen privaten Grünflächen.

Aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich und des Nutzungszieles des Hauptnutzers wurde die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zunächst ausgesetzt.

Seitens des Vorhabenträgers ist nunmehr ein Bebauungskonzept für die Grundstücke HansasträÙe 205/211 und Teilflächen des Grundstücks HansasträÙe 213 erarbeitet worden, das den bisherigen Planungszielen teilweise widerspricht. So soll dieser Bereich nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden, dem im Hinblick auf das angrenzende Umspannwerk und die stark befahrene, übergeordnete Hauptverkehrsstraße gefolgt wird.

Der Vorhabenträger, Autohaus Möbus GmbH, hat mit Schreiben vom 26.10.2000 und 02.11.2000 einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch für das Vorhaben eines Autohauses mit Vertrieb von Neu- und Gebrauchtwagen, Werkstatt, Merchandising, Callcenter und Telematikabteilung, Finanzdienstleistungen, Versicherungsgeschäfte, Fahrschule und Bäcker/Bistro gestellt.

Am 22.05.2001 ist vom Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-3 VE gefasst worden.

In Vorbereitung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Vorhabenträger sein Vorhaben dahingehend geändert, dass der geplante 4-geschossige Gebäuderiegel entlang der HansasträÙe nur optional angedacht wird. Diese Flächen sollen nunmehr für Stellplätze – Ausstellungsflächen und Kundenstellplätze – genutzt werden. Das Bezirksamt trägt diese Entscheidung mit.

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass dieser Gebäuderiegel zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden kann. Es wird dafür aber keine Bauverpflichtung geben.

II.2. Intention des Planes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Entwicklung untergenutzter bzw. nicht genutzter Flächen als Sondergebiet.

Die Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt und ergänzenden Dienstleistungen verfolgt diese Absicht und soll damit planungsrechtlich gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche sollen in Anlehnung an die Projektplanung durch die Festsetzung von

Baugrenzen, der maximalen Gebäudehöhe (70 m NHN), der Baumassenzahl (4,0) und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt werden.

Die geplanten Festsetzungen ermöglichen die bauliche Erweiterung des Autohauses zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Ziel, weitere ergänzende Dienstleistungen oder eine Imbissstube zuzulassen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist nur im Rahmen der Bestimmungen des Durchführungsvertrages, der eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 4.000 m² festschreibt, möglich.

In den nördlich/nordöstlich gelegenen Randbereichen, die sich in Nachbarschaft zur Kleingartennutzung bzw. durch die Feldtmannstraße getrennt zum Wohnen befinden, ist eine Bebauung nicht zulässig und es sind Flächen zum Anpflanzen vorgesehen, um die genannten angrenzenden Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.

In Absprache mit dem Pächter des Kleingartens auf dem Flurstück 8504 wird die Gestaltung dieses Grundstücksteils zurückgestellt bis die Pacht ausläuft. Das gleiche gilt für die noch vorhandene gärtnerische Nutzung auf dem Flurstück 8500. Diese kleingärtnerische Nutzung widerspricht aber nicht grundsätzlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der in diesem Bereich Grünflächen vorsieht

Entsprechend § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch sollen die Flurstücke 8538 und 8546, die zum Grundstück HansasträÙe 213 gehören und sich weiterhin im Eigentum der Bewag befinden und die umgrenzt werden von Flächen des Vorhabens, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden und als Teil des Umspannwerkes gesichert werden.

Die Erschließung des Plangebietes bleibt im Wesentlichen unverändert, da die Lage zur HansasträÙe ausreichende Möglichkeiten einer Anbindung bietet. Die vorhandenen 3 Zufahrten werden auf 2 reduziert.

Die Unterbringung der für das Autohaus notwendigen Ausstellungs- und Lagerflächen erfolgt nach den innerbetrieblichen Anforderungen eines Autohauses, aber auch im Hinblick auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen. So befinden sich die stärker frequentierten Kundenparkplätze und die freien Verkaufsflächen entlang der HansasträÙe abgeschirmt durch das Gebäude selbst. Die zu Lagerungszwecken abgestellten und damit kaum bewegten Autos befinden sich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

II.3.1. Art und Maß der Nutzung

Die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile sollen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohaus mit Werkstatt planungsrechtlich gesichert werden.

Großflächiger Einzelhandel ist außer in einem Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da aber nur eine ganz konkrete Branche des Einzelhandels geplant ist und zulässig sein soll, kann eine Festsetzung als Kerngebiet entsprechend der BauNVO nicht erfolgen. Eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen in einem Kerngebiet auf nur eine Nutzungsart widerspricht dem Gebietscharakter eines solchen Kerngebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Projektplanung sowie unter Beachtung und Einhaltung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO bestimmt.

Die Gebäudehöhe wird mit 70 m über NHN festgesetzt, was einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m entspricht. Damit wird eine Raumkante (Riegel), die der Vorhabenträger zu einem späteren Zeitpunkt verwirklichen will, die aber nicht Gegenstand der Bauverpflichtung sein wird, entlang der HansasträÙe planungsrechtlich ermöglicht und gesichert.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene GRZ und die Baumassenzahl resultieren aus dem konkreten Vorhaben einschließlich des optionalen Riegels an der HansasträÙe und errechnen sich wie folgt:

Gebäudegrundflächen: Riegel	1.210 m ²
Werkstatt – Bestand	650 m ²
Werkstatt - Neubau	<u>3.370 m²</u>
	<u>5.230 m²</u>
Max. Gebäudehöhe:	15 m
Grundstücksgröße:	19.686 m ²
Baumassenzahl:	$5.230 \text{ m}^2 \times 15 \text{ m} / 19.686 \text{ m}^2$ 3,98

Um Erweiterungen der Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt z.B. aus Anlass veränderter Betriebsabläufe zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Baumassenzahl mit 4,0 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO, die für sonstige Sondergebiete eine Baumassenzahl bis 10,0 ermöglicht, eingehalten.

Auch hinsichtlich der (nicht festgesetzten) GFZ wird die Obergrenze der BauNVO von 2,4 nicht überschritten:

mit Gebäuden überbaubare Fläche	ca. 8.000 m ²
zulässige Gebäudehöhe entspricht 4 Geschossen - GF (ist aufgrund der festgesetzten BMZ aber nicht möglich)	ca. 32.000 m ²
GFZ	1,62
Grünfläche:	
Anpflanzungen zur Kleingartenanlage	3.340 m ²
Anpflanzung zur Industriebahntrasse	600 m ²
Vorgarten	<u>253 m²</u>
	<u>4.193 m²</u>
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO): 19.686 m ² - 4.193 m ²	15.493 m ²
GRZ:	$15.493 \text{ m}^2 / 19.686 \text{ m}^2$ 0,78

Damit wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO auch hinsichtlich der GRZ nicht überschritten.

Durch Baugrenzen wird die überbaubare Fläche bestimmt. Die vordere Baugrenze nimmt die derzeit vorhandene Bauflucht auf. Die mit der hinteren Baugrenze bestimmte Bebauungstiefe orientiert sich an der Bebauungstiefe des benachbarten Grundstücks der Bewag, das mit einem massiv wirkenden Gebäude bebaut ist.

AuÙer der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Das Vorhaben sieht hier auÙer den Stellplätzen Nebenanlagen wie z. B. Müllstandsplätze und Werbeanlagen vor. Werbeanlagen sollen auÙerdem im sogenannten Vorgartenbereich möglich sein. Das Vorhaben beinhaltet hier die Aufstellung von ca. 8 Fahnenmasten, 2 Pylonen und 2 VW-Logo. Auf dem Betriebsgelände werden ca. 10 Leitsystem-Pylone und weitere 2 Fahnen aufgestellt. Werbeanlagen (Schilder) mit max. 1,50 m Höhe sollen auf dem Gebäude errichtet werden. Die festzusetzende Gebäudehöhe wird nicht überschritten.

Der Übergangsbereich zur angrenzenden Kleingartenanlage und zur mittelbar angrenzenden Wohnbebauung wird durch einen Grünbereich (Fläche zum Anpflanzen) als schallabsorbierendes und sichtschtzendes Element verträglich gestaltet.

II.3.2. Bauweise

Die geplante Bebauung hält einen Grenzabstand zu den Nachbargrenzen ein. Charakteristisch ist die Überbauung mit dem Autohaus und der integrierten Werkstatt. Durch das an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu sichernde Leitungsrecht (nicht mit Gebäuden überbaubar) und die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze geplanten Flächen zum Anpflanzen ist eine geschlossene Bebauung nicht möglich.

II.3.3. Verkehrsflächen

Die HansasträÙe wird bis zur StraÙenmitte als öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

AuÙerdem ist eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um 2,50 m bis 2,70 m (Ostseite/Westseite) zu Lasten der Grundstücke HansasträÙe 205/211 und 213 (teilweise) aufgrund der verkehrlich und städtebaulich erforderlichen Gestaltung des StraÙenlandes notwendig. Die HansasträÙe hat derzeit keinen für eine Radroute funktionsgerechten Radweg und es fehlt ein Grünstreifen.

II.3.4. Einzelfläche gemäß § 12 Absatz 4 BauGB

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Umspannwerk besteht aus 2 Flurstücken, die auÙerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Vertragsgebietes gelegen sind und deshalb als Einzelfläche im Sinne von § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Die Festsetzung dient der Bestandssicherung.

II.3.5. Begründung einzelner Festsetzungen

1. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Autohandels.

Zulässig sind:

- 1. Neu- und Gebrauchtwagenhandel,**
- 2. Werkstatt,**

3. Autowaschanlage,
4. Dienstleistungsbetriebe, die dem Autohandel dienen,
5. Fahrschule.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Bäcker,
2. Imbissstube.

Um den Anforderungen der Autohersteller nach Präsentation ihrer Autos gerecht zu werden, ist neben dem Ausstellungsraum und den Ausstellungsflächen im Freien ein Servicebereich rund um das Auto mit Dienstleistungen notwendig, damit den Kundeninteressen entsprochen werden kann. Hinzu kommt die Sicherstellung einer möglichen Versorgung der Mitarbeiter und Kunden während ihres Aufenthaltes im Autohaus.

2. **Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.**

Damit wird gesichert, dass die Fläche mit Pflanzbindung als Gebiet für die Landschafts- und Grünstruktur zur Verfügung steht.

Auf diesen Flächen werden die Maßnahmen zur Minimierung und des Ausgleichs der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Vorhaben umgesetzt. Entsprechende Regelungen wurden mit dem Durchführungsvertrag getroffen.

3. **Im Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.**

Die Festsetzung dient der Schonung der Freiflächen im Plangebiet und sichert ein Minimum an Begrünung.

4. **Die Fläche ABCDEFGHIJKLMNOPA ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträger zu belasten.**

Die Bewag als bisherige Eigentümerin des gesamten Grundstücks HansasträÙe 213 hat Teile des Grundstücks, die für die Aufrechterhaltung des Betriebes des Umspannwerkes nicht mehr zwingend benötigt wurden, an den Vorhabenträger verkauft. In einigen Bereichen sind aber seitens der Bewag dennoch bestimmte Rechte erforderlich, da sich innerhalb der o.g. Fläche diverse Leitungen befinden.

5. **Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.**

Für diese Fläche ist zur Erschließung der nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Fläche für das Umspannwerk ein Geh- und Fahrrecht notwendig.

6. **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.**

Diese Regelung sichert die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche.

II.3.6. Ergänzende Regelungen aus dem Durchführungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger ist am 20. September 2002 ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen worden. Diesem Vertrag sind als Anlagen der Projektplan vom 14.08.2002, ein Freiflächenplan vom 23.08.2002 und ein Plan Private Grünfläche vom 23.08.2002 beigefügt.

Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, die Baumaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb von drei Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung fertig zu stellen. Über die geplanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinaus besteht die Verpflichtung, maximal 4.000 m² Verkaufsfläche zu errichten. Außerdem sollen die Maßnahmen des Freiflächenplanes und des Planes zu den privaten Grünflächen realisiert werden. Darin enthalten sind diverse Ausgleichsmaßnahmen (siehe Punkt III.2.).

II.4. Abwägung

Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 des FNP können Flächen, die kleiner als 3 ha sind, entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderung des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung aus einer gemischten Baufläche M2 gemäß FNP stellt einen Einzelfall dar, bei dem ein eingeschränkter Umfang und eine örtliche Bedeutung gegeben sein müssen.

Die Größe der Baufläche des Sondergebietes liegt mit ca. 2 ha deutlich unter 3 ha. Aufgrund dessen und insbesondere aufgrund der Randlage des geplanten Sondergebietes zum dargestellten Mischgebiet, getrennt von diesem durch das Umspannwerk, liegen keine Anhaltspunkte für eine Störung des Gefüges vor.

Die in der Bereichsentwicklungsplanung vorgenommene Ausweisung der Fläche zwischen der Bezirksgrenze und dem Umspannwerk als Mischgebiet ist aufgrund der ehemals vorhandenen gewerblichen Nutzung und der vorhandenen 2 Wohngebäude erfolgt. Die Wohnnutzung ist vollständig aufgegeben worden. Infolge dessen und aufgrund der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und des östlich angrenzenden Umspannwerkes ist ein Festhalten an dieser Zielsetzung nicht mehr erforderlich.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

5 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden keine Anregungen geäußert.

In einem Gespräch mit dem Vorhabenträger in Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie in Vorbereitung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilte der Vorhabenträger mit, dass der seinem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhabenplan, der die Realisierung eines Autohauses mit Werkstatt in 2 Bauabschnitten vorsah, nur eingeschränkt umsetzungsfähig ist.

Die Realisierung des geplanten 2. Bauabschnittes - 4-geschossiger Gebäuderiegel entlang der HansasträÙe unter Einhaltung eines Vorgartenbereiches – kann in absehbarer Zeit nicht erfolgen und der VEP soll dahingehend geändert werden, dass diese Flächen nunmehr für Stellplätze – Ausstellungsflächen und Kundenstellplätze - genutzt werden können.

Die bauliche Fassung der HansasträÙe durch mehrgeschossige Gebäude in geschlossener oder geschlossen wirkender Bauweise ist damit zwar nicht mehr Gegenstand des geplanten Vorhabens, die stattdessen beabsichtigte Nutzung der Flächen für Stellplätze macht aber die generelle Umsetzung der bisher beabsichtigten Planung nicht unmöglich.

Da bereits jetzt keine hinreichend sichere Aussicht auf eine Gesamtrealisierung des Vorhabens besteht, der geänderte VEP nicht dem grundlegenden städtebaulichen Konzept für das Gebiet entlang der HansasträÙe widerspricht und außerdem keine Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußert wurden, ist das Verfahren mit der geänderten Planung weitergeführt worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

38 Träger öffentlicher Belange sowie Senatsverwaltungen und Fachämter des Bezirksamtes und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben vom 20.12.2001 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert.

Anregungen äußerten folgende Träger öffentlicher Belange:

1. Senatsverwaltung für Finanzen

Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich dinglicher Grundstücksgeschäfte und der haushaltswirtschaftlichen Aspekte. Es wurde darauf hingewiesen, dass in der I-Planung keine Maßnahmen enthalten sind. Der Grunderwerb ist vom Bezirk aus der Globalzuweisung zu leisten.

Stapl:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, führt aber zu keiner Planänderung. Es sind derzeit keine öffentlichen Baumaßnahmen konkret geplant. Längerfristig ist eine Verbreiterung der HansasträÙe beabsichtigt, die bereits mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll. Dazu ist eine Inanspruchnahme von Grundstücksflächen des Vorhabenträgers erforderlich. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Flächen an das Land Berlin (bis auf die Grunderwerbsnebenkosten unentgeltlich) zu übertragen. Die HansasträÙe ist eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße und liegt damit in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die deshalb entsprechende Haushaltsmittel einplanen muss.

2. Bezirksamt Lichtenberg, Gesundheitsamt

Die nördlich angrenzenden Gebiete sollten durch schnellwachsende Bäume und Sträucher geschützt werden.

Die im vorderen Grundstück vorgesehene Sammlung und Wiederverwendung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers darf nur in einem Wasserrohrsystem durchgeführt werden, welches vollkommen von dem öffentlichen Wassersystem getrennt sein muss.

Stapl:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Planänderung.

Mit dem Bebauungsplan soll zum Schutz der an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingärten eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger wird der von einem Landschaftsplanungsbüro erarbeitete und mit den zuständigen Fachabteilungen abgestimmte Außenanlagenplan einschließlich Pflanzliste verbindlich.

Der Hinweis zur Niederschlagswasserverwendung wurde an den Vorhabenträger weitergegeben und wird von diesem bei der Baumaßnahme berücksichtigt. Es bestehen keine städtebaulichen Gründe für eine planungsrechtliche Sicherung.

3. Bezirksamt Lichtenberg, Fachbereich Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden 1998 Bodenuntersuchungen durch das Amt für Umwelt und Natur veranlasst. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen weisen in einigen Bereichen erhöhte PAK-Gehalte auf, d. h. anfallender Bodenaushub aus diesen Bereichen darf am Standort nicht wieder eingebaut werden und muss nach einer Deklarationsanalytik einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt werden. Die Schadstoffe liegen aber deutlich unterhalb den für Parkanlagen und Gewerbeflächen für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgelegten Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung.
Gegen die geplante Nutzung bestehen keine Bedenken.

Stapl:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und im Durchführungsvertrag hinsichtlich des Umgangs mit Altlasten eine entsprechende Regelung getroffen.

4. Bezirksamt Lichtenberg, Fachbereich Vermessung

Gegen den Planungsinhalt bestehen vermessungstechnisch keine Bedenken. Die Planunterlage muss ergänzt werden und es ist eine Korrektur der Festsetzungsvermerke erforderlich.
Die Daten der Messung der Planunterlage sowie die Daten der Inhalte der Bebauungsplanung sind als EDBS-Daten an den Fachbereich Vermessung des Amtes für Planen und Vermessen einzureichen.

Stapl:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in Abstimmung mit dem Vermessungsamt korrigiert worden. Die digitale Aufbereitung des B-Planes als EDBS-Datei ist seitens des ÖbVI nicht ausführbar. Nach Rücksprache mit dem Vermessungsamt besteht aber die Möglichkeit, die seitens des ÖbVI verwendete digitale Form zu nutzen.

5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B

Der Zurücksetzung der Straßenbegrenzungslinie zugunsten einer möglichen Radwegeinordnung wird zugestimmt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Bereich des Grundstücks ohne Ein- und Ausfahrt zur Straßenseite durch Signatur zu kennzeichnen.

Die Festsetzung des B-Planes muss ausschließen, dass die Ausbildung der Grundstückszufahrt zum Umspannwerk, da sie im B-Planbereich liegt, dem Bestandsschutz unterliegt.

Die Lage sowie die Ausbildung der östlichen Grundstückszufahrt sind unabhängig der Grundstückszufahrt des östlichen Grundstücksnachbarn zu gestalten und bis zum Fahrbahnbord zu führen. Dabei ist die Ausrundung der östlichen Nachbarzufahrt (Grundstück Umspannwerk) so zu verändern, dass der Ausrundungsradius nicht über die verlängerte Grundstücksgrenze des Vorhabenträgers reicht. Die Erschließung des östlichen Grundstücks ist ebenfalls über eine eigenständige Grundstückszufahrt mit abgesenktem Bord an der Fahrbahnkante sicherzustellen.

Es ist zulässig, beide Zufahrten nebeneinanderliegend unabhängig anzulegen. Die Ausführungsweise ist mit dem bezirklichen Tiefbauamt abzustimmen. Gegebenenfalls ist die Veränderung der Grundstückszufahrt zum Umspannwerk in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Gleiches gilt für die Veränderung an der öffentlichen Beleuchtung.

Stapl:

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, führten aber zu keiner Planänderung.

Die planungsrechtliche Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche beruht auf der Forderung der für die übergeordnete Straßenplanung zuständigen Behörde (nämlich Sen Stadt VII B) zum Aufstellungsbeschluss, die darüber hinaus geltend gemacht hat, dass durch das Vorhaben mit der Einbeziehung der HansasträÙe dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, wie im Lageplan erkennbar, die Herstellung von 2 Zufahrten (Verringerung gegenüber dem Bestand), und verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag, das Vorhaben entsprechend den anliegenden Plänen zu errichten. Eine Änderung zu einem späteren Zeitpunkt bedarf der Zustimmung des Stadtplanungsamtes. Eine Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten aus städtebaulichen Gründen ist deshalb nicht erforderlich. Sollte hier eine Änderung vorgenommen werden, ist außerdem die Beteiligung des Tiefbauamtes vorgeschrieben, so dass die Verkehrsbelange im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen können den Bestandsschutz einer baulichen Anlage nicht aufheben. Die derzeitige Zufahrt zum Grundstück HansasträÙe 213 (Umspannwerk) befindet sich nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser Teil soll planungsrechtlich als öffentliches Straßenland gesichert werden und wird zukünftig ausschließlich als Zufahrt zum Grundstück des Vorhabenträgers genutzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die östlich gelegene neue Zufahrt zu seinem Grundstück entsprechend den o.g. Hinweisen, den Vorschriften und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu bauen.

Eine vertragliche Vereinbarung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit der Bewag, die Zufahrt zum Bewag-Grundstück umzubauen, ist nicht möglich.

6. GASAG

Im Bereich des B-Planes 11-3 VE liegt eine Hausanschlussleitung d 63 PE.
An der Übernahme weiterer Versorgungsaufnahmen sind wir sehr interessiert.

Stapl:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

7. Bau- und Wohnungsaufsichtsamt

Begründung Pkt. I.2.1.1.3 – Erschließung

Welche Kabeltrasse ist damit gemeint; die im Satz 2 erwähnten Leitungen oder eine andere Trasse? Sollte der Verlauf der Kabeltrasse außerhalb der Fläche ABCDA liegen, ist dafür eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.

Stapl:

Die Begründung wird korrigiert.

Die Stromkabeltrasse liegt im Bereich der Fläche ABCDA. Die Fläche mit einem Leitungsrecht muss aber entsprechend dem Leitungsbestand erweitert werden.

Begründung Pkt. II.2 Intention

Die Überfahrt soll gemeinsam vom Vorhabenträger und der Bewag genutzt werden. Somit müsste für einen Teil der Fläche ABCDA – welcher sollte im Lageplan genau gekennzeichnet werden – nicht nur ein Leitungsrecht, sondern auch ein Geh- und Fahrrecht eingetragen werden.

Geh- und Fahrrecht (Fläche A) sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fläche ABCDA) sind öffentlich-rechtlich durch Baulasteintragung zu sichern.

Stapl:

Die Begründung wird korrigiert. Die Begründung stellt den Sachverhalt einer gemeinsamen Zufahrt nicht richtig dar. Die Errichtung der östlichen Grundstückszufahrt für das Autohaus wird unabhängig von der Grundstückszufahrt der Bewag gestaltet. D. h. es wird zukünftig 2 Zufahrten geben, die unmittelbar nebeneinander liegen und deren Trennung optisch markiert sein wird. Dies entspricht der Abstimmung mit dem Tiefbauamt und den Forderungen seitens der für Verkehrsplanung zuständigen Senatsverwaltung.

Begründung Pkt. II 3.1 Art und Maß der Nutzung

Die Gebäudehöhe beträgt 7,0 m und nicht 70,0 m.

Die Anzahl der Werbeanlagen (nach Rücksprache - auf dem Gebäude) mit einer Höhe von 1,50 m sollte begrenzt werden.

Stapl:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Planänderung.

Die Gebäudehöhe darf max. 15 m betragen, was der festzusetzenden Höhe von 70 m über NHN entspricht. Das konkrete Gebäude soll ca. 7 m hoch sein.

Es soll eine Werbeanlage (Schriftzug zum Inhaber und Nutzung) auf dem Gebäude errichtet werden, so dass eine störende Häufung derzeit nicht erkennbar ist. Notwendige Regelungen können im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Begründung Pkt. II 3.5

Der Satz „Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten“ sollte anders formuliert oder entfernt werden. Es könnte der Eindruck entstehen, auf diesen Flächen wäre die Errichtung von Stellplätzen und Garagen zulässig.

Stapl:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, führt aber zu keiner Änderung. Der o. g. Satz bezieht sich auf eine Textfestsetzung, die der Mustertextfestsetzung des Handbuches „Verbindliche Bauleitplanung“ entspricht. Ziel ist es, Wege und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen auf den nichtüberbaubaren Flächen zuzulassen.

Vereinigung der Grundstücke

Werden die durch das Bauvorhaben überbauten Grundstücke 205, 209, 211, Teilflächen von 213 vereinigt? Wenn das nicht möglich ist, muss die Bebauung auf mehreren Grundstücken öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Stapl:

Eine Grundstücksvereinigung ist erfolgt.

Welche Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, sollte aus dem Lageplan eindeutig erkennbar sein.

Stapl:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Lageplan durch eine rot gestrichelte Linie ergänzt.

8. Berliner Wasserbetriebe

... im Bereich befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. ... Von dem anfallenden Niederschlagswasser kann nur eine Überlaufmenge aus einer Versickerungs- oder Rückhalteanlage in den Regenwasserkanal in der HansasträÙe abgeleitet werden.

Stapl:

Der Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser im Vorhabensbereich zu sammeln und für Brauchwasserzwecke zu nutzen, so dass eine Ableitung von Überlaufmengen in den Regenwasserkanal in der HansasträÙe nicht erforderlich sein wird.

9. Berliner Feuerwehr

Es ist sicherzustellen, dass alle Grundstücke eine öffentliche Zuwegung erhalten. Weiterhin gehe ich davon aus, dass die Bereitstellung der für den Grundschutz vorgesehenen Löschwassermenge entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 und Arbeitsblatt W 331 gewährleistet wird.

Stapl:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
Die Grundstücke wurden vereinigt und es erfolgt eine Erschließung über 2 Zufahrten von der HansasträÙe aus. Die Löschwasseranforderungen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt.

10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VIII D

Das anfallende Niederschlagswasser sollte gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes genutzt bzw. über die bewachsene Bodenpassage versickert werden.

Stapl:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser im Vorhabenbereich zu sammeln und für Brauchwasserzwecke zu nutzen.

11. BA Lichtenberg, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung

Wir bitten, zusätzlich zum Grün- und Freiflächenplan die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan konkret (im Durchführungsvertrag) zu benennen:

- Sammlung und Wiederverwendung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers im vorderen Grundstücksbereich durch den Bau von Speicheranlagen. Die Maßnahme dient der Reduzierung des Frischwasserverbrauchs.
- Herstellung der hinteren Stellplatz-Nebenflächen – ca. 3.990 m² - als Schotterrasen lt. Lageplan.
- Herstellung der übrigen hinteren Stellplatz-Nebenflächen – ca. 2.270 m² - mit luft- und wasserdurchlässigem Wegematerial, wie Rasengitterpflaster, großfugig verlegtem Pflaster oder Ökopflaster. Fahrbahnen, die max. 25% dieser Fläche ausmachen dürfen, können vollständig versiegelt sein.
- Anpflanzung von 3 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 20 cm - 25 cm (in 1 m Höhe) in Stellplatz-Nebenflächen entsprechend dem Lageplan. Die Baumscheibe ist mittels Schutzvorrichtung vor dem Befahren zu sichern.
- Die Kastanie vor dem Ausstellungsgebäude ist zu erhalten. Dafür ist eine Baumscheibe mit einem Durchmesser von 8 m herzustellen. Die Baumscheibe ist mittels Schutzvorrichtung vor dem Befahren zu sichern.
- Anlage einer 5 m breiten privaten Grünfläche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze mit hochwachsenden Sträuchern und 7 Heisterpflanzungen.
- Anlage einer Vorgartenzone mit Bepflanzung lt. Plan.
- Anlage einer 3.340 m² großen privaten Grünfläche mit differenziert strukturierter Laubbaum- und Strauchpflanzung. Es sollen 29 Laubbäume mit

einem Stammumfang von 20 cm - 25 cm (in 1 m Höhe) gepflanzt sowie flächenhafte Strauchbestände und Wiesenbereiche angelegt werden.

- Anlage einer Fassadenbegründung an der westlichen Giebelseite des Gebäudes.

Für die Pflanzung von gebietstypischen, standortgerechten Baum- und Straucharten findet die beigefügte Artenliste Verwendung.

Für die Punkte Nr. 5, 6 und 8 muss der Lageplan aktualisiert werden.

Durchführungsvertrag - § 4 Abs. 4 - Fristen

Der Vorhabenträger sieht zwei Bauabschnitte vor. Die Maßnahmen unter § 4 Abs. 2 des Vertrages sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des 1. Bauabschnittes (vorliegendes Projekt) fertig zu stellen.

Durchführungsvertrag - § 6 – Finanzierungsbestätigung

Für die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen genügt u. E. die Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bankaufsicht nicht. Wir bitten deshalb um Prüfung, ob die Durchführung der Maßnahmen auf andere Weise gesichert werden kann.

Wir bitten, die Erhaltung der geschützten Kastanie vor dem Ausstellungsgebäude mittels zeichnerischer Festsetzung zu sichern.

Stapl:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Der Anregung zur Aufnahme der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag in den Durchführungsvertrag wird gefolgt. Die Punkte 1-9 sowie die Artenliste für die Pflanzung gebietstypischer, standortgerechter Baum- und Straucharten werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Punkte 5, 6 und 8 werden im Lageplan ergänzt. Die Schutzvorrichtung vor dem Befahren der Kastanie kann in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich mittels Kantenstein erfolgen.

Die Formulierung zu Fristen bezüglich der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der Anregung, die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf andere Weise zu sichern, wird nicht gefolgt, da keine Maßnahmen auf öffentlichen Flächen realisiert werden sollen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist ausreichend gewährleistet durch die Bauverpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag. Diese Maßnahmen müssen außerdem Gegenstand des Bauantrages sein und werden damit Bestandteil der Baugenehmigung. Eine Nicht-Beachtung wird durch die Bauaufsicht kontrolliert und kann durch Zwangsmittel umgesetzt werden.

Eine zeichnerische Festsetzung der Kastanie als zu erhaltender Einzelbaum wird nicht berücksichtigt, weil es trotz der sehr guten Ausprägung des Baums keine städtebauliche Begründung gibt, den Baum genau an diesem Standort zu erhalten. Bei seinem natürlichen Abgang ist eine Nachpflanzung genau an

diesem Standort aus Stadtbildgründen nicht erforderlich. Der Erhalt des Baumes ist im Lageplan über das Vorhaben berücksichtigt und der Ersatz durch die Baumschutzverordnung ausreichend gesichert.

12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I C

Der FNP stellt im Bereich der stillgelegten Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn eine Grünverbindung dar. Wir regen an, zu prüfen, ob eine Erweiterung des Geltungsbereiches zur Sicherung der Grünfläche sinnvollerweise erfolgen sollte. Dies wäre insbesondere dann vorzusehen, wenn die Realisierung der Grünverbindung nicht auf der ehemaligen Bahntrasse möglich wäre und sich deshalb Rückwirkungen auf den VE-Plan ergeben würden.

Stapl:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches zur Sicherung der Grünverbindung auf der Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn kann nur vorgenommen werden, wenn dies aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben erforderlich ist. Die Einbeziehung anderer Flächen setzt voraus, dass die Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht beeinträchtigt, sondern ausschließlich gefördert werden. Das ist nicht der Fall.

Mit der geplanten Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Vorhabengrundstück entlang der geplanten Grünverbindung und der entsprechenden Verpflichtung im Durchführungsvertrag wird diese Grünverbindung berücksichtigt. Eine Sicherung der Grünverbindung auf dem Vorhabengrundstück selbst macht die Planung des Vorhabenträgers unmöglich und widerspricht damit auch der Zielsetzung des Bezirksamtes.

13. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E

Im Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm ist am westlichen Rand des VE-Planes ein Grünzug von gesamtstädtischer Bedeutung ausgewiesen. Auf dieser Grundlage sollte die Ausweisung einer Grünfläche/Parkanlage anstelle der „Flächen mit Pflanzbindung“ erfolgen. Der Raum entlang der Industriebahn könnte so langfristig zu einem nutzbaren und ausreichend dimensionierten Grünzug entwickelt werden.

Stapl:

Der Anregung wird nicht gefolgt

Die geplante Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen und die Regelungen des Durchführungsvertrages sichern eine ausreichende Begrünung dieser Fläche, die damit raumwirksamer Bestandteil der geplanten Grünverbindung werden kann, so dass kein städtebauliches Erfordernis besteht, diese Fläche als öffentliche oder private Grünfläche festzusetzen. Darüber hinaus wären die daraus resultierenden haushaltsrechtlichen Auswirkungen für den Bezirk nicht tragbar. siehe auch Pkt. 12

14. Bewag – Fernwärme

Unmittelbar auf dem Planungsgrundstuck befinden sich keine Bewag-Fernwärmeanlagen.

Nördlich des Vorhabens verläuft im Waxweiler Weg eine Fernwärme-Hauptversorgungsleitung, so dass die Möglichkeit besteht, das Autohaus mit Fernwärme zu versorgen.

Stapl:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Bewag – Grundstucksplanung

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Das im Planentwurf dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bewag entspricht nicht den Festlegungen des Kaufvertrages (mit dem Vorhabenträger).

Das Wegerecht ist für die gekennzeichnete Fläche laut Anlage erforderlich.

Stapl:

Die Anregung wird berücksichtigt.

In mehreren Abstimmungen mit der Bewag konnte Einvernehmen darüber erzielt werden, auf welchen Flächen welche Rechte erforderlich sind.

Die bisher im B-Planentwurf mit dem Buchstaben A gekennzeichnete und mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche wird beibehalten.

Die bisher mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird entsprechend dem Kaufvertrag erweitert. Dazu ist es notwendig, die überbaubare Fläche geringfügig zu reduzieren, was aber keinen Einfluss auf die konkrete Vorhabenplanung hat. Auerdem ist die Fläche mit Pflanzbindung (westlich der als Umspannwerk festzusetzenden Fläche) um die Fläche mit Leitungsrecht zu reduzieren, da hier keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden dürfen. Diese Fläche ist nicht überbaubar und als solche gärtnerisch anzulegen. Es bedarf einer Anpassung des Projektplanes und des Freiflachenplanes.

15. BA Lichtenberg, Finanzservice

Die dargestellten eventuellen finanziellen Auswirkungen sind aus haushaltsrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt als bedenklich einzuschätzen. Finanzielle Auswirkungen müssen vom Bezirk abgedeckt werden.

Stapl:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die für die Erweiterung der HansastraÙe notwendigen Flächen an das Land Berlin kostenfrei (bis auf Grunderwerbsnebenkosten) zu übertragen. Da die HansastraÙe eine übergeordnete HauptverkehrsstraÙe und damit die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zuständig ist, muss diese die für die Baumaßnahme notwendigen Mittel in die Investitionsplanung aufnehmen.

16. Deutsche Telekom

In der HansasträÙe befinden sich Telekommunikationslinien. Mit der Baumaßnahme sind bei Inanspruchnahme dieser Linien geeignete Trassen vorzusehen.

Die Telekom ist bei der Herstellung der Überfahrten zu beteiligen.

Stapl:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen das konkrete Bauvorhaben und wurden deshalb an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes.

Die Planzeichnung, der Projektplan und der Freiflächenplan wurden hinsichtlich der Leitungsrechte und der daraus resultierenden Veränderung der Baugrenze und der Fläche mit Pflanzbindung korrigiert.

Der Projektplan, die Begründung und der Durchführungsvertrag wurden entsprechend der weiteren zu berücksichtigenden Anregungen überarbeitet.

Öffentliche Auslegung

4 Bürger und Bürgerinnen sowie ein Fachamt des Bezirksamtes haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Dem Stadtplanungsamt sind daraufhin 2 schriftliche Stellungnahmen zugegangen.

1. Bürger

Mit der Realisierung des Vorhabens wird sich der Anteil der parkenden Fahrzeuge von Mitarbeitern des Autohauses in der Feldtmannstraße erhöhen, da den Mitarbeitern des Autohauses das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Vorhabengrundstück untersagt ist. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt behindern diese Fahrzeuge die Fußgänger in der Feldtmannstraße.

Es wird um Prüfung gebeten, da es bereits Personenschäden gegeben hat.

Stapl:

Der Stellplatzbedarf auf einem Grundstück wird durch die ausgeübte Nutzung ausgelöst. Im konkreten Fall betrifft das derzeit und mit der Umsetzung der Planung auch zukünftig den Bedarf an Stellplätzen, der durch den Verkauf von Autos einschließlich Lagerung und den Werkstattbetrieb verursacht wird. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich mit Stellplätzen bebaut werden dürfen, so dass für diesen Bedarf auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Das geltende Recht gibt die Pflicht zur Herstellung von Mitarbeiterstellplätzen nicht her, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan städtebaulich nicht begründet werden kann. Seit einigen Jahren hat der Gesetzgeber sogar auf die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (mit Ausnahme der Behindertenstellplätze bei öffentlich zugänglichen Gebäuden) gänzlich verzichtet.

Aber auch davor hat nie die Pflicht bestanden, einen Stellplatznachweis für Mitarbeiter zu führen.

Die bemängelte Situation in der Feldtmannstraße ist nachvollziehbar, stellt aber keinen bauplanungsrechtlichen Belang dar. Prinzipiell ist jedem im Rahmen der Widmung für den Verkehr der Gebrauch des öffentlichen Straßenraumes gestattet. Für die öffentliche Straße ist als Träger der Straßenbaulast das Tiefbauamt zuständig. Das Schreiben wurde deshalb an das Tiefbauamt mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet.

2. Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung

Die Regelungen des Durchführungsvertrages sind dem Freiflächenplan zum Bauvorhaben anzupassen.

Stapl:

Der Durchführungsvertrag wird entsprechend dem Freiflächenplan geändert.

In Auswertung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag wird in § 4 „Bauverpflichtung des Vorhabenträgers“ in Übereinstimmung mit dem Freiflächenplan gebracht.

Deckblatt

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde seitens des Vorhabenträgers festgestellt, dass das Flurstück 8546, welches sich im Eigentum der Bewag befindet, und das bisher in das Vorhabengrundstück integriert war, nicht erworben werden kann.

Es handelt sich dabei um ein 7 m² großes Flurstück am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Dieses Flurstück soll als Einzelfläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbleiben. Unmittelbar angrenzend liegt ein 591 m² großes, ebenfalls der Bewag gehörendes Flurstück, das bereits mit Beginn des Bebauungsplanverfahrens als Einzelfläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen worden war.

Die bisher geplante Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk wird auf das Flurstück 8546 erweitert und erforderte somit die Aufstellung eines Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieses wurde am 02. August 2002 aufgestellt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ist die Betroffenheit von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange nicht erkennbar, so dass eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich war.

Die Bewag ist als Eigentümerin von der geplanten Änderung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden. Es liegt die Zustimmung der Bewag vor.

III. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

III.1. Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Die stark beeinträchtigte Wahrnehmbarkeit der städtebaulichen Struktur wird mit der Realisierung des Vorhabens positiv verändert. Mit Ausschöpfung der zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten kann eine Raumkante zur HansasträÙe geschaffen werden.

Es erfolgt eine klare Abgrenzung von der nördlich gelegenen Kleingartenanlage durch den breiten Grünstreifen mit Pflanzbindung.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation in nennenswertem Umfang sind nicht erkennbar.

III.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt und ergänzenden Dienstleistungen. Aus den eingereichten Unterlagen zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht hervor, dass mehr als 1.200 m² Geschossfläche Einzelhandel errichtet werden sollen.

Das UVPG regelt, für welche Vorhaben eine UVP durchgeführt werden muss. Aus der Anlage 1 des UVPG sind die in Frage kommenden Vorhaben ersichtlich.

Danach besteht für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr im bisherigen Außenbereich die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei entsprechenden Vorhaben im Außenbereich mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger 5.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen. Für vorgenannte Vorhaben im Innenbereich ist ab Erreichen des Prüfwertes für die Vorprüfung eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Eine Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, besteht im Innenbereich also nicht von vornherein, sondern kann nur Ergebnis der Vorprüfung sein.

Es wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben (Verkaufsfläche maximal 4.000 m²) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich erhöht und die überbaubare Fläche vergrößert, was einen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge hat, der auszugleichen ist.

Unter Berücksichtigung des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes für den Geltungsbereich sind Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs vorgesehen.

So soll im von der HansasträÙe aus betrachtet hinteren Grundstücksbereich (neben dem Müllplatz) durch die Sammlung und Wiederverwendung (für die Autowaschanlage) eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers die Verwendung von Frischwasser reduziert und somit ein gesamtökologischer Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet werden. Der andere Teil des anfallenden

Niederschlagswassers im Bereich der Stellplätze im hinteren Grundstücksteil soll innerhalb der Fläche selbst durch entsprechend durchlässige Bodenbeläge oder im Bereich der nördlich anschließenden Fläche zum Anpflanzen versickert werden.

Entlang des künftig geplanten Grünzuges auf der ehemaligen Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn sieht das Konzept einen ca. 5 m breiten Grünstreifen vor, um so den geplanten Grünzug optisch aufzuweiten und Beeinträchtigungen der geplanten zukünftigen Erholungsnutzung auszuschließen.

Trotz dieser Maßnahmen verursacht die vorgesehene Erweiterung des Betriebsstandortes durch Baulichkeiten sowie umfangreiche Nebenanlagen Eingriffe in Natur und Landschaft und hier insbesondere für die Schutzgüter Boden, Klima, Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild.

Diese Eingriffe werden durch Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen.

Hierzu zählen:

- Befestigung der Stellplatzanlagen im hinteren Grundstücksteil mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien,
- umfangreiche Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der nördlich geplanten Fläche zum Anpflanzen mit standortgerechten, gebietstypischen Laubbäumen, Sträuchern und Wiesenbereichen,
- Pflanzung von 3 Bäumen zwischen den Stellflächen entlang der Grenze zum Umspannwerk (entlang der Achse M – O),
- Vorgartengestaltung,
- Fassadenbegrünung entlang des Westgiebels
- Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Strauchbeständen auf den geplanten Flächen zum Anpflanzen am westlichen Geltungsbereich zur ehemaligen Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn.
- Die notwendigen Baumfällungen von 8 Laubbäumen und 2 Nadelbäumen werden durch die geplante Anpflanzung von insgesamt 39 standortgerechten, gebietstypischen Laubbäumen nach der Ausführungsvorschrift zur Berliner Baumschutzverordnung vollständig ausgeglichen. Die Baumpflanzungen sind sowohl für den Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild, als auch als Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung anrechenbar.

Aufgrund der zuvor beschriebenen geplanten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben nach Beendigung der Baumaßnahme im Geltungsbereich keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

III.3. Auswirkungen auf den Haushalt

Mit der geplanten Erweiterung der HansasträÙe um 2,50 m bis 2,70 m wird der derzeit vorhandene Vorgartenbereich um ca. 2,50 m reduziert.

Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, die für die Straßenlanderweiterung benötigten Flächen an das Land Berlin bis auf die Grunderwerbsnebenkosten unentgeltlich, aber nicht lastenfrei zu übertragen. Die Lasten sind alle zugunsten des Landes Berlin und der Bewag eingetragen. Die Rechte für die Bewag beziehen sich auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, mit denen das öffentliche Straßenland üblicherweise belastet ist

Der Wert des Grundstücks wurde mit 25.100 € angegeben. Für den Bezirk entstehen Grunderwerbsnebenkosten. Die Grunderwerbssteuer von 3,5 %, die Notarkosten und die Gebühren bei der Umschreibung im Grundbuch betragen ca. 1.300 €. Die Vermessung erfolgt durch das Amt für Planen und Vermessen.

Die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt in der Zuständigkeit des Senats. Zukünftig ist die Unterhaltung dieses Grundstücks durch das Land Berlin zu tragen.

Bei der Erweiterung der Verkehrsfläche handelt es sich um eine Vorsorgeplanung. Der Beginn des Ausbaus der Straße ist derzeit nicht einschätzbar, so dass auch die Planung der finanziellen Mittel nicht möglich ist.

IV. Verfahren

Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 26.10.2000 und 02.11.2000 hat der Vorhabenträger den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Mitteilung der bezirklichen Aufstellungsabsicht an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgte mit Schreiben vom 08.01.2001 und an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 22.01.2001.

Mit Schreiben vom 14.02.2001 wurde der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes seitens der Senatsverwaltung zugestimmt. Nach Wertung der bestehenden Verhältnisse werden durch das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, weil die HansasträÙe als Straßenverbindung Stufe II Bestandteil des übergeordneten StraÙennetzes ist.

Das Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen von Berlin hat am 15.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes 11-3 VE beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 am 15.06.2001 bekanntgemacht.

Der Antrag des Vorhabenträgers wurde somit positiv beschieden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 02.07. bis 02.08.2001 durchgeführt und durch Beschluss des Bezirksamtes vom 13.11.2001 abgeschlossen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Mit Schreiben vom 20.12.2001 sind 40 Träger öffentlicher Belange bzw. Senatsabteilungen, Ämter des Bezirksamtes und die Nachbargemeinde aufgefordert worden, sich zu den geplanten Festsetzungen zu äußern.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 21.05.2002 die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen.

Öffentliche Auslegung/Planreife gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 33 Abs.1 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24. Juni 2002 bis zum 24. Juli 2002 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 vom 14.06.2002. Darüber hinaus wurden die Bürger am 22. Juni 2002 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel sowie über Aushänge in allen Bürgerämtern informiert.

Die Träger öffentlicher Belange sowie Senatsverwaltungen und Fachämter des Bezirkes wurden mit Schreiben vom 11.06.2002 benachrichtigt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 27.08.2002 folgendes beschlossen:
Ergebnis der öffentlichen Auslegung,
Entwurf des Durchführungsvertrages und Beauftragung der Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung mit dem Abschluss des Vertrages,
für das beantragte Vorhaben im Geltungsbereich sind die Voraussetzungen für die Erteilung der Planreife genehmigung erfüllt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat bereits in ihrer Sitzung am 19.06.2002 einer Genehmigung des Bauvorhabens des Autohauses Möbus auf der Grundlage des § 33 BauGB zugestimmt.

Die Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung eines Autohauses wurde mit Datum vom 27.09.2002 erteilt.

Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 29.07.2003 den sich aus der Abwägung ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.08.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-3 VE vom 04. Juni 2002 mit Deckblatt vom 02. August 2002 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-3 VE entschieden.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 04.09.2003 hat das Bezirksamt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 09.10.2003, dass die vorgenommene Rechtskontrolle keine Beanstandungen ergeben hat. Die Hinweise zur Korrektur des Originalplanes, der Rechtsverordnung und der Begründung wurden berücksichtigt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Berlin, den 2003

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung

.....
Bezirksstadträtin

.....
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen