

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

Amt für Planen und Vermessen

Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für die Grundstücke Landsberger Allee 364, Landsberger Allee 360/362 (teilweise) und Rhinstraße 157/163 (teilweise) einschließlich des südlich gelegenen Abschnitts der Bahntrasse im Bezirk Lichtenberg

Die Begründung hat mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE vom 29. Juli 2009 mit Änderungen vom 5. Oktober 2009 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 16. Februar 2010 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-49 VE als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 2. März 2010 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 79 verkündet worden.

Berlin, den 3. März 2010

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

Amt für Planen und Vermessen

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

1.	Planungsgegenstand	1
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
1.2	Beschreibung des Plangebietes	1
1.2.1	Lage, räumlicher Geltungsbereich und stadträumliche Einordnung	1
1.2.2	Realnutzung und Eigentumsverhältnisse	2
1.2.3	Erschließung und Versorgung	3
1.2.4	Natur und Landschaft	4
1.3	Historische Entwicklung des Plangebietes und seiner Umgebung	4
1.4	Planerische Ausgangssituation	5
1.4.1	Landesentwicklungsprogramm 2007	5
1.4.2	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	5
1.4.3	Raumordnungsverfahren	5
1.4.4	Flächennutzungsplan	6
1.4.5	Landschaftsprogramm	7
1.4.6	Landschaftsrahmenplan Lichtenberg	8
1.4.7	Stadträumliches Konzept/StEP Gewerbe/Weitere Konzepte	8
1.4.8	Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren/Einzelhandel	9
1.4.9	Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Lichtenberg	10
1.4.10	Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hohenschönhausen 2	10
1.4.11	Regelwerk äußere Landsberger Allee	10
1.4.12	Denkmalschutz	10
1.4.13	Verbindliche Bauleitplanung	11
1.4.14	Sonstiges	12
1.5	Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	12
2.	Planinhalt	13
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
2.2	Intention des Bebauungsplans	13
2.3	Projektbeschreibung	14
2.3.1	Vorhaben	14
2.3.2	Grün- und Freiflächen	14
2.3.3	Verkehrerschließung	15
2.3.4	Niederschlagsversickerung	17
2.4	Wesentlicher Planinhalt	19
2.5	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	19
2.5.1	Vorgaben der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen	19
2.5.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Raumordnungsverfahren	19
2.5.3	Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel	20
2.5.4	Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept	21
2.5.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	21
2.5.6	Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung	22
2.5.7	Entwicklung aus dem Landschaftsrahmenplan	23
2.5.8	Art der baulichen Nutzung	23
2.5.9	Maß der baulichen Nutzung	25
2.5.10	Überbaubare Flächen	26
2.5.11	Stellplätze und Zu- und Abfahrten	26
2.5.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
2.5.13	Öffentliche Erschließung	28
2.5.14	Nebenanlagen	29
2.5.15	Grünfestsetzungen	29
2.5.16	Immissionsschutz	31
2.5.17	Sonstige Festsetzungen	32
3.	Umweltbericht	33
3.1	Grundlagen	33
3.1.1	Umweltprüfung	33
3.1.2	Vorlauf	33
3.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	34
3.1.4	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
3.1.5	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung)	35

3.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	36
3.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen	36
	3.3.1 Fachgesetze	36
	3.3.2 Fachplanungen	36
	3.3.3 Schutzgebiete	36
3.4	Bestandserfassung und –bewertung	37
	3.4.1 Schutzgut Boden	37
	3.4.2 Schutzgut Wasser	38
	3.4.3 Schutzgut Klima/Luft	40
	3.4.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	42
	3.4.5 Schutzgut Landschaftsbild	45
	3.4.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	46
	3.4.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	47
3.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	48
	3.5.1 Schutzgut Boden	48
	3.5.2 Schutzgut Wasser	48
	3.5.3 Schutzgut Klima/Luft	49
	3.5.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	51
	3.5.5 Schutzgut Landschaftsbild	52
	3.5.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	52
	3.5.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	53
	3.5.8 Wechselwirkungen	54
	3.5.9 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	54
3.6	Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz	54
	3.6.1 Vermeidung von Emissionen	54
	3.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	54
	3.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	54
3.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	54
	3.7.1 Vermeidung und Verringerung	55
	3.7.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Eingriffsregelung)	56
	3.7.3 Ausgleich nicht eingriffsrelevanter Schutzgüter	56
	3.7.4 Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumschVO)	56
	3.7.5 Artenschutz	57
3.8	Alternativenprüfung	58
	3.8.1 Allgemeine Alternativen	58
	3.8.2 Standortalternativen	58
3.9	Maßnahmen zur Umweltüberwachung	58
3.10	Zusammenfassung	58
4.	Durchführungsvertrag	61
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans	62
5.1	Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Verkehrssituation	62
5.2	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	62
5.3	Auswirkungen auf den Landeshaushalt	62
6.	Verfahren	63
6.1	Planungsabsicht, Aufstellungsbeschluss	63
6.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	63
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	64
6.4	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB	64
6.5	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	65
6.6	Änderungen nach der öffentlichen Auslegung	65
6.7	Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB	66
6.8	Anzeigeverfahren	66
6.9.	Erneuter Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB	66
7.	Rechtsgrundlagen	67

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB ist die Absicht der IKEA Verwaltungs-GmbH, im Wesentlichen auf dem Grundstück Landsberger Allee 364 und Landsberger Allee 360/362 (teilweise) ein IKEA-Einrichtungshaus zu errichten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die dafür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Da der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten will, wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

Für das IKEA-Vorhaben wurde der vorhabenbezogene B-Plan 11-15 VE "IKEA" festgesetzt und die entsprechende Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 24.01.2009 veröffentlicht. Inzwischen hat die IKEA Verwaltungs-GmbH weitere (westlich angrenzende) Grundstücksflächen an der Landsberger Allee erworben und die Vorhabenplanung in einigen Punkten geändert. Daher ist die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Die Fläche des Planungsgrundstückes vergrößert sich von 78.700 m² auf 101.500 m². Der neue Grundstücksanteil ist zum größten Teil versiegelt. Die Planung des Einrichtungshauses hat sich nicht wesentlich verändert. Die vorgesehene Verkaufsfläche von maximal 21.000 m² und der Anteil an zentrumsrelevanten Sortimenten sollen sich in der Neuplanung nicht ändern. Auch die Erschließung des Einrichtungshauses (Zu- und Abfahrten von der Landsberger Allee und der Rhinstraße, teilweise über benachbarte Grundstücke) soll beibehalten werden. Der Eingangsbereich ist weiterhin nach Westen, die Warenanlieferung nach Osten ausgerichtet. Im Norden ist das Gebäude an der Landsberger Allee ausgerichtet. Die Parkebene unter dem Einrichtungshaus soll entfallen. Die Anzahl der Stellplätze soll die bisher vorgesehene Anzahl von maximal 2.180 Stellplätzen nicht überschreiten.

Neben der Vergrößerung des Grundstückes sind folgende Änderungen (bezüglich der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE zu Grunde liegenden Planung) vorgesehen: Das Geländeniveau des Grundstücks soll auf das mittlere Höhengniveau der Landsberger Allee und damit von derzeit ca. 56,50 m (NHN) auf ca. 58,50 m (NHN) angehoben werden. Die Stellplätze sollen nun ebenerdig sowie in einer eingeschossigen Tiefgarage untergebracht werden.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg, südlich der Landsberger Allee und westlich der Rhinstraße. Das Gebiet gehört zum ehemaligen „Handeldreieck“, einem zentralen Großhandels- und Auslieferungslager aus der DDR-Epoche. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Bahndamm mit einem Zuführungsgleis der Deutschen Bahn. Das Zuführungsgleis überquert in seinem weiteren Verlauf die Rhinstraße mit einer Brücke. Die Trasse wird von einer teilweise oberirdisch verlaufenden Fernwärme-Trasse gekreuzt, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze weiter zur Landsberger Allee führt.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 10,8 ha und wird im Osten begrenzt von den Grundstücken eines Autohauses und zwei 15-geschossigen Gebäuden (Hotel, Appartementhaus), im Süden von gewerblich genutzten, teilweise auch

ungenutzten Flächen, im Westen von brachliegenden Gewerbeflächen und im Norden durch die Landsberger Allee.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches wird im Norden durch das Grundstück Landsberger Allee 157/163 der Firma Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Berlin ARWO ZEHN begrenzt. Zur Sicherung der Erschließung wird im Bereich der Rhinstraße eine Teilfläche des Grundstücks der ARWO ZEHN Berlin, die nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Für diese Fläche wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Eigentümer abgeschlossen (vgl. Kapitel 2.3.3, S.15).

Das städtische Gefüge an der Landsberger Allee ist durch eine heterogene, großmaßstäbliche Baustruktur, großdimensionierte Verkehrsflächen und Industriebrachen geprägt. Wohnbauten der DDR, der Nachwendezeit und kleinteilige Einfamilienhäuser stehen im Spannungsfeld zu den industriell genutzten Flächen.

Die Gebiete des Geschosswohnungsbaus im engeren Umgriff stammen überwiegend aus den Jahren 1970 - 80; Ergänzungen direkt an der Landsberger Allee sowie das Wohngebiet „Weiße Taube“ entstanden seit 1990. In unmittelbarer Umgebung der Vorhabenfläche sind in den 90er Jahren auf dem heutigen Grundstück Landsberger Allee 358 ein Einkaufsbereich mit fünfgeschossigem, als Möbelhaus genutztem Gebäude und mit zweigeschossiger Einkaufs-Passage sowie östlich der Rhinstraße das Bürohaus Pyramide erstellt worden. Das Quartier zwischen Landsberger Allee, Rhinstraße, Krankenhaus Herzberge und Siegfriedstraße wird durch mehrere großräumige lineare Elemente strukturiert.

Die Landsberger Allee durchquert auf der Strecke vom S-Bahn-Ring bis zum Güter-Außenring auf einer Länge von ca. 4 km Siedlungsgebiete unterschiedlichster Nutzung und Prägung. Charakteristisch ist die von der Landsberger Allee in die Tiefe der Seitenräume ausstrahlende Weite durch offene Räume und Sichtbeziehungen. Das „grüne Rückgrat“ der Landsberger Allee mit wechselnden einfachen und doppelten Alleereihen und teilweise durchgehendem Mittelstreifen ist erst in den letzten Jahren ergänzt worden. Die Rhinstraße erschließt Gebiete unterschiedlichster Prägung mit meist geringer stadträumlicher Qualität.

Ca. 300 m südlich des Vorhabenbereichs verläuft ein Grünzug, der Teil eines weiträumigen Grünnetzes in Lichtenberg ist. Zu diesem Grünnetz gehört auch der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben, der von Norden kommend die Rhinstraße südlich der Gleistrasse quert und in der Rummelsburger Bucht endet.

1.2.2 Realnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das ehemals von großflächigen Lagerhallen, einigen mehrgeschossigen Verwaltungs- oder Technikgebäuden und weiträumig versiegelten Stell- und Verkehrsflächen geprägte Gebiet ist beräumt.

Das Grundstück Landsberger Allee 364 und der (für die Vorhabenerweiterung vorgesehene) Grundstücksanteil Landsberger Allee 360/362 befinden sich im Eigentum der IKEA Verwaltungs-GmbH.

Auf dem Bahndamm im südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft ein Zuführungsgleis der Deutschen Bundesbahn, das nicht mehr in Benutzung ist. Das Eisenbahn-Bundesamt hat die Fläche im September 2009 gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt. Der ehemalige Bahndamm befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein geringfügiger Flächenanteil des Geltungsbereichs an der Rhinstraße (ca. 380 m²) befindet sich im Eigentum der Firma Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Berlin ARWO ZEHN.

1.2.3 Erschließung und Versorgung

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Lage am Schnittpunkt von zwei leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen und in der Nähe zu Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichend sichergestellt.

Die Landsberger Allee verbindet als eine der großen Ausfallstraßen die Innenstadt mit den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf und bildet zugleich die Haupteerschließung der beidseitig angeordneten Wohn- und Gewerbegebiete. Die Rhinstraße als durchgehende Nord-Süd-Trasse wurde als Verbindung der Bezirke Hohen Schönhausen und Lichtenberg mit Köpenick erst in der DDR-Epoche ausgebaut. In beiden genannten Straßenzügen verkehrt die Straßenbahn; in der Landsberger Allee in Höhe des Untersuchungsgebietes in nördlicher Seitenlage, in der Rhinstraße in Mittellage.

Das im südlichen Geltungsbereich liegende Zuführungsgleis wurde im Zusammenhang mit dem Ausbau des „Handelsdreiecks“ eingerichtet und übernahm die gesamte Zulieferung. Nach Auskunft der DBImm wird es nicht mehr für bahnotwendige Zwecke benötigt, die Entlassung aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung (Entwidmung) ist erfolgt.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Vorhabengrundstücks und der seit Mitte der 70er Jahre bestehenden kontinuierlichen baulichen Nutzung liegt eine vollständige Erschließung mit allen stadtechnischen Medien vor. Leitungstrassen, die in Lage und Dimension ausreichende Anschlusskapazitäten für das Vorhaben ermöglichen, verlaufen - jeweils gebündelt - im öffentlichen Straßenraum der Landsberger Allee und der Rhinstraße sowie im Grüngürtel nördlich des Krankenhauses Herzberge.

Frischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser

In der Landsberger Allee verläuft vom Zwischenpumpwerk an der Landsberger Allee/Vulkanstraße im südlichen Randbereich eine Wasserversorgungsleitung (Nennweite 1.000 GG bzw. 1.000 St). Schmutzwasserkanäle (DN 650 bzw. DN 750 als Druckrohrleitung) verlaufen in der Landsberger Allee zum benachbarten Abwasserpumpwerk (auf Höhe des Vorhabengrundstücks in nördlicher Seitenlage, östlich der Rhinstraße mittig).

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 200, ein Schmutzwasserkanal DN 300, ein Regenwasserkanal DN 350, ein zweiter Regenwasserkanal DN 1000 sowie eine Abwasserdruckleitung DN 1000.

Das Regenwasser der versiegelten Flächen kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit in den Regenwasserkanal DN 1000/1200 in der Rhinstraße abgeleitet werden.

Elektrizität

Ausgehend vom in der Rhinstraße südlich der Landsberger Allee gelegenen 30/6 kV-Umspannwerk verlaufen Mittelspannungsringe in der Landsberger Allee und in der Rhinstraße.

In der Landsberger Allee befindet sich der Kabeltunnel mit den beiden 380-kV-Kabelanlagen vom UW Friedrichshain zum UW Marzahn. Der Tunnel befindet sich in einer Tiefe von ca. 19 Metern (Tunnelachse). Der Durchmesser beträgt 3,60 Meter, um den Tunnel ist allseits ein Schutzstreifen von 10 Metern. Die Schutzzone beginnt somit bei ca. 7 Meter unter Erdoberkante. 110-kV- und 30-kV-Kabel sind nicht vorhanden.

Gas

Im Bereich des südlichen Gehweges vor dem Grundstück Landsberger Allee 364 liegt eine Hochdruck – Gasrohrleitung DN 300 St. Diese versorgt eine Kundenregelanlage, deren Ausgangsleitung DN 50 ST/d 63 PE, wie auch die H 300 St, zu einem Teil auf dem Gelände des geplanten IKEA-Einrichtungshauses verläuft. Die Leitung H 300 St besitzt gemäß § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz Bestandschutz.

Über Gasrohrleitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Im Bereich der HD-Gasleitung ist ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ein Abstand von ca. 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen und mit Sicherungsmaßnahmen von ca. 1,5 m einzuhalten.

Wärme

Auf der östlichen Grundstücksgrenze sowie im diagonal verlaufenden Grünzug nördlich des Krankenhauses Herzberge verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung; die auf den Stützen in oberster Lage befindliche Dampfleitung für industrielle Produktionsprozesse wird derzeit nicht betrieben.

Telekommunikation

An der nördlichen Grenze des Grundstückes Landsberger Allee 364 und 360/362 verläuft eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG.

Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen

In der Landsberger Allee liegt in südlicher Seitenlage ein Kabelschutzrohr des Landesbetriebes für Informationstechnik.

Bahnstromversorgung/Licht- und Krafttechnik/Haltestellenverrohrung

In der Landsberger Allee und in der Rhinstraße befinden sich Kabelanlagen/Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik und der standardmäßigen Haltestellenverrohrung der Straßenbahn.

1.2.4 Natur und Landschaft

siehe Kapitel 3.4

1.3 Historische Entwicklung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Vorhabenstandort mit seinen angrenzenden Einwirkungsbereichen liegt außerhalb des die Berliner Innenstadt umschreibenden S-Bahn-Rings. Erst Ende des 19. Jahrhunderts setzte hier mit der Ansiedlung großflächiger städtischer Einrichtungen eine Besiedlung ein. Auslöser für die städtische Entwicklung war die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen des Rittergutes Lichtenberg ab 1890. In der engeren Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet sind heute noch Zeugen dieser frühen städtischen Entwicklung - das Evangelische Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge, das Wasserwerk sowie das Gewerbegebiet an der Herzbergstraße - erhalten. Von der sich ehemals beidseitig der Landsberger Allee ausdehnenden Kleingartenanlage Weiße Taube bestehen heute noch zwei Teilflächen südlich der Landsberger Allee an der Einmündung der Siegfriedstraße. Im Zuge der weiteren städtischen Entwicklung entstanden Kleinsiedlungs- und Einfamilienhausgebiete an der

Rhinstraße, u. a. die Genossenschaftssiedlung an der Dingelstädter Straße (unter Denkmalschutz), sowie weitere großflächige Gewerbeareale.

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das LEPro 2007 benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind. In Abs. 4 § 5 LEPro 2007 „Siedlungsentwicklung“ wird formuliert, dass der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden soll. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden. In der Begründung zu § 5 LEPro 2007 wird ausgeführt, dass es vor dem Hintergrund der von großflächigen Einzelhandelsvorhaben regelmäßig ausgehenden Auswirkungen geboten ist, diese auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

1.4.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Am 15. Mai 2009 ist der Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182). Die Ziele und Grundsätze des LEP B-B haben keine Auswirkungen auf die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE (in Relation zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE) beabsichtigten Änderungen des Planinhaltes.

1.4.3 Raumordnungsverfahren

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) hat das Raumordnungsverfahren (ROV) für das IKEA-Einrichtungshaus und das Fachmarkt-, Entertainment- und Dienstleistungszentrum (FEDZ) mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (vgl. Kapitel 3) unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Das Erfordernis der Durchführung des ROV ergibt sich aus dem Landesplanungsvertrag (Art. 16 Abs. 1 LPIVtr) und der Raumordnungsverordnung (§ 1 Ziff. 19 RoV). Die Durchführung von ROV wird in der Gemeinsamen Raumordnungsverfahrensverordnung (GROVerfV) geregelt.

Das IKEA-Einrichtungshaus und das FEDZ wurden auf ihre Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und mit fachgesetzlichen Vorschriften geprüft. Die Erfordernisse der Raumordnung umfassen Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse. Es wurden folgende Sachgebiete betrachtet: Zentrenstruktur und Zentrale Orte, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Siedlungsentwicklung und Wohnen, Erholung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung. Es wurden alle raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens ressortübergreifend geprüft und mit anderen öffentlichen und sonstigen Planungen abgestimmt.

In der ins Verfahren integrierten UVP wurden die raumbedeutsamen Umweltauswirkungen gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei wurden gemäß § 2 UVPG die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter einschließlich der jeweiligen Wechselbeziehungen betrachtet. Die Auswirkungen der Vorhaben wurden für jedes Schutzgut beschrieben und anschließend bewertet.

Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit, die Verfahrensunterlage einzusehen und Anregungen, Bedenken und Hinweise vorzubringen. Die aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange ins Verfahren einge-

brachten Stellungnahmen zu den Vorhaben wurden auf ihre Relevanz geprüft und in die raumordnerische Gesamtabwägung einbezogen.

In der Landesplanerischen Beurteilung vom 25. April 2003 wird als Gesamtergebnis festgestellt, dass in der Summe ihrer Auswirkungen das IKEA-Einrichtungshaus und das FEDZ mit den Erfordernissen der Raumordnung unvereinbar, das IKEA-Einrichtungshaus alleine dagegen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Weiter heißt es in der Landesplanerischen Beurteilung: „In den Sachgebieten Zentrenstruktur und Zentrale Orte sowie Verkehr wurden Unvereinbarkeiten der Vorhaben mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festgestellt, die nur bei Umsetzung von Maßgaben ausgeglichen werden können. Die von den Möbel-, Bau- und Gartensortimenten der Vorhaben verursachten Umsatzumverteilungen gehen nicht zu Lasten städtischer Zentren oder Zentraler Orte. Von den Lebensmittelsortimenten der Vorhaben in der beantragten Größenordnung werden keine wesentlichen Umsatzverteilungen zu Lasten städtischer Zentren oder Zentraler Orte verursacht. Als unvereinbar bewertet wurden die erheblichen Umsatzverteilungen, die von den zentrenrelevanten Sortimenten der Vorhaben verursacht werden und die die Funktionsfähigkeit mehrerer städtischer Zentren erheblich beeinträchtigen bzw. ihre Entwicklung unmöglich machen. Eine bedingte Vereinbarkeit kann aber bei der Umsetzung von Maßgaben, insbesondere zur Begrenzung der Verkaufsflächen, erreicht werden.“

Die Maßgaben werden im Kapitel 2.5.2 dieser Begründung genannt.

Die landesplanerische Beurteilung gilt für die Dauer von zwei Jahren nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens. Sie verliert ihre Gültigkeit für das betreffende Vorhaben, wenn das nachfolgende Aufstellungsverfahren eines verbindlichen Bauleitplans nicht bis zum Ablauf dieser Frist begonnen wurde oder wenn sich die Bewertungsgrundlagen wesentlich geändert haben. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mitgeteilt, dass die Aussagen der landesplanerischen Beurteilung weiterhin gültig sind.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 12. November 2009 (ABl. S. 2665), wurde im Geltungsbereich geändert (Bekanntmachung im Amtsblatt am 08.10.2004). Dargestellt ist gemischte Baufläche in symbolischer Breite mit dem Ziel einer gebündelten, in die Stadtstruktur integrierten Fachmarktentwicklung („Fachmarktcenter“). Im Rahmen der generalisierten Darstellung von Einzelhandelskonzentration im Schwerpunkt der Nutzung soll diese Entwicklung stadtplanerisch geordnet und zentrenverträglich gegliedert werden; die Fachmarktentwicklung soll zur städtebaulichen Aufwertung dieses Stadtraums beitragen. Der südliche Teil des Vorhabenbereichs ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Des Weiteren sind dargestellt: die Landsberger Allee und die Rhinstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße, das Symbol „Schadstoffbelastete Böden“ im Bereich des geplanten „Fachmarktcenters“ südlich der Landsberger Allee. Südlich wird das Plangebiet durch einen übergeordneten Grünzug sowie die Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit den Zweckbestimmungen Krankenhaus, Hochschule und Forschung, Schule als Teil einer großräumigen Grün- und Freiflächenverbindung tangiert (Bereich „Evangelisches Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge“).

1.4.5 Landschaftsprogramm

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

Im Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ wird das Plangebiet in die Kategorie „Industrie und Gewerbe“ eingeordnet. Diese Einordnung weicht vom Flächennutzungsplan ab, der das Plangebiet als „Gemischte Baufläche M2“ entsprechend Mischgebiet im LAPRO kategorisiert. Aufgrund der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan (s.o.) werden differenzierte Anforderungen zu Immissionsschutz, Luftreinhaltung und Klimaschutz gestellt. Das Planungsgebiet ist Teil des Vorranggebietes Luftreinhaltung. Ziele für diese Gebiete sind Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen sowie Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen. Das Planungsgebiet ist auch Teil des Vorranggebietes Klimaschutz. Ziel für diese Gebiete ist es, klimatisch wirksame Freiräume zu erhalten und den Luftaustausch zu verbessern. Bodenversiegelungen sind zu vermeiden bzw. auszugleichen. Die Planung widerspricht den Zielen der Vorranggebiete nicht, da durch die Planung keine klimawirksamen Strukturen verloren gehen, sondern die Nutzung auf bereits versiegelten Flächen erfolgt.

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ wird die Vorhabenfläche als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt, das südlich angrenzende Areal des Krankenhauses Herzberge als „Artenreservoir/Verbindungsbiotop“ mit zwei Kleingewässern. Der nördliche Teil des Krankenhausparks sowie die Kleingewässer gelten darüber hinaus als „Schutzwürdige Gebiete“ bzw. „Schutzgebiete“. Als „Artenreservoir/Verbindungsbiotop“ im näheren Umfeld des Planungsgebietes gilt ferner der weiter östlich gelegene Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben.

Entwicklungsziele sind:

- der Erhalt der hohen biotischen Nutzungs- und Strukturvielfalt,
- der Schutz, die Pflege und die Wiederherstellung von natur- und kulturprägten Landschaftselementen,
- die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna,
- die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- die Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- der Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Weitere differenzierte Ziele werden für das dargestellte Artenreservoir/Verbindungsbiotop des Krankenhausparks, für den Marzahn-Hohenschönhauser Grenz-

graben, den Grünzug sowie für die schutzwürdigen bzw. geschützten Gebiete des Krankenhausparks und der Kleingewässer benannt.

Im Teilplan „Landschaftsbild“ des Landschaftsprogramms sind das Plangebiet und das südlich angrenzende Krankenhausgelände als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ ausgewiesen, für die der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen, die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie der Erhalt und die Entwicklung prägender Landschaftselemente als Ziele gelten.

Der Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ weist das Vorhabengebiet als „Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren“ aus. Das südlich angrenzende Krankenhausgelände fällt unter die Freiraumkategorie „Grünfläche/Parkanlage“, welche größtenteils nicht oder nur eingeschränkt öffentlich nutzbar ist. Die nördliche Begrenzung des Krankenhausareals bildet ein Grünzug, der ca. 300 m südlich des Vorhabensbereichs verläuft.

Es werden differenzierte Entwicklungsziele für die „sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren“, für die Grünanlagen des Krankenhauses und für den Grünzug benannt.

1.4.6 Landschaftsrahmenplan Lichtenberg

Am 18.10.2005 wurde durch das Bezirksamt Lichtenberg ein Landschaftsrahmenplan beschlossen, der eine verwaltungsinterne verbindliche Richtlinie für die weitere Entwicklung des Grünsystems im Bezirk Lichtenberg darstellt. Für die den südlichen Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tangierende Industriebahntrasse wird im Landschaftsrahmenplan das Ziel formuliert, eine Biotop- und Grünverbindung zu entwickeln. In der Karte „Maßnahmen- und Entwicklungsplan“ wird auf der Industriebahntrasse eine „Grünverbindung“ dargestellt; in der Karte „Biotopverbund“ ist die Industriebahntrasse als „zu entwickelnder Biotopverbund“ dargestellt.

Die besondere Bedeutung dieser geplanten Biotop- und Grünverbindung liegt in der barrierefreien Querung der Rhinstraße. Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes handelt es sich bei dem ehemaligen Bahndamm um einen sehr sensiblen Bereich. Die angrenzende Brücke über die Rhinstraße ist die einzige mögliche Verbindung zu den Biotopen westlich der Rhinstraße und damit bedeutend für einen Artenaustausch beider Gebiete.

1.4.7 Stadträumliches Konzept/StEP Gewerbe/Weitere Konzepte

Im „Stadträumlichen Konzept“ (SenSUT 1997) werden Kriterien einer standortgerechten Entwicklungsstrategie und Planung sowie Hinweise für Standortentscheidungen für den produktionsgeprägten Sektor gegeben. Folgende Daten/Aussagen sind von Bedeutung:

- Der Stadtraum Ost (Bezirke Lichtenberg-Hohenschönhausen, Marzahn-Hellersdorf) wies 1993 mit 23 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner den geringsten Besatz aller Berliner Stadträume auf (Durchschnitt Berlin: 67). Bei den produktionsgeprägten Arbeitsplätzen betrug der Besatz 10,0/100 EW (Berlin: 17,3) und bei den dienstleistungsgeprägten 13,0 (Berlin: 28,4).
- Das Vorhabengrundstück ist Teil der großflächigen Potenziale an gemischten Bauflächen M2 beidseitig der Landsberger Allee im Stadtraum Ost. Es ist zugleich im Zusammenhang mit den traditionellen Gewerbebestandsflächen Herzbergstraße („Gewerbekranz“ für Produktion) zu betrachten.

- Das Planungsgebiet ist in der stadträumlichen Bewertung als gut geeignet für gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Bedarf sowohl an öffentlichem Personenverkehr wie auch an motorisiertem Individualverkehr qualifiziert. Die unmittelbar räumlich anschließenden Gewerbeflächen sind besonders geeignet für schienengebundenen Güterverkehr und bedürfen eines geringen Erschließungsaufwandes hinsichtlich der stadtechnischen Versorgung.

Im „StEP Gewerbe (1999)“ wird insbesondere auf den hohen Leerstand bzw. den großen Umfang an gewerblichen Recyclingflächen in den der Vorhabenfläche benachbarten Standorten Herzbergstraße und Gärtnerstraße/Ferdinand-Schultze-Straße verwiesen. Gleichzeitig ist ein Trend zur Tertiärisierung gewerblicher Bauflächen hin zu Einzelhandels- und Büronutzungen zu verzeichnen (z. B. Märkische Spitze, Landsberger Allee 358).

Im Jahre 2004 wurde von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen das „Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich“ (EpB) vorgelegt. Das Konzept soll den veränderten Flächen- und Standortanforderungen der gewerblichen Wirtschaft Rechnung tragen. Das Konzept steht in einem engen Kontext mit anderen räumlichen Planungen der Stadt. Südwestlich des Planungsgebietes liegt das Gewerbegebiet Herzbergstraße, welches Bestandteil des EpB ist.

Mit Beschluss vom 28. August 2003 wurde der Senat aufgefordert, ergänzend zum Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) ein integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept zu erarbeiten und schrittweise umzusetzen, um den Wirtschaftsverkehr stadtverträglich zu gestalten. Am 31. Januar 2006 hat der Senat von Berlin das „Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept für Berlin“ beschlossen. Das Wirtschaftsverkehrskonzept benennt die Ansatzpunkte, wie die Zukunftsfähigkeit des Berliner Wirtschaftsverkehrs auch unter veränderten Rahmensetzungen zu sichern ist. Einer der in diesem Konzept formulierten fünf Handlungsbereiche ist die „Sicherung zukunftsfähiger Eisenbahninfrastruktur und Logistikknoten“. Für diesen Handlungsbereich ist im integrierten Wirtschaftsverkehrskonzept eine Lösungsstrategie formuliert, deren Bestandteil die planungs- und eigentumsrechtliche Sicherung derjenigen Trassen ist, welche die rund 20 bahnaffinen Gebiete bzw. Nutzungen des StEP Gewerbe/EpB erschließen und für die zukünftig eine wirtschaftliche Perspektive besteht. Die Gewerbegebiet Herzberg wird durch das Gleis (bzw. die Trasse), welches das Planungsgebiet im südlichen Bereich quert, erschlossen.

1.4.8 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren/Einzelhandel

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. März 2005 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2 beschlossen. Ein Kernpunkt des Stadtentwicklungsplans ist die Stärkung und attraktive Gestaltung der städtischen Zentren. Dieses Ziel soll jedoch in erster Linie über eine Qualitätssteigerung der bestehenden Zentren und Einkaufsstraßen erreicht werden und weniger über einen reinen Flächenzuwachs. Mit dem neuen Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 werden zugleich die Inhalte und Leitlinien des Stadtentwicklungsplanes Zentren und Einzelhandel (StEP Zentren 1) aktualisiert.

Die Landsberger Allee 358 – 360 (jetzt 358 - 364) ist im StEP Zentren 2 als „Fachmarkttagglomeration, abgestimmte Planung“ aufgeführt. Der Bestand 2003 an Verkaufsfläche wird mit 16.000 m² beziffert, der Zielkorridor 2020 mit 119.000 m². Weiterhin wird bemerkt, dass Umfang und Sortimentsstruktur zentrenverträglich zu entwickeln sind.

1.4.9 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Lichtenberg

Die Bereichsentwicklungsplanung für Alt-Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) wurde von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin am 17.08.2005 beschlossen. Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit hohem Gewerbeanteil, Zweckbestimmung Fachmarkt, ausgewiesen.

Eine Anpassung der BEP an den FNP hinsichtlich der Darstellung des Symbols Einzelhandelskonzentration ist im Rahmen der Fortschreibung der BEP erforderlich.

In der Karte „Nutzungskonzept“ werden die Bahntrasse und südlich der Bahntrasse ein „wichtiger Fuß-, Radweg/Grünverbindung“ dargestellt.

1.4.10 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hohenschönhausen 2

Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd HOH 2 (Stand April 2007) wurde von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin am 25.10.2007 beschlossen. Sie stellt den dem Planungsgebiet an der Landsberger Allee nördlich gegenüberliegenden Bereich als Mischgebiet mit Einzelhandelskonzentration dar.

Die im FNP dargestellte Einzelhandelskonzentration an der Landsberger Allee/östlich des Arendsweges wurde in die BEP in symbolischer Länge übernommen, auch wenn der Ansiedlungsschwerpunkt südlich der Landsberger Allee liegen soll. Der Bebauungsplanentwurf XXII-3a für die Grundstücke zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Straße und westlicher Grundstücksgrenze der Grundstücke Ferdinand-Schultze-Straße 1/45 sichert u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von großflächigem Einzelhandel entlang der Schalkauer Straße im 1. Vollgeschoss, da dieser in den geplanten Kerngebieten nicht vollständig ausgeschlossen werden darf. Die Zentrenstruktur in Verbindung mit dem abgeschlossenen Raumordnungsverfahren für diesen Standortbereich wird mit der Zulässigkeit von max. 7.200 m² Geschossfläche für großflächigen Einzelhandel berücksichtigt.

1.4.11 Regelwerk äußere Landsberger Allee

Wegen des aus der attraktiven Lage und den vorhandenen Flächenpotenzialen der Landsberger Allee zwischen innerem S-Bahn-Ring und Güteraußenring resultierenden Entwicklungsdrucks hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz im Jahr 1993 ein informelles Regelwerk erarbeiten lassen. Für diesen „zwischenstädtischen Raum“ wurden u. a. folgende Gestaltungsregeln formuliert: Erhaltung der Weiträumigkeit; Entwicklung von Teilbereichen unterschiedlicher räumlicher Struktur; Mischung und Gestaltung mit erkennbarer eigener Identität; Betonung des durchgehenden Charakters der Landsberger Allee als grünes Rückgrat.

1.4.12 Denkmalschutz

Südlich des Planungsgebietes befinden sich in etwa 300 m Entfernung ein Gartendenkmal, Baudenkmale und ein Denkmalbereich (Ensemble)/ (Gesamtanlagen), die nach dem § 2 Abs. 1, 2, 3 und 4 DSchG Bln geschützt sind und im öffentlichen Verzeichnis nach dem § 4 DSchG Bln in der Denkmalliste Berlin eingetragen sind:

- Gartendenkmal: Herzbergstraße 79, Garten der ehem. Städtischen Irrenanstalt Herzberge, 1889-93 von Hermann Blankenstein, Erweiterungen nach 1913 (D) (siehe Ensemble Herzbergstraße 7 9 und Gesamtanlagen Herzbergstraße 79) Allee der Kosmonauten.

- Denkmalbereich (Ensemble): Herzbergstraße 79, ehem. Städtische Irrenanstalt Herzberge, 188 9-93 von Hermann Blankenstein, Erweiterungen nach 1913 (D) Al-

lee der Kosmonauten Gesamtanlagen siehe: Herzbergstraße 79, Krankenhaus; Erweiterungsbauten Gartendenkmal siehe: Herzbergstraße 79 Weitere Bestandteile des Ensembles: Denkmal 8. Mai 1945, um 1950; Maschinenwärterwohnhaus, Kessel- und Maschinenhaus, 1889-93 von Hermann Blankenstein, Umbau nach 1950.

Nach § 3, § 10, § 11, § 12 DSchG Berlin bedarf jegliche Maßnahme, die diese Denkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden. D. h. alle Eingriffe, die Auswirkungen auf diese Denkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis.

1.4.13 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan 11-43

Der Geltungsbereich umfasst die Teile des Grundstücks Landsberger Allee 360/362, die nicht vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes 11-49 VE erfasst werden. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbel, Bau- und Gartenmarkt“.

Bebauungsplan XVII-VE 2

Im Jahr 1995 wurde für einen 54 ha großen Bereich an der Landsberger Allee (südlich)/Rhinstraße (westlich) der Bebauungsplan XVII-60 aufgestellt. Aus dem B-Plan XVII-60 wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 14.10.1997 der Vorhaben- und Erschließungsplan XVII-VE 2 für das Grundstück Landsberger Allee 358 (West) herausgelöst. Der Plan sieht den Ausbau des Projektes Landsberger Allee 358 von derzeit ca. 19.000 m² Verkaufsfläche auf ca. 48.000 m² Verkaufsfläche/78.000 m² Geschossfläche für Fachmarktnutzung, weiteren Einzelhandel mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche/1.900 m² GF, ca. 6.500 m² GF für Freizeiteinrichtungen sowie ca. 21.500 m² GF für Büro/Dienstleistungen vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist festgesetzt und am 22.04.2005 im GVBl. verkündet worden. Bisher wurde das Projekt nicht realisiert.

Bebauungsplan XXII-3a/3b „Weiße Taube“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXII-3a umfasst die Grundstücke, für die das Land Berlin und eine Investorengemeinschaft einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen haben, und damit die Grundstücke zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Straße und westlicher Grundstücksgrenze der Grundstücke Ferdinand-Schultze-Straße 1/45. Der Wohnungsbau ist auf der Grundlage von § 33 BauGB (Planreife) genehmigt und auch errichtet worden. Neben zwei Kindertagesstätten existieren außerdem öffentliche Verkehrs- und Grünflächen. Die brachliegenden Flächen zwischen Landsberger Allee und Sollstedter Straße sollen als Kerngebiet planungsrechtlich gesichert werden, wobei großflächiger Einzelhandel auf einer Geschossfläche von 7.200 m² entlang der Schalkauer Straße zulässig sein soll.

Das Bezirksamt hat am 07.07.2009 den Festsetzungsbeschluss gefasst. Die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt ist am 30. Juli 2009 auf Seite 326 erfolgt.

Für die Grundstücke Ferdinand-Schultze-Straße 1/45, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXII-3b erfasst werden, bedarf es einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und damit einer erneuten Behördenbeteiligung und einer erneuten öffentlichen Auslegung, da u.a. der Bedarf für eine Schule und eine Kindertagesstätte nicht mehr existiert.

Bebauungsplan XXII-10

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Erschließung der nördlich angrenzenden Baugebiete zwischen Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße. Der Bebauungsplan soll den gesamten Geltungsbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich sichern.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde abgeschlossen.

Bebauungsplan XXII-VE 2 „Autohaus Rheinstraße“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den nordwestlichen Block an der Rheinstraße/Landsberger Allee sichert die Bestandssituation des Autohauses mit umfangreichen ungedeckten Präsentations- und Verkaufsflächen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist festgesetzt und am 11.06.2005 im GVBl. verkündet worden.

1.4.14 Sonstiges

Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete.

1.5 Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabenträger, die IKEA Verwaltungs-GmbH, hat den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt. Für das Vorhaben liegt auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts keine Genehmigungsfähigkeit vor; es besteht ein Planerfordernis.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Eigentum der IKEA Verwaltungs-GmbH. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie die Planungskosten zu tragen.

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf der Suche nach einem neuen Standort im Ostraum von Berlin für ein IKEA-Einrichtungshaus wurden seitens IKEA Mitte der 1990er Jahre diverse Grundstücke an der Landsberger Allee und an der B1 auf ihre Eignung geprüft. Dabei fiel die Auswahl auch auf das nördlich der Landsberger Allee gelegene Grundstück Landsberger Allee 315-343 im Gebiet „Weiße Taube“ zwischen Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße. Im weiteren Verlauf entwickelte sich dann der Standort Landsberger Allee 333-343/Ferdinand-Schultze-Straße 1-41 zur konkreteren Möglichkeit. Dazu führte IKEA Verkaufsverhandlungen mit unterschiedlichen Eigentümern und konnte diese in wesentlichen Bereichen zum Abschluss bringen. Der Bezirk machte sein besonderes Interesse deutlich, die bisher nur im Bereich der Wohnungsbauvorhaben hergestellte städtebaulich unbefriedigende Situation im Plangebiet „Weiße Taube“ einer weiteren Entwicklung zuzuführen, und befürwortete grundsätzlich die Ansiedlung von IKEA. Im Zuge weiterer Prüfungen wurde jedoch deutlich, dass eine Niederlassung von IKEA südlich der Landsberger Allee aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht günstiger zu bewerten ist. Die IKEA Verwaltungs-GmbH beabsichtigte deshalb, an der Südseite der Landsberger Allee im Berliner Bezirk Lichtenberg auf dem bisher gewerblich genutzten Grundstück Landsberger Allee 360 (jetzt 364) ein IKEA-Einrichtungshaus mit 21.000 m² Verkaufsfläche zu errichten.

Im Juni 2002 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein konkurrierendes Gutachterverfahren für das neue IKEA-Haus durchgeführt. Auf den ersten Rang kam die Arbeit des Berliner Büros Léon Wolhage Wernik, welche die Grundlage der weiteren Planungen bildete. Zwischen Mitte 2004 und Juli 2006 ruhte das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren. Die im Jahre 2004 unterbrochene Planung wurde ab Frühjahr 2006 mit einem modifizierten Konzept weiter geführt. Die Gebäudestellung, die Freiflächen und die verkehrliche Innenschließung wurden auf Grund wirtschaftlicher Überlegungen des Vorhabenträgers neu geplant. Im Jahre 2007 wurde der südlich des Vorhabengrundstücks gelegene Teil des ehemaligen Bahndamms in die Planung integriert und der Geltungsbereich entsprechend erweitert.

Für das IKEA-Vorhaben wurde der vorhabenbezogene B-Plan 11-15 VE "IKEA" festgesetzt und die entsprechende Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 24.01.2009 veröffentlicht. Inzwischen hat die IKEA Verwaltungs-GmbH weitere (westlich angrenzende) Grundstücksflächen an der Landsberger Allee erworben und die Vorhabenplanung in einigen Punkten geändert. Die Planung des Einrichtungshauses hat sich nicht wesentlich verändert. Die planungsrechtlich gesicherte Verkaufsfläche von maximal 21.000 m² und der Anteil an zentrumsrelevanten Sortimenten sollen sich in der Neuplanung nicht ändern. Auch die Erschließung des Einrichtungshauses (Zu- und Abfahrten von der Landsberger Allee und der Rhinstraße (teilweise über das benachbarte Grundstück) soll beibehalten werden. Der Eingangsbereich ist weiterhin nach Westen, die Warenanlieferung nach Osten ausgerichtet. Im Norden ist das Gebäude an der Landsberger Allee ausgerichtet. Die Parkebene unter dem Einrichtungshaus soll entfallen, dafür ist neben ebenerdigen Stellplätzen eine Tiefgarage mit Dachstellplätzen auf dem westlichen Grundstücksteil vorgesehen. Außerdem sollen südlich des Einrichtungshauses ebenfalls ebenerdige Stellplätze entstehen. Die Anzahl der Stellplätze soll die bisher vorgesehene Anzahl von maximal 2.180 Stellplätzen nicht überschreiten.

2.2 Intention des Bebauungsplans

Das IKEA-Vorhaben bildet Ausgangspunkt und Maßstab für einen neuen, fachmarktgeprägten Einzelhandelsstandort südlich der Landsberger Allee. Auf den west-

lich angrenzenden Grundstücken sind weitere großflächige Handelsnutzungen vorhanden und geplant. Mit der Realisierung des neuen Einrichtungshauses und der geplanten Ansiedlung weiterer Fachmärkte an der Landsberger Allee soll die Zentrenstruktur Berlins positiv ergänzt werden. Fachmärkten, die sich bisher vor allem im Berliner Umland auf der „grünen Wiese“ angesiedelt haben, soll hier die Möglichkeit gegeben werden, den Weg „in die Stadt“ zu finden. Es wird ein Standort als eine innerstädtische Alternative zu den suburbanen Einkaufsstandorten geschaffen, der aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr insbesondere weniger mobilen Bevölkerungsschichten ein attraktives Versorgungsangebot bietet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Voraussetzung eine brachliegende Fläche zu reaktivieren. Das Vorhaben knüpft an die ehemaligen Großstrukturen an der Landsberger Allee an.

2.3 Projektbeschreibung

2.3.1 Vorhaben

Der IKEA Konzern ist mit dem gleichen Kernsortiment von Mitnahmemöbeln und Einrichtungsgegenständen aller Art weltweit vertreten. Das geplante IKEA-Haus an der Landsberger Allee wird das vierte Haus im Raum Berlin sein. Der ausgewählte Standort ist das Ergebnis einer intensiven Standortsuche, bei der die betrieblichen Anforderungen der Firma IKEA mit dem vorhandenen Flächenpotenzial in Berlin abgeglichen wurden.

Das geplante Einrichtungshaus erreicht mit zwei Ebenen (Ebene 0: Eingang, Kassen, Lager, Anlieferung, Ebene 1: Ausstellung, Restaurant, Büros, Sozialtrakte) eine Gebäudehöhe von ca. 11,5 m (mit technischen Aufbauten bis maximal 16,5 m) Zudem ist auf dem westlichen Grundstücksteil eine Tiefgarage mit einer Parkebene geplant.

Kennziffern	gesamt
Grundstücksgröße:	101.373 m²
Gebäudegrundfläche:	ca. 29.400 m²
Verkaufsfläche	21.000 m²
davon zentrenrelev. Randsortimente	6.600 m ²
nicht zentrenrelev. Randsortimente	600 m ²

Der Projektplan des IKEA-Projektes ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Kapitel 4) und diesem im Anhang beigelegt. Bestandteil des Projektplans ist eine ausführliche Flächenbilanz.

2.3.2 Grün- und Freiflächen

Das Vorhabengrundstück umfasst eine Fläche von 101.373 m². Der Grün- und Freiflächenplan des IKEA-Projektes ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Kapitel 4) und diesem im Anhang beigelegt. Eine ausführliche Flächenbilanz ist im Grün- und Freiflächenplan enthalten. Für das Vorhaben sind insgesamt ca. 1.600 Stellplätze vorgesehen. Die ausführliche Stellplatzbilanz des Vorhabens findet sich ebenfalls auf dem Grün- und Freiflächenplan.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, nach der Errichtung des Einrichtungshauses den Stellplatzbedarf zu überprüfen und im Ergebnis dieser Prüfung eventuell weitere Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück zu realisieren. Dafür könnten südlich des Einrichtungshauses eine bis zu viergeschossige Parkpalette mit Dachstellplätzen,

westlich eine bis zu zweigeschossige Parkpalette errichtet und die Tiefgarage erweitert werden. Eine derartige Erhöhung der Stellplatzzahl wäre jedoch nur mit einem geänderten Projektplan möglich. Eine solche Änderung ist nur mit der Zustimmung des Bezirksamtes möglich. Insgesamt sollen maximal 2.180 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück errichtet werden. Diese Obergrenze entspricht der maximalen Stellplatzanzahl des bisherigen Durchführungsvertrages zum festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE.

Aus Gründen des internen Funktionsablaufs bestehen im Plangebiet eine Feuerwehrumfahrt bzw. eine Transporttrasse, Zufahrten zu den Parkierungsflächen sowie Leitungstrassen. Durch die vorgegebene Höhenlage des geplanten IKEA-Gebäudes zur Landsberger Allee entsteht ein Geländesprung zu den östlich und westlich angrenzenden Grundstücksflächen (vgl. Projektplan).

An der Landsberger Allee westlich des Einrichtungshauses soll ein Werbeturm mit einer Höhe von 50 m (Höhe, in der das Werbeschild am Werbeturm vorgesehen ist: 42 m) errichtet werden.

2.3.3 Verkehrserschließung

Zur Anbindung des Vorhabenbereichs an das öffentliche Verkehrsnetz wurde im Juni 2003 von der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt und im Jahre 2006 aktualisiert. Die Angaben aus dem Jahre 2003 bezüglich der Auswirkungen auf das öffentliche Straßennetz wurden dabei als weiterhin gültig bezeichnet. Die im Jahr 2007 geänderte Planung führt wegen der annähernd gleich bleibenden Stellplatzanzahl auf dem Gelände zu keiner Modifikation der Aussagen.

Die die Verkehrserschließung betreffenden Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE haben sich im Verhältnis zum festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE nicht geändert, da sowohl die Obergrenze der Stellplätze als auch die Anbindungspunkte zum öffentlichen Verkehrsnetz nicht verändert wurden. Die Aussagen zur Verkehrserschließung können daher komplett aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE übernommen werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt nördlich über die Kreuzung Schalkauer Straße/Landsberger Allee sowie über die Kreuzung Arendsweg/Landsberger Allee und östlich über die Kreuzung Pyramidenring/Rhinstraße. Von der Landsberger Allee zufahrende Kunden aus westlicher und östlicher Richtung werden über eine Einfahrt gegenüber der geplanten Einmündung der Schalkauer Straße auf eine Begleitfahrbahn geleitet und dann seitlich der Westfassade auf die Stellplatzanlage geführt. In Richtung Westen und teilweise nach Norden und Osten ist die Führung über eine Südspange geplant, die längs der Trasse des vorhandenen Anschlussgleises verläuft. Über die südliche Verlängerung des Arendsweges (zum größten Teil vorhanden und benutzt) wird die Landsberger Allee erreicht. Die beiden beschriebenen Anbindungen an die Landsberger Allee machen die Nutzung der westlich angrenzenden, nicht zum Vorhabengrundstück gehörenden Flächen erforderlich.

Das Grundstück Landsberger Allee 360 und (das nicht zum Vorhabengrundstück gehörende Teilgrundstück Landsberger Allee 362 (Flurstücke 3066, 1001) befinden sich im Eigentum der Dr. Helmut Greve Bau- und Boden- Aktiengesellschaft, Hamburg. Das Vorhabengrundstück befindet sich auf dem Grundstück Landsberger Allee 364 (Flurstück 1034) und Landsberger Allee 362 (teilweise, Flurstücke 1032 und 1033). Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke 3066 und 1001 räumt dem Vorhabenträger IKEA auf Dauer ein Geh- und Fahrrecht bis zu den beiden Anbindungspunkten an die Landsberger Allee ein. Vom Eigentümer der Grundstücke Landsberger Allee 360 und 362 (teilweise) Dr. Greve wurde zudem eine Einverständniserklärung

rung abgegeben, in der er sich damit einverstanden erklärt, dass die Firma IKEA Verwaltungs-GmbH die benachbarten, im Eigentum des Dr. Greve befindlichen Flächen in ihre Projektplanung einbezieht und berechtigt ist, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens alle Anträge zu stellen, die die Verwirklichung ihres Projektes auf diesen Flächen betreffen.

Eine zusätzliche Ausfahrt nur für Rechtabbieger ist zwischen den Knoten Schalkauer Straße/Landsberger Allee und Rhinstraße/Landsberger Allee (ohne Signalisierung) vorgesehen.

Aus Süden und Norden gelangen die Kunden über die Rhinstraße an der vorhandenen Zufahrt gegenüber dem Pyramidenring auf das Areal und fahren südlich des Hotels bis zum Abbiegen nach Norden auf das Möbelhaus zu. Hierüber wird auch die Anlieferungszone erreicht. Die Ausfahrt erfolgt über die Route zur Rhinstraße. Die Kfz verteilen sich hier auf das übergeordnete Straßennetz nach Süden als Rechtseinbieger bzw. nach Norden als Linkseinbieger (für die Richtungen Ost und Nord). Ein Teil der Fahrten Richtung Osten kann auch - zunächst geradeaus - über den Einhängler Pyramidenring nach etwa 1.000 m auf die Landsberger Allee gelangen. Die Zufahrt im Bereich Rhinstraße 157/163 sichert der Vorhabenträger durch eine Vereinbarung mit der dortigen Grundstückseigentümerin der Firma Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Berlin ARWO ZEHN, wodurch der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Rhinstraße 157/163, Flur 110, Flurstück 1004 dem Vorhabenträger auf Dauer das Recht einräumt, die Fläche an der Einfahrt zur Rhinstraße zum Fahren und zum Gehen mitzubenutzen.

Um eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicherzustellen, sind ein Ausbau der Knotenpunkte und die Errichtung von verkehrsleitenden Maßnahmen notwendig. Die Erschließungsplanung des IKEA-Projektes ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Kapitel 4) und diesem im Anhang beigelegt.

Resultierende Kfz-Ströme der Vorhaben IKEA und FEDZ

Für das Jahr 2015 werden folgende Kfz-Mengen prognostiziert:

IKEA - FEDZ: Verkehrsaufkommen der Spitzenstunden je Wochentagkategorie

		Zufahrt			Ausfahrt		
		IKEA	FEDZ	Summe	IKEA	FEDZ	Summe
Montag - Donnerstag	16:00 - 17:00	475	511	986	480	603	1.083
	17:00 - 18:00	398	450	848	480	527	1.007
Freitag	16:00 - 17:00	543	502	1.045	543	526	1.069
	17:00 - 18:00	445	428	873	543	501	1.044
Samstag	16:00 - 17:00	732	500	1.232	732	512	1.244
	17:00 - 18:00	599	424	1.023	732	497	1.229

Für das Vorhaben IKEA Einrichtungshaus wurden die resultierenden Fahrten der Kfz-Kunden aus den empirisch ermittelten Werten von ähnlichen Standorten abgeleitet und für die maximal auftretenden Spitzenzeiten mit 110 % der Jahresdurchschnittswoche angenommen. Für den DTV IKEA ergeben sich damit aus 1/6 der Durchschnittswoche 4.845 zu- und 4.845 abfahrende Kfz pro Tag einschl. des Liefer- und Arbeitsplatzverkehrs, für den des Vorhabens FEDZ 6.648 Kfz-Fahrten im Zielverkehr und ebenso viele im Quellverkehr. Wegen der direkten Nachbarschaft

zu IKEA wird ein Synergieeffekt angenommen. Weiterhin wird der Effekt berücksichtigt, dass ohnehin vorbeifahrende Autofahrer IKEA besuchen, ohne neuen Verkehr zu verursachen. Damit werden erfahrungsgemäß nur etwa 75 % der auf den Standort IKEA gerichteten Kundenfahrten als zusätzlicher Verkehr auf dem Hauptnetz auftreten.

Situation an den Anbindungspunkten

Die Kfz-Mengen der Zufahrer können sich wegen der drei Zufahrtsmöglichkeiten so aufteilen, dass für die Zufahrt zum Einrichtungshaus keine Probleme zu erwarten sind. Voraussetzungen sind am Anbindungspunkt Rhinstraße die Einrichtung einer Lichtsignalanlage und die Anordnung einer Linksabbiegespur von Süden und einer Rechtsabbiegespur von Norden her.

Die auch im Verlauf der Rhinstraße anzustrebende Koordinierung der Lichtsignalanlagen ermöglicht am Zufahrtsknoten IKEA ausreichende Freigabezeiten für die Nebenrichtung (im Spätprogramm rd. 15 s), so dass die Grünbandbreiten für die Hauptrichtung vom und zum Knoten mit der Landsberger Allee erhalten bleiben.

Der Anbindungspunkt Landsberger Allee gegenüber der Schalkauer Straße nimmt die beabsichtigte Herstellung des Knotens als Randbedingung an, um im geplanten Teilpunktabstand der Koordinierung im Zuge der Landsberger Allee ein Linksabbiegen nach Süden zu ermöglichen. Dadurch wird für den Strom aus Westen und auch für Teilströme aus Richtung Osten und Norden eine Zufahrt über die westliche Einfahrt ermöglicht.

Die Abwicklung des ausfahrenden Verkehrs kann am Knoten mit der Rhinstraße durch eine entsprechende bauliche Ausbildung optimiert werden. Eine Überlastung der Zufahrt zum Knoten Landsberger Allee/Rhinstraße wird dadurch vermieden, dass Teile des Kundenstroms nach Osten den Pyramidenring benutzen werden. Bei der Ausbildung der Ausfahrt am Knoten mit der Rhinstraße ist von drei Aufstellspuren (1 links, 1 geradeaus, 1 rechts) auszugehen, um insbesondere sonnabends einen Abfluss der Kfz zu gewährleisten, der den Verkehrsablauf auf dem öffentlichen Straßennetz nicht übermäßig beeinflusst. Darüber hinaus wird eine weitere Entlastung dieses Bereichs durch die Schaffung einer zweiten Ausfahrtroute nach Westen über den Arendsweg Süd gesichert. Die vorhandene Ausbildung der Knotenzufahrt kann die zusätzlichen IKEA-Kundenverkehre auch sonnabends bei geringer Modifizierung der Grünzeitverteilung der Lichtsignalprogramme aufnehmen.

Nutzung des Schienennetzes

Die Nutzung des Schienennetzes wurde konzeptionell durch die Firma IKEA geprüft. Dabei ergab sich, dass betriebswirtschaftlich allenfalls die Bedienung eines zentralen Berliner Güterbahnhofs erwogen werden könnte. Die Verteilung im Raum Berlin auf die späteren vier Häuser ist nach Angaben des Vorhabenträgers nur durch Lkw sinnvoll.

2.3.4 Niederschlagsversickerung

Für das Vorhaben IKEA wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet (Freie Planungsgruppe Berlin, Juni 2003). Es gibt grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung. Bisher war es weitgehend üblich, das Regenwasser durch die Kanalisation so schnell und so gründlich wie möglich abzuleiten. Neben dem dadurch erreichbaren Entwässerungskomfort ergibt sich jedoch auch eine Reihe von ökonomischen und ökologischen Nachteilen. Alternativ dazu ist in den letzten Jahren das Konzept der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung entstanden. Die grundlegenden Voraussetzungen für eine herkömmliche Ableitung des Regenwassers des Vorhabens liegen vor. Die komplette Entsorgung des Regen-

wassers in den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. in den nahen Vorfluter des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens ist möglich. Bei einer Ableitung des Regenwassers ist mit der Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie das Regenwasser vorgereinigt werden muss. Dadurch kann der Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) mit Abscheideranlagen notwendig werden. Die Berliner Wasserbetriebe stellen für das Planungsgebiet eine Abnahmekapazität von 100 % bereit. Das Planungsgebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Eine vollständige Ableitung des Regenwassers ist möglich. Als Alternative zum herkömmlichen Ableitungskonzept existiert das Konzept der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Darunter versteht man eine bewusst herbeigeführte, mit technischen Mitteln unterstützte Versickerung und Verdunstung des Regenwassers. Das Regenwasser wird dabei von den versiegelten Flächen, auf die es auftrifft, abgeleitet und auf geeigneten Flächen in Rasenmulden, Rigolen oder Teichen versickert und verdunstet. Die anfallende Regenwassermenge kann durch begleitende Maßnahmen wie Dachbegrünung und Nutzung des Wassers in der Freiraumgestaltung verringert werden. Die Nutzung des Wassers zur Freiraumgestaltung kann neben der abflussmindernden Wirkung die Attraktivität der Anlagen erhöhen und das Mikroklima im Planungsgebiet wirksam verbessern. In einem solchen Fall ist jedoch eine Wasserrückhaltung erforderlich, um die Anlagen auch bei Trockenheit zu speisen.

Vom Vorhabenträger wurde bei der Weiterführung der Planung (vgl. Kapitel 6) auf Grund der Ergebnisse des Berichts der Gesellschaft für Hydrogeologie und Altlastenerkundung mbH von 2006 entschieden, für die Dachflächen eine herkömmliche Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen. Die Dachflächen werden direkt an die Entwässerungsleitung zum Oberflächengewässer (Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben) angeschlossen. Die wenig befahrenen Verkehrsflächen, die Straßen und die Pkw-Stellplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel (8.760 m²) werden über die Passage einer bewachsenen Bodenzone vorgereinigt und über eine Rohrrigole gedrosselt an das Entwässerungssystem abgegeben (Mulden-Rigolen-System).

Die Dachflächen entwässern direkt in den Regenwasser-Kanal (R-Kanal). Die Verkehrsflächen werden über ein Mulden-Rigolen-System mit gedrosselter Ableitung in den R-Kanal entwässert. Der teilüberdachte Vorplatz entwässert über Rinnen in den R-Kanal. Das Niederschlagswasser aller Flächen wird im südlichen Bereich des Grundstücks in einem Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt in den öffentlichen Kanal in die Rhinstraße geleitet. Das Regenwasser läuft über das System der Berliner Wasserbetriebe direkt in den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben. Eine Genehmigung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht notwendig, da aufgrund der geringen Durchlässigkeit ($1 \cdot 10^{-8}$ m/s) des anstehenden Bodens nur ein geringer Anteil des Regenwassers über das geplante Mulden-Rigolen-System zur Versickerung kommt.

Eventuell auftretendes Schichtenwasser kann über die Rigole in den R-Kanal abgeführt werden bzw. bevorzugt über die Dachflächenableitung, um die Leistungsfähigkeit der Rigolen nicht zu beeinträchtigen. Dasselbe gilt für die Drainage der Geothermieleitungen. Zur Bemessung der Leitungen ist eine Gesamtbilanz für Regenwasser + Schichtenwasser aufzustellen. Das Mulden-Rigolen-System wird gemäß Anforderungen der Wasserbehörde mit 200 l/s x ha ausgelegt. Darüber hinausgehende Regenereignisse können über Notüberläufe abgeführt werden, wenn diese an eine Sedimentationsanlage angeschlossen werden bzw. selbst als solche hergestellt werden. Für den teilüberdachten Vorplatz ist die Entwässerung über eine Rinne vorgesehen. Auch hier ist eine Sedimentationsanlage vorzusehen, um z.B. den Eintrag von Streusalzen o.ä. in den R-Kanal zu vermeiden.

2.4 Wesentlicher Planinhalt

Der vorrangigen Planungsabsicht entsprechend wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ festgesetzt. Für die Art weiterer, ergänzender Nutzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Weiterhin werden die Beschränkungen der maximalen Verkaufsfläche und der Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente textlich festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Bereiche der Flächen für Stellplätze und für Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen werden zeichnerisch festgesetzt. Mit textlicher Festsetzung wird die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten bestimmt. Der Teil der Landsberger Allee im Plangebiet sowie der Teil des Grundstücks Rhinstraße 157/163, die für die Erschließung notwendig sind, werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

2.5 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

2.5.1 Vorgaben der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Das geplante IKEA-Einrichtungshaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Randsortimenten. Das Vorhabengebiet soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Die „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“ vom 29. September 2007 (Abl. Nr.50/15.11.2007) enthalten inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplans für großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (auch vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB) ist nach den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen über die stets geltenden Anforderungen wie städtebauliche Rechtfertigung, Entwicklungsgebot aus dem FNP und Abwägungsgebot hinaus dem konkreten Standort und der städtebaulichen Einpassung des Vorhabens besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Dementsprechende Untersuchungen (etwa Einzelhandelsgutachten, Verkehrsuntersuchungen, konkurrierendes Gutachterverfahren, Umweltverträglichkeitsprüfung) wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens erarbeitet, die Ergebnisse sind in dieser Begründung dargestellt.

Die weiteren inhaltlichen Vorgaben der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen beziehen sich auf die Ziele der Raumordnung, das Raumordnungsverfahren, den Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel und den Flächennutzungsplan. Sie werden in den folgenden Kapiteln dargestellt und in die Abwägung eingestellt.

2.5.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Raumordnungsverfahren

Eine ausführliche und abgewogene Einordnung des Standortbereichs in die polyzentrische Struktur Berlins beinhaltet die landesplanerische Beurteilung des Raumordnungsverfahrens (vgl. Kapitel 1.4.3). Im Ergebnis werden Lage und Umfang des Standortbereiches bestimmt:

- Lage: Landsberger Allee 314-347 und 358/360 (jetzt 358/364);
-

- Umfang (Obergrenzen): 119.000 m² Verkaufsfläche insgesamt, davon 14.800 m² zentrenrelevante Verkaufsfläche

Das Vorhaben IKEA ordnet sich in diesen Rahmen ein.

Für die Vorhaben IKEA und FEDZ wurde ein Raumordnungsverfahren (vgl. Kapitel 1.4.3) durchgeführt. Als Ergebnis wird in der landesplanerischen Beurteilung festgestellt, dass das IKEA-Einrichtungshaus alleine mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, beide Vorhaben zusammen jedoch mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Eine bedingte Vereinbarkeit könne mit der Umsetzung folgender Maßgaben¹ erreicht werden:

1. Der Verkaufsflächenzuwachs ist durch baurechtliche Festlegungen zu begrenzen. Im Standortbereich Landsberger Allee 315-345 und 358-360 besteht für zentrenrelevante Sortimente (ohne Lebensmittel) ein Rahmen für die Erweiterung von Einzelhandelsverkaufsflächen von bis zu 14.800 m² zuzüglich zum Bestand vom Oktober 2002. Hierin sind die zentrenrelevanten Randsortimente von Fachmärkten mit zentrenverträglichem Kernsortiment mitzurechnen, so dass bei Realisierung des IKEA-Projektes 8.400 m² verblieben. Eine Begrenzung der Verkaufsflächen für das Lebensmittelsortiment gegenüber dem beantragten Umfang ist nicht erforderlich.
2. Die Gesamtverkaufsfläche im Standortbereich darf 119.000 m² nicht überschreiten.
3. Für die betreffenden Grundstücke im Standortbereich sind verbindliche Bauleitpläne aufzustellen, die die in diesem ROV ermittelten Verkaufsflächenbegrenzungen (Gesamtverkaufsfläche, Verkaufsfläche für das Lebensmittelsortiment und für sonstige zentrenrelevante Sortimente) festsetzen. Die Einhaltung der Verkaufsflächenbegrenzungen ist prüfbar nachzuweisen.
4. Im Rahmen der Aufstellungsverfahren der verbindlichen Bauleitpläne für beide Vorhaben ist in Verkehrsgutachten zu ermitteln, welche Maßnahmen an den Knoten Landsberger Allee/Arendsweg, Landsberger Allee/Schalkauer Straße, Landsberger Allee/Rhinstraße und Rhinstraße/Pyramidenring erforderlich sind, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sicherzustellen.

Bei der Ausgestaltung der Festsetzung als Sondergebiet „Einrichtungshaus“ werden daher Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen erforderlich (siehe Kapitel 2.5.8).

Sämtliche Maßgaben werden, soweit sie den Regelungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-49 VE betreffen, durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfüllt (für Maßgaben 1 bis 3 vgl. Kapitel 2.5.8., für Maßgabe 4 vgl. Kapitel 2.3.3 und 4).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mitgeteilt, dass die Aussagen der landesplanerischen Beurteilung weiterhin gültig sind (vgl. Kapitel 1.4.3).

2.5.3 Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel

Der Standort Landsberger Allee 358/360 (jetzt 358/364) wird im Stadtentwicklungsplan Zentren 2 von 2005 (vgl. Kapitel 1.4.8) als Fachmarkttagglomeration bezeichnet; der Entwicklungsrahmen des Standortbereiches wird durch die Festlegungen der landesplanerischen Beurteilung des Raumordnungsverfahrens (Kapitel 2.5.2) bestimmt.

¹ An dieser Stelle werden nur die Maßgaben aufgeführt, die für das Vorhaben IKEA relevant sind.

2.5.4 Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept

Das integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept formuliert eine Lösungsstrategie für den Handlungsbereich „Sicherung zukunftsfähiger Eisenbahninfrastruktur und Logistik-knoten“. Bestandteil dieser Lösungsstrategie ist die planungs- und eigentumsrechtliche Sicherung derjenigen Trassen, welche die rund 20 bahnaffinen Gebiete bzw. Nutzungen des StEP Gewerbe/EpB erschließen. Die Gewerbegebiet Herzberg (eines der benannten Gebiete) wird durch das Gleis (bzw. die Trasse), welches das Planungsgebiet im südlichen Bereich quert, erschlossen (vgl. Kapitel 1.4.7). Der Bahnbetrieb auf der Trasse ist seit vielen Jahren eingestellt.

Die Aufgabe des Stammgleises (vgl. Kapitel 1.2.3) führt zur Kappung dieses Teils der Eisenbahnanbindung des Gewerbegebietes Herzberge. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers (vgl. Kapitel 1.2.2). Die Einflussnahme des Bezirks auf den Eigentümer des Grundstücks zum Erhalt der fachplanerischen Nutzung ist nicht gegeben. Der Bezirk Lichtenberg in seiner Funktion als Eisenbahninfrastrukturunternehmer sieht außerdem keine Möglichkeiten, den Bahnbetrieb auf der ehemaligen Industriebahn Röder wieder aufzunehmen und weiterzuführen. Die Absicht des integrierten Wirtschaftskonzeptes, die Eisenbahninfrastrukturtrasse zum Gewerbegebiet Herzberge planungs- und eigentumsrechtlich zu sichern, kann daher nicht umgesetzt werden.

2.5.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 wurde im Geltungsbereich geändert (Bekanntmachung im Amtsblatt am 08.10.2004). Dargestellt ist gemischte Baufläche in symbolischer Breite mit dem Ziel einer gebündelten, in die Stadtstruktur integrierten Fachmarktentwicklung („Fachmarktcenter“). Im Rahmen der generalisierten Darstellung von Einzelhandelskonzentration im Schwerpunkt der Nutzung soll diese Entwicklung stadtplanerisch geordnet und zentrenverträglich gegliedert werden; die Fachmarktentwicklung soll zur städtebaulichen Aufwertung dieses Stadtraums beitragen (siehe Kapitel 1.4.4, S. 6). Der südliche Teil des Vorhabenbereichs ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nach Grundsatz 1 der „Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen“ (überarbeitet gem. Senatsbeschluss 802/01 vom 16. Januar 2001) können aus den Bauflächen des FNP die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Hinsichtlich der Entwicklung der beabsichtigten Nutzung aus dem FNP sind weiterhin die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP)“ vom 08. September 2006 (Abl. Nr. 16/29.03.2001) maßgeblich. Die Entwicklungsfähigkeit eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO aus Gemischten Bauflächen M2 des FNP ist demnach als Einzelfall (eingeschränkter Umfang, örtliche Bedeutung) gegeben. Weiter heißt es, „die Entwicklung von Sondergebieten mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus Bauflächen des Typs M2 kommt grundsätzlich nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht“ sowie „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel können grundsätzlich nur in den mit dem Symbol ‚Einzelhandelskonzentration‘ dargestellten Zentrenbereichen oder aus gemischten Bauflächen M1 entsprechend der generalisierten Darstellungssystematik des FNP entwickelt werden.“. Die Darstellung der Einzelhandelskonzentration soll in Verbindung mit der Darstellung der jeweils zugehörigen Baufläche das polyzentrale Gefüge der Stadt veranschaulichen. In den Ortsteilzentren sind die Einzelhandelskonzentrationen in einheitlicher symbolischer Länge im Schwerpunkt der Nutzung dargestellt. Lage und Ausdehnung der Einzelhandelskon-

zentration sollen in den Ortsteilzentren im Zuge der konkretisierenden Planungen ermittelt werden. Das beabsichtigte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ ist - als Einzelfall - aus dem geltenden FNP entwickelbar. Eine ausführliche Einzelfallprüfung, insbesondere auch der Lage und Ausdehnung der Einzelhandelskonzentration, hat durch das Raumordnungsverfahren stattgefunden und zu landesplanerischen Festlegungen über Art, Lage und Umfang des Standortbereiches geführt (s.o.).

Aus gewerblichen Bauflächen lassen sich Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im besonders begründeten Einzelfall entwickeln (Grundsatz 8 der „Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen“). Das beabsichtigte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ ist als Einzelfall auch aus dem geänderten FNP entwickelbar. Eine ausführliche Einzelfallprüfung des Vorhabens hat gleichfalls durch das Raumordnungsverfahren stattgefunden.

Die Entwicklungsfähigkeit dargestellter gewerblicher Bauflächen in andere Nutzungen ist im Vergleich zu den anderen Bauflächen eingeschränkt. Dies ergibt sich aus Entwicklungsgrundsatz 8:

„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.“

Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten, wenn sich die beabsichtigten Standorte aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2020) oder aus einer anderen beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergeben und mit den Ausführungsvorschriften zum großflächigen Einzelhandel in der jeweils geltenden Fassung übereinstimmen. Unter Beachtung dieses Planungszieles können entsprechend Entwicklungsgrundsatz 8 neben untergeordneten Grenzkorrekturen Mischnutzungen, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung im Einzelfall entwickelt werden. Das Ziel der vorrangigen Erhaltung bzw. Entwicklung der dargestellten gewerblichen Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung machen jedoch eine eingehende Prüfung und Begründung erforderlich. (5.2.1 AV- FNP).

Das beabsichtigte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ ist als Einzelfall auch dort aus dem geänderten FNP entwickelbar, wo der FNP gewerbliche Fläche darstellt. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur sind nicht zu erwarten, da sich der Standort aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren ergibt (vgl. Kapitel 2.5.3) und auch mit den Ausführungsvorschriften zum großflächigen Einzelhandel übereinstimmt (vgl. Kapitel 2.5.1). Eine eingehende Prüfung und Begründung hinsichtlich der zu erwartenden stadtstrukturelle Auswirkungen, insbesondere auch der Lage und Ausdehnung der Einzelhandelskonzentration, hat durch das Raumordnungsverfahren stattgefunden und zu landesplanerischen Festlegungen über Art, Lage und Umfang des Standortbereiches geführt (vgl. Kapitel 2.5.2 und 2.5.8).

2.5.6 Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung

Das Plangebiet wird in der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für Alt-Lichtenberg (vgl. Kapitel 1.4.9) als Sondergebiet mit hohem Gewerbeanteil, Zweckbestimmung Fachmarkt ausgewiesen. Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungs-

plans (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einrichtungshaus) entspricht somit der Intention der BEP.

Die südlich der Industriebahntrasse dargestellte Grünverbindung (vgl. Kapitel 1.4.9) wird durch den Bebauungsplan nicht direkt tangiert. Durch die Freihaltung der südlichen Böschung der Industriebahntrasse von Bebauung ist die Fortsetzung der Planung der im Landschaftsrahmenplan vorgesehenen Biotopverbindung weiterhin möglich.

2.5.7 Entwicklung aus dem Landschaftsrahmenplan

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Landschaftsrahmenplan als Biotop- und Grünverbindung dargestellt (vgl. Kapitel 1.4.6). Die Biotop- und Grünverbindung auf der ehemaligen Industriebahntrasse ist allerdings nur realisierbar, wenn die Brücke über die Rheinstraße langfristig erhalten werden kann. Nach Entwidmung der Trasse ist die Brücke für Bahnzwecke nicht mehr erforderlich. Ein tragfähiges Konzept für die Umsetzung der Biotop- und Grünverbindung steht daher noch aus.

Auf Grund der Organisation der inneren Erschließung des Vorhabens ist die teilweise Flächeninanspruchnahme der Industriebahntrasse zwingend erforderlich. Die südliche Böschung der Industriebahntrasse kann jedoch erhalten bleiben (siehe Grün- und Freiflächenplan, Anlage des Durchführungsvertrages). Somit verbleibt ein mindestens acht Meter breiter Streifen frei von Bebauung und kann zum Bestandteil der geplanten Biotopverbindung werden. Dieser Streifen wird im Grün- und Freiflächenplan vermaßt, so dass bei einer Fortführung der Planung der Biotopverbindung darauf zurückgegriffen werden kann.

2.5.8 Art der baulichen Nutzung

Um die Ansiedlung eines großflächigen Einrichtungshauses zu ermöglichen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ fest. Bei der Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen ist es zulässig, nach Quadratmetergrenzen bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche zu treffen. Eine Bindung an vorgegebene Anlagetypen besteht nicht. Darüber hinaus kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, welche Sortimente zulässig und welche unzulässig sind. Auch die Größe der Verkaufsfläche der zulässigen Sortimente sowie Festlegungen zum „Kernsortiment“ und zum „Randsortiment“ können im Einzelnen bestimmt werden, sofern dies aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO, erforderlich ist („Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“).

Die genauere Bestimmung der Art der Nutzung erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 1:

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ ist vorwiegend ein Einzelhandelsbetrieb für das unter a) bis c) genannte Warensortiment zulässig. Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 21.000 m².

*a) Kernsortiment
- Möbel*

*b) Nicht zentrenrelevante Randsortimente
Die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht zentrenrelevanter Randsortimente beträgt 600 m².
- Fliesen, Sanitär, Keramik*

- Farben, Lacke, Tapeten

c) Zentrenrelevante Randsortimente

Die maximal zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente beträgt 6.600 m².

- Kunstgewerbe

- Bilder/ Kunstgegenstände

- Glas, Porzellan, Keramik

- Haushaltswaren, Küchenbedarf

- Elektrokleingeräte

- Spielwaren

- Bettwaren

- Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinenzubehör

- Badtextilien

- Elektroküchengeräte

- Beleuchtungskörper und Zubehör

- Teppiche

- Pflanzen

Auf einer Verkaufsfläche von 180 m² sind auch andere Warensortimente zulässig.

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

Die Verkaufsfläche umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dazu gehört auch der Bereich hinter den Kassen, in den die Kunden nach Bezahlung der Waren gelangen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. („Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“ vom 29. September 2007).

Die Beschränkung der zulässigen Warensortimente soll zwischen dem Interesse des Vorhabenträgers an der eigenen wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit und dem Ziel, die Zentren in der näheren und weiteren Umgebung des Standortes zu schützen, vermitteln. Durch die festgesetzten Begrenzungen wird gewährleistet, dass das bestehende polyzentrale Zentrensystem Berlins nicht in seiner Existenz gefährdet wird.

Die Randsortimente ermöglichen dem Vorhabenträger, sein Warenangebot innerhalb eines noch zentrenverträglichen Rahmens an aktuelle Marktbedingungen anzupassen. Für Fachmärkte sind Randsortimente eine wichtige Voraussetzung für ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit. Der Kunde erwartet von modernen Fachmärkten ein ergänzendes Warenangebot. Bei Ausschluss oder zu deutlicher Beschränkung von Randsortimenten wäre angesichts der realen Marktbedingungen ein konkurrenzfähiges Wirtschaften des Fachmarktbetriebes nicht möglich. Die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht zentrenrelevanter Randsortimente wird auf 600 m² begrenzt.

Das zulässige zentrenrelevante Randsortiment ist ebenfalls flächenmäßig begrenzt und durch die getroffenen Festsetzungen bestimmt. Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente beschränken sich auf typische, das Kernsortiment von Einrichtungshäusern ergänzende Branchengruppen. Ausgeschlossen sind die wichtigsten in Zentren verkauften Sortimente für den periodischen und aperiodischen Bedarf wie Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Drogerie und Kosmetik. Das zulässige

Freisortiment von 180 m² ist aufgrund der geringen Größe der Verkaufsfläche in seiner Wirkung als nicht zentrenschädigend einzustufen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt Schank- und Speisewirtschaften zu, um den Ansprüchen der Einzelhandelsunternehmen, durch zusätzliche Dienstleistungen die Attraktivität der Einrichtungshäuser zu steigern, Rechnung zu tragen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente überschreitet den in den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin benannten Wert für zentrenrelevante Randsortimente von 10 Prozent der gesamten Bruttogeschossfläche. Dieser Wert ist jedoch lediglich ein Orientierungswert für die Zentrenverträglichkeit. Mit dem Raumordnungsverfahren wurde eine ausführliche Einzelfallprüfung des Vorhabens (insbesondere der Zentrenverträglichkeit) durchgeführt und der konkret erforderliche Rahmen für die Begrenzungen der Haupt- und Randsortimente landesplanerisch ermittelt. Die Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung (und dadurch der für die Zentrenverträglichkeit ermittelte Rahmen) werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-49 VE erfüllt.

Von verschiedenen Trägern wurden bei den Beteiligungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE nach § 4 BauGB weitere Regelungen zur Absicherung der Einhaltung der festgesetzten Sortimentsbeschränkungen etwa im Durchführungsvertrag gefordert. Die Sortimentsbeschränkungen zum Vorhaben IKEA werden jedoch bereits detailliert qualitativ und quantitativ in der textlichen Festsetzung Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans definiert. Die Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ des Sondergebietes setzt als Hauptnutzung nicht-zentrenrelevante Warensortimente fest. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Regelungen des Durchführungsvertrages sind die Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ und die Einhaltung der Sortimentsbeschränkungen hinreichend gesichert. Die Benutzung baulicher Anlagen kann nach § 70 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin untersagt werden, wenn sie im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften (nämlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) steht. Eine weitere Sicherung durch die Aufnahme von Vertragsstrafen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE ist nicht erforderlich.

2.5.9 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet „Einrichtungshaus“ wird mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das festgesetzte Maß belässt einen angemessenen räumlichen Spielraum für die Planung des Einrichtungshauses.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis maximal 0,8 überschritten werden kann. Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dabei der Obergrenze in sonstigen Sondergebieten nach § 17 BauNVO.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Im Sondergebiet „Einrichtungshaus“ dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von OK 81,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Der Vorhabenbereich fällt in seiner Höhenentwicklung von der Landsberger Allee nach Süden ab. Die Höhe an der Landsberger Allee wird im Projektplan des Durchführungsvertrages (vgl. Kapitel 4) mit 58,00 m über NHN angegeben. Die festgesetzte Höhenbegrenzung bezieht sich auf die Berliner Traufhöhe von 22,50 m. Durch die Einhaltung der Berliner Traufhöhe wird sichergestellt, dass die Bebauung die städtebauliche Eckbetonung der vorhandenen Höhendominanten, die Wohnhochhäuser und das Eingangsgebäude des Gewerbezentrums „Pyramide“ nicht konterkariert.

Für die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß „zwei“ festgesetzt. Das durch die festgesetzte maximale Bauhöhe bestimmte Maß der baulichen Nutzung wird damit konkretisiert.

Eine Baumassenzahl BMZ nach § 21 BauNVO wird nicht festgesetzt, da die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmen und die Obergrenze der BMZ nach § 17 BauNVO für Sondergebiete (BMZ 10,0) mit den getroffenen Festsetzungen nicht überschritten wird.

2.5.10 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche wird im Sondergebiet „Einrichtungshaus“ mit Baugrenzen festgesetzt. Die Lage des Baukörpers wird hinreichend bestimmt, lässt aber innerhalb des Baufensters einen angemessenen Spielraum für die technische und gestalterische Ausformulierung des Vorhabens. Mit dem Projekt- und dem Grün- und Freiflächenplan wird jedoch im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Projekt vereinbart (vgl. Kapitel 4).

Das Baufenster ist so angeordnet, dass eine Raumkante zur Fassung der Landsberger Allee hergestellt werden kann. Entlang der Landsberger Allee wird ein 5,0 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, der als Vermittler zwischen dem Straßenraum und dem großen Gebäudevolumen fungieren soll. Zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt der Abstand der Baugrenze 108,5 m, zur östlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten. Die Abstandsflächen nach BauOBl sind einzuhalten. Die Tiefe der überbaubaren Fläche orientiert sich an der Projektplanung.

2.5.11 Stellplätze und Zu- und Abfahrten

Aufgrund der Nutzung als Sondergebiet „Einrichtungshaus“ ist mit einem hohen Aufkommen an Kraftfahrzeugen zu rechnen. Die interne Organisation der Stellplätze ist so gestaltet, dass kein Rückstau auf öffentlichem Grund erfolgen wird (zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz siehe Kapitel 2.3.3). Die Projektplanung sieht die Errichtung von ca. 1.600 Stellplätzen vor (vgl. Kapitel 2.3.2).

Die ungedeckten Stellplatzflächen werden westlich und südlich des Einrichtungshauses angeordnet. Westlich des Einrichtungshauses ist außerdem eine eingeschossige Tiefgarage vorgesehen, auf der weitere Stellplätze auf der 0-Ebene errichtet werden sollen.

Um eine ausreichende Flexibilität bei der weiteren Projektplanung zu gewährleisten, werden südlich des Einrichtungshauses eine bis zu viergeschossige Parkpalette, westlich eine bis zu zweigeschossige Parkpalette und eine Tiefgarage (jeweils mit Dachstellplätzen) als zulässig festgesetzt. Die Vorhabenplanung sieht die beiden Parkpaletten derzeit nicht vor, für künftige Erweiterungen der Stellplätze werden die entsprechenden Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch gesichert. Insgesamt sollen maximal 2.180 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück errichtet

werden, was der maximalen Stellplatzanzahl des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE entspricht.

Die Flächen für Stellplätze und die Flächen für Garagengebäude und Tiefgaragen werden zeichnerisch festgesetzt. Die überbaubare Fläche und die Fläche für das Garagengebäude überschneiden sich im südlichen Teilbereich des Baufensters, um für die Projektplanung die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten. Mit dem Projekt- und dem Grün- und Freiflächenplan wird jedoch im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Projekt vereinbart (vgl. Kapitel 4).

Um bei der Ausgestaltung der Stellplatzflächen flexibel agieren zu können und um eine Gliederung der Stellplatzflächen durch Grünflächen zu ermöglichen, werden Nebenanlagen und Bepflanzungen mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 als zulässig festgesetzt:

Auf der Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie Bepflanzungen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB

Die Anbindung der Stellplätze an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Knoten an der Rheinstraße, an der Landsberger Allee in Höhe Schalkauer Straße und an der Landsberger Allee in Höhe Arendsweg (siehe Kapitel 2.3.3). Um bei der grundstücksinternen Organisation der Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen eine höhere Flexibilität zu gewährleisten, werden die Zufahrten mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der für Stellplätze, Garagen und Tiefgarage ausgewiesene Fläche als zulässig festgesetzt. Zudem wird dadurch gesichert, dass die Flächen für den ruhenden Verkehr an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden werden können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Wege und Zufahrten auch außerhalb der Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2.5.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Belastung von Flächen privater Grundstücke nach § 9 Abs. 4 Nr. 21 BauGB schafft die Möglichkeit, die notwendige Inanspruchnahme notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers für Erschließungszwecke zu regeln. Die Festsetzung selbst im Bebauungsplan gibt noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Die Belastung erfolgt in der Regel durch grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit), durch Baulast oder durch Vertrag.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen verschiedener Leitungsträger (vgl. Kapitel 1.2.3). Von einigen Leitungsträgern wurde im Rahmen der Beteiligungen der Behörden die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten gefordert. Für die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten im Bebauungsplan besteht jedoch kein städtebauliches Erfordernis. Bei den Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz für Leitungsträger Möglichkeiten geschaffen worden sind, für Leitungen, die vor dem 03.10.1990 bestanden haben, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf privaten Grundstücken zu begründen. Damit bedarf es einer zusätzlichen Sicherung (durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren) nicht mehr. Die Festsetzungen berücksichtigen durch die Wahl der Bau-

grenzen und der überbaubaren Grundstücksfläche den Leitungsbestand. Der Dehnungsbogen der bestehenden Fernwärmeleitung liegt innerhalb der überbaubaren Fläche, wird von der konkreten Projektplanung allerdings nicht berührt. Änderungen an der Fernwärmeleitung würden einen neuen Projektplan (zustimmungspflichtig durch das Bezirksamt) und die Abstimmung mit dem Betreiber der Fernwärmeleitung erfordern.

Ein schmaler Streifen des Geltungsbereichs an der Rhinstraße befindet sich im Eigentum der Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG, Objektgesellschaft ARWO Zehn Berlin. Der Vorhabenträger hat mit dem benachbarten Eigentümer eine vertragliche Regelung über die Nutzung der erforderlichen Flächen getroffen. Die Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 4 Nr. 21 BauGB ist daher auch hier nicht erforderlich.

Vom BA Lichtenberg, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt wurde im Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE die Sicherung der Feuerwehrezufahrt für das angrenzende Grundstück der Firma Bavaria Immobilien Management GmbH & Co KG Objektgesellschaft Berlin ARWO ZEHN angeregt, da die Zuwegung der Berliner Feuerwehr als Zu- und Abfahrt zu den sich auf dem Grundstück der ARWO befindenden Hochhäusern unbedingt erforderlich sei und die bisherige Erschließung der beiden Hochhäuser auf dem Gelände der Firma Bavaria Immobilien Management GmbH & Co KG Objektgesellschaft Berlin ARWO ZEHN durch eine direkte Zufahrt für das Haus Nr. 157/159 von der Rhinstraße aus erfolge (und für das Haus Nr. 161/163 eine Zuwegung über das Grundstück von IKEA). Zudem sei die Zuwegung im Rahmen der bisherigen Bebauung und Nutzung möglich und vorhanden gewesen sowie die alleinige Sicherung der Zufahrt durch eine Grunddienstbarkeit oder vertragliche Regelung (siehe letzter Absatz S. 4 des Durchführungsvertrages) nicht ausreichend.

Die Belastung von Flächen privater Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB schafft allerdings bereits die Möglichkeit, die notwendige Inanspruchnahme notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers für Erschließungszwecke zu regeln. Die Festsetzung selbst im Bebauungsplan gibt noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Die Belastung wird in der Regel durch grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit), durch Baulast oder durch Vertrag erfolgen. Die Belastung nach § 9 BauGB soll also – wo erforderlich - lediglich den Rahmen für die eigentliche Inanspruchnahme setzen. Ein solcher Rahmen ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich. Zwischen dem Vorhabenträger und der Firma Bavaria besteht eine vertragliche Regelung, die die Erschließung der beiden Grundstücke regelt. Die jeweilige Belastung ist zudem grundbuchlich gesichert. Falls für die Feuerwehrezufahrt eine Sicherung durch Baulast erforderlich ist, kann diese im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert werden. Eine Belastung der Flächen nach § 9 BauGB wurde von der Feuerwehr nicht gefordert. Eine Sicherung der Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

2.5.13 Öffentliche Erschließung

Die Planunterlage der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt die vorhandene Einteilung der Landsberger Allee und der Rhinstraße dar. Die textliche Festsetzung Nr. 5 dient der Klarstellung, dass diese Darstellung nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans ist:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan 11-15 VE wurde angeregt zu überprüfen, ob eine Güterbelieferung durch den Bahnanschluss möglich ist, um den Straßenverkehr zu entlasten. Bei der Planung des Vorhabenträgers ergab sich, dass betriebswirtschaftlich allenfalls die Bedienung eines zentralen Berliner Güterbahnhofs erwogen werden könnte. Die Verteilung im Raum Berlin auf die späteren vier Häuser ist nach Angabe des Vorhabenträgers nur durch Lkw sinnvoll (vgl. Kapitel 2.3.3).

2.5.14 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind im Baugebiet überall zulässig.

Die Projektplanung sieht auf der Fläche ABCA die Errichtung eines Werbepylons vor (vgl. Kapitel 2.3.2). Die Höhe des Werbepylons wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 mit maximal 106,5 m über NHN festgesetzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine derartige Außenwerbung zu errichten. Die maximal zulässige Höhe des Werbepylons von 106,5 m über NHN entspricht einer Höhe von 50 m über Gelände. Notwendige Abstandsflächen nach BauOBlN sind einzuhalten. Die Einhaltung der nach Berliner Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Auf der mit den Buchstaben ABCA gekennzeichneten Fläche ist ein Werbepylon mit einer Höhe bis maximal 106,5 m über NHN zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

2.5.15 Grünfestsetzungen

Im Umweltbericht (vgl. Kapitel 3) werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet und die Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffswirkungen als Abwägungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusammengefasst (vgl. Kapitel 3.7).

Die Eingriffe des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE vorbereiteten Vorhabens führen nicht zu einer Verschlechterung der Bestandssituation von Natur und Landschaft. Eine Ausgleichspflicht für Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, besteht nicht. Die überbaute Grundstücksfläche wird durch das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE vorbereiteten Vorhaben nicht zu-, sondern abnehmen. Die Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE (in Relation zum durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE gesicherten Planungsrecht und im Verhältnis zum nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich) nicht verändert.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des verbleibenden Vegetationsbestandes, insbesondere des erhaltungsfähigen Baumbestandes, sind während der Bauarbeiten die entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten. Festsetzungen hierzu sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Beachtung der Vorschriften bereits direkt durch die Bauordnung bzw. die Baugenehmigung geregelt wird.

Die Vorhabenplanung sieht den Verlust von 58 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen vor. Die Fällgenehmigung für 53 Bäume (B-Plan-Bereich 11-15) wurde bereits erteilt, mit der Auflage 66 heimische Baumarten mit einem Stammumfang von 18-20 cm und 23 Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm als Er-

satz auf dem Grundstück zu pflanzen². Für die zusätzlich zu fällenden 5 Bäume ist eine Fällgenehmigung zu stellen. Diese Baumfällungen sind nach Baumschutzverordnung auszugleichen (siehe Kapitel 3.7.4).

Eine extensive Begrünung der Dachflächen ist empfehlenswert, da sie als Nahrungs- und sonstiges Habitat für Vögel und Insekten dient. Zudem wird Niederschlag gespeichert und verdunstet, wodurch sich eine Verbesserung des Lokalklimas und eine Entlastung der Vorflut ergeben. Da jedoch vorhabenbedingt bereits eine Verbesserung der stadtklimatischen Situation gegenüber dem ursprünglichen Ausgangszustand und für den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich zu erwarten ist und keine Verschlechterung gegenüber dem festgesetzten B-Plan 11-15 VE, sind verpflichtende Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung nicht ausreichend städtebaulich begründbar und werden daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Im Südosten des Planungsgebietes wird zeichnerisch eine Fläche zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die Fläche befindet sich zwischen der auf die Rhinstraße führenden Erschließungsstraße und dem benachbarten Grundstück Rhinstraße 157/163. Hier ist eine Begrünung vorgesehen, um die Erschließungsstraße vom Hotel auf dem benachbarten Grundstück abzuschirmen. Die vertragliche gesicherte (siehe Kapitel 2.5.12) Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Grundstück Rhinstraße 157/163 verläuft durch den Bereich der Fläche zum Anpflanzen und führt auf die Erschließungsstraße. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Für die Fläche zum Anpflanzen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 folgendes festgesetzt:

Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Die großen Stellplatzflächen sind durch Großbäume zu gliedern, um verkehrsbedingte stoffliche Emissionen möglichst nah am Ort der Entstehung zu binden und zu filtern. Die Strukturierung und Bepflanzung der Stellplatzanlagen dient zudem der visuellen Belebung und Gliederung der großflächigen Stellplatzanlage. Da aufgrund der Planung der Tiefgarage und aufgrund der vom Vorhabenträger für den wirtschaftlichen Betrieb als erforderlich erachteten Sichtbarkeit des Einrichtungshauses eine durchgängige Zuordnung der Bäume zu den Stellplätzen nicht möglich ist, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich (Textliche Festsetzung Nr. 8) die Pflanzung von mindestens 148 Bäumen auf dem Baugrundstück festgesetzt, um dennoch eine Mindestbegrünung zu gewährleisten. Die Anzahl der Bäume resultiert aus der mit dem Einrichtungshaus geplanten Anzahl der ebenerdigen Stellplätze.

Im Sondergebiet sind mindestens 148 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB

Der im Grün- und Freiflächenplan (Anhang zum Durchführungsvertrag) angegebene Stammumfang von 18 bis 20 cm entspricht der üblichen Baumschulqualität für Bäume, die großflächige Stellplatzanlagen gliedern sollen. Die Pflanzung der Bäume dient der Gliederung der Stellplätze und der Mindestbegrünung des Baugrundstücks. Die Stellplätze westlich des Einrichtungshauses werden mit Bäumen und niedrig wachsenden Decksträuchern begrünt.

² Schreiben des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Amt für Umwelt und Natur, vom 21.02.2008.

Die detaillierte Ausgestaltung der Stellplatzgliederung wird im Grün- und Freiflächenplan dargestellt. Die im Rahmen der Gliederung der Stellplätze und der Mindestbegrünung des Baugebietes anzupflanzenden Bäume sind beim Ausgleich der Baumfällungen (nach Baumschutzverordnung) anzurechnen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE wurde Unverständnis bezüglich eines Verzichts auf Bäume zugunsten einer freien Sicht auf das Gebäude geäußert. Es sei nicht einzusehen, dass die Sicht auf das Gebäude wichtiger ist, als Bäume am Straßenrand. Auf dem Vorhabengrundstück werden jedoch (u.a. als Ausgleich der zu fällenden Bäume) mindestens 148 Bäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm neu gepflanzt (vgl. Grün- und Freiflächenplan). Die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen ist im Abstand von 10 m vorgesehen. Die Stellplätze nordwestlich des Haupteinganges werden nicht durchgängig mit Bäumen bepflanzt, um somit die Sichtachse zwischen der Zufahrt von der Landsberger Allee und dem Haupteingang nicht zu verstellen und den Kunden die Orientierung zu erleichtern. Diese Stellplätze werden mit niedrig wachsenden Decksträuchern begrünt. Außerdem ist an der Einrichtungshausfassade nördlich des Haupteinganges die Montage eines sogenannten „Big Images“, eines Flachtransparentes, bestehend aus einem Stahlrahmen mit Kunststofftransparent für großformatige Wechselwerbung, geplant. Für eine bessere Sichtbarkeit dieser Kundeninformationstafel ist die Freihaltung der Sichtachse ebenfalls erforderlich. Die auf dem öffentlichen Straßenland der Landsberger Allee bestehende Baumreihe (auf der Höhe der auf dem westlichen Teil des Vorhabengrundstücks gelegenen Stellplätze) bleibt erhalten. Für die Festsetzung von Bäumen auf dem Vorhabengrundstück entlang der Landsberger Allee besteht daher kein städtebauliches Erfordernis.

Es ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen zur geordneten Abwasserbeseitigung (MHG, WG Bln) vorgesehen, dass der belastete Regenwasserabfluss der Verkehrsflächen und großflächigen Stellplatzanlagen nicht direkt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet, sondern einer Regenwasserbehandlung unterzogen wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit der Wasserbehörde abzustimmen, in welcher Form das Regenwasser vorgereinigt werden muss.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Landschaftsrahmenplan als Biotop- und Grünverbindung dargestellt (vgl. Kapitel 1.4.6). Die südliche Böschung der Industriebahntrasse bleibt erhalten (siehe Grün- und Freiflächenplan, Anlage des Durchführungsvertrages). Somit verbleibt ein mindestens acht Meter breiter Streifen frei von Bebauung und Bestandteil der geplanten Biotopverbindung. Dieser Streifen wird im Grün- und Freiflächenplan vermaßt, so dass bei einer Fortführung der Planung der Biotopverbindung darauf zurückgegriffen werden kann. Eine Festsetzung der Grünverbindung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da ein tragfähiges Konzept für die Umsetzung der Biotop- und Grünverbindung noch aussteht (vgl. Kapitel 2.5.7).

2.5.16 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden ausführlich im Umweltbericht (vgl. Kapitel 3.4.3 und 3.5.3) dargestellt und bewertet.

Die Energieversorgung des Bebauungsgebietes ist grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie sicherzustellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauches und der CO₂-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Vorhabengrundstücks im Vorranggebiet der Luftreinhaltung gemäß Flächenutzungsplan Berlin in der Fassung vom 08. Januar 2004 ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Dies wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 festgesetzt. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera-Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera-Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

2.5.17 Sonstige Festsetzungen

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-49 VE bereits planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind, ist eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die jene bisherigen Regelungen außer Kraft setzt:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3. Umweltbericht

3.1 Grundlagen

3.1.1 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer sog. Umweltprüfung. Als Ergebnis der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und § 2a und die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sind insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und Effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den oben genannten Nr. 1, 3 und 4.

3.1.2 Vorlauf

Für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes besteht bereits ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-15 VE wurde aufgrund der Absicht der IKEA Verwaltungs-GmbH, auf dem Grundstück Landsberger Allee 364 ein IKEA-Einrichtungshaus zu errichten, aufgestellt. Inzwischen hat die IKEA Verwaltungs-GmbH weitere (westlich angrenzende) Grundstücksflächen an der Landsberger Allee erworben und die Vorhabenplanung in einigen Punkten geändert. Daher ist die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, der zusätzlich zum Geltungsbereich des 11-15 VE die neu erworbenen Flächen umfasst.

Die Fläche des Geltungsbereichs vergrößert sich von 78.700 m² (B-Plan 11-15 VE) auf 101.500 m² (B-Plan 11-49 VE). Der neue Grundstücksteil ist zum größten Teil versiegelt. Neben der Vergrößerung des Grundstückes sind folgende Änderungen bezüglich der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE zu Grunde liegenden Planung vorgesehen: Das Geländenniveau des Grundstücks soll auf das mittlere Höhenniveau der Landsberger Allee und damit von derzeit ca. 56,50 m (NN) auf ca. 58,50 m (NN) angehoben werden. Die Stellplätze sollen nun ebenerdig und in einer eingeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Für eine etwaige Erweiterung des Stellplatzangebotes bis zu einer Stellplatzanzahl vom 2.180 sind zudem eine zwei- und eine viergeschossige Parkpalette mit Dachstellplätzen sowie die Erweiterung der Tiefgarage zulässig.

Im Bereich des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE wurden im Zuge der Baufeldfreimachung bereits die Gebäude abgerissen und die Bäume gefällt. Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE wird dennoch bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen der Umweltzustand vor der Baufeldfreimachung zu Grunde gelegt, da der aktuell verbesserte Umweltzustand nur einen Zwischenzustand darstellt, der nicht als Grundlage verwendet werden kann. In der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE wird auf die Ergebnisse der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE zurückgegriffen. Für den zusätzlichen Grundstücksteil liegen aktuelle Untersuchungen (faunistisches und floristisches Fachgutachten, Biotoptypenkartierung, Baumkartierung) vor, die als Grundlage verwendet werden.

Für die Umweltprüfung wurde auf die für den Bereich des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE bereits vorhandene Schalltechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 3.4.6), das Gutachten zur Verkehrserschließung (vgl. Kapitel 3.4.6) und die Lufthygienische Untersuchung (vgl. Kapitel 3.4.3) zurückgegriffen. Da die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE vollzogene Planungsänderung bezüglich der jeweiligen Untersuchungsinhalte der genannten Fachgutachten sowohl quantitativ als auch qualitativ nur geringfügige (beziehungsweise gar keine) Einflüsse hat, war eine Anpassung dieser Fachgutachten nicht erforderlich.

3.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Boden erstreckt sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüber hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden.

Der Untersuchungsraum für Kulturgüter und sonstige Sachgüter erstreckt sich über den Geltungsbereich hinaus auf die Städtische Irrenanstalt Herzberge, die als Gartendenkmal und als Denkmalbereich (Ensemble) geschützt ist.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Wasser umfasst das westlich angrenzende Grundstück und das südlich des Vorhabenbereichs angrenzende Gebiet mit dem Krankenhaus Herzberge und ge-

werblich genutzten Flächen und damit auch die den südlichen Teil des Vorhabenbereichs tangierende Industriebahntrasse.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Klima/Luft sowie die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung und Landschaftsbild ist am weitesten gefasst. Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen, und umfasst daher die sensiblen Nutzungen wie das Hotel, Appartementhaus, die Wohnbebauung „Weiße Taube“ und weitere Nutzungen an der Haupteinfahrtsstraße Landsberger Allee sowie erholungsrelevante Grünverbindungen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine frühzeitige Trägerbeteiligung durchgeführt, um den Trägern öffentlicher Belange auf der Grundlage des aktuellen Entwurfs die Möglichkeit zu geben, Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einzubringen. In diesem Zusammenhang erfolgte durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die eine Berücksichtigung der Denkmale im Bereich der Krankenhausanlage Herzberge forderte. Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Kulturgüter- und sonstige Sachgüter wurde um den genannten Denkmalsbereich erweitert.

3.1.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der Zustand vor der Einleitung der Baumaßnahme beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt (Veränderungsbewertung). Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit (ggf. unter Berücksichtigung von Grenz- oder Richtwerten, sofern diese gelten) in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Verringerung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

3.1.5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung)

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zu deren Ausgleich richten sich danach, ob und wieweit über das planungsrechtlich zulässige Maß Eingriffe zu erwarten sind. Für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes wird das planungsrechtlich zulässige Maß durch den festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE bestimmt. Für den westlichen Teil, der nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE liegt, ist der § 34 BauGB die Beurteilungsgrundlage. Bleiben die Eingriffe unter dem zulässigen Maß zurück, sind sie nicht ausgleichspflichtig, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind. Die Behandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Kapitel 3.7.2.

Die Belange des bundesgesetzlich geregelten Freilandartenschutzes (besonders und streng geschützte Pflanzen- und Tierarten) werden im Kapitel 3.7.5 gesondert bewertet.

3.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses zu schaffen. Der vorrangigen Planungsabsicht entsprechend wird das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ festgesetzt. Für die Art weiterer, ergänzender Nutzungen werden textliche Festsetzungen getroffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundfläche sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Bereiche der Flächen für Stellplätze und für Garagengebäude / Tiefgarage werden zeichnerisch festgesetzt. Der Teil der Landsberger Allee im Plangebiet sowie der Teil des Grundstücks Rhinstraße 157/163, die für die Erschließung notwendig sind, werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt (siehe Kapitel 2.5)

3.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen

3.3.1 Fachgesetze

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18, 19 BNatSchG) und dem Berliner Naturschutzgesetz (§ 14 NatSchGBln) zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen beachtet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV – Verkehrslärm) und die DIN 18005 relevant.

3.3.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Die Aussagen des Flächennutzungsplans wurden bereits im Kapitel 1.4.4 dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans bzw. steht diesen nicht entgegen (vgl. Kapitel 2.5.5).

Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

Die Aussagen des Landschaftsprogramms wurden bereits im Kapitel 1.4.5 dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsprogramms bzw. steht diesen nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan Lichtenberg

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans wurden bereits im Kapitel 1.4.6 dargestellt. Der südliche Teil der dort als Grün- und Biotopverbindung dargestellten Industriebahntrasse wird von Bebauung frei gehalten (vgl. Kapitel 2.5.7). Damit steht die Vorhabenplanung den Zielen des Landschaftsrahmenplans nicht entgegen.

3.3.3 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Es liegen auch keine Schutzgebiete im Umfeld, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

3.4 Bestandserfassung und –bewertung

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand, wie er sich zum Zeitpunkt der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-15 VE darstellt³. Im Bereich des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE wurden im Zuge der Baufeldfreimachung bereits Maßnahmen durchgeführt, durch die eine zwischenzeitliche Verbesserung des Umweltzustands erfolgt ist. Da der aktuell verbesserte Umweltzustand nur einen Zwischenzustand darstellt, der als Vorbereitung für die Bebauung durch die IKEA Verwaltungs-GmbH hergestellt wurde, kann dieser nicht als Grundlage für die Prognose verwendet werden. Bei der folgenden Beschreibung der Bestandssituation und der Empfindlichkeiten wird daher der bebaute Zustand des Grundstücks zu Grunde gelegt, da die bisherigen verbessernden Maßnahmen dem Vorhabenträger nicht angelastet werden dürfen. Wenn bestehende Belastungen durch die Baufeldfreimachung bereits beseitigt wurden (z.B. Altlasten), wird dies dargestellt.

3.4.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Barnim-Hochfläche, einer gegenüber dem Urstromtal höher liegenden Fläche aus Grundmoränenablagerungen. Die Barnimer Platte wird durch mächtige Grundmoränenablagerungen geprägt, die im Wesentlichen aus bindigen Geschiebeböden bestehen. Weichselkaltzeitliche Geschiebemergel und –lehme mit lokal begrenzten Lagen von Fein-, Mittel- und Grobsand und seltener von Fein- und Mittelkies stehen im größten Teil des Planungsgebietes oberflächlich an. Die Geschiebeböden werden stellenweise von weichselkaltzeitlichen Schmelzwassersanden (Hochflächensande) überlagert. Im Osten und Südosten des Grundstücks treten ausgedehnt oberflächlich anstehende Schmelzwassersande in größeren Mächtigkeiten von z.T. > 5 m in einer NNE-SSW verlaufenden Schmelzwasserrinne auf. Diese Rinne setzt sich südlich bis zum Warschau-Berliner Urstromtal fort und wird vom Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben durchflossen.

Das Planungsgebiet ist anthropogen stark überformt. Als Bodengesellschaft haben sich Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina auf Aufschüttungsflächen gebildet. Die erbohrte Schichtenfolge zeigt als oberste Schicht eine anthropogene Bedeckung⁴. Vor Beginn der Baumaßnahmen betragen die Auffüllungen eine Mächtigkeit von bis zu 5 m und bestehen aus Sand bzw. Geschiebelehm-/mergel mit wechselnden Anteilen an Bauschutt (Beton und Ziegel)⁵. Der Versiegelungsgrad beträgt durch Verkehrsflächen und Lagerhallen vor der Baufeldfreimachung 88 %. Damit sind die natürlichen Teilfunktionen des Bodens, wie das Rückhaltevermögen von Regenwasser, die Grundwasserneubildung und klimatische Funktionen (Evaporation) extrem eingeschränkt.

Im Zuge der Baufeldfreimachung wurden im Bereich des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE Altlasten beseitigt. Die Reste der Bausubstanz (Fundamente) und erhebliche Mengen des Bodenkörpers wurden entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Das Planungsgebiet ist durch die Baufeldfreimachung bereits frei von Altlasten.

³ vgl. Berliner Materialien zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau), Vorgehensweise bei der Ermittlung (s. 2.4.2.4)

⁴ GEOTEAM – Gesellschaft für Hydrogeologie und Altlastenerkundung mbH (2006): Abfälle, Altlasten, Bauhindernisse, Baugrund.

⁵ G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH, NL Berlin (2002): Altlasten-Gefahrenabschätzung und Hydrogeologische Situation

Empfindlichkeit

Die Leistungsfähigkeit des Planungsgebietes für das Schutzgut Boden wird durch den hohen Anteil versiegelter Flächen vor der Baufeldfreimachung bestimmt und mit gering beurteilt. Seltene Bodentypen wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt. Bei den vorhandenen unversiegelten Böden handelt es sich um stark anthropogen veränderte Aufschüttungsböden mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Umlagerungen und Überdeckungen. In Bezug auf die Planung resultiert daraus eine geringe Veränderungsempfindlichkeit.

3.4.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet werden durch den bis ca. 35 m mächtigen Wasserstauer, bestehend aus Geschiebelehm und -mergel, bestimmt. Als Hauptgrundwasserleiter sind die darunter liegenden elsterkaltzeitlichen Sande zu betrachten, die gespanntes Grundwasser führen. Die mittlere Druckhöhe beträgt ca. 40 m NHN. Dem entspricht ein Grundwasserflurabstand von 16 – 18 m, ausgehend von einer Geländehöhe von 56 m NHN (Grundwasserflurabstand beträgt > 40 m laut Umweltatlas Karte 2003). Der erste aushaltende Grundwasserleiter steht im Planungsgebiet erst in Flurabständen von > 15 m in gespanntem Zustand an. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordost nach Südwest. Neben dem tiefliegenden Grundwasser tritt in den Geschiebemergel- bzw. -lehmschichten sog. „schwebendes Grundwasser“ in Form von oberflächennahem Stauwasser und tieferliegendem Schichtwasser auf. Die Stauwasserhorizonte werden im starken Maße von den Niederschlägen beeinflusst. Sie können vollkommen austrocknen oder bei nasser Witterung bis zur Geländeoberkante stauen. Für das Planungsgebiet werden max. Grundwasserdruckhöhen des Schichtenwassers von 56 m NHN (Geländeoberkante) beschrieben, die analog zu den früheren Geländeverhältnissen nach Südosten auf 52 m NHN abfallen⁶.

Schichtenwasser wurde in einzelnen lokal ausgebildeten Linsen in den Geschieb Böden in Teufenlagen von z.T. 5 m, meist aber 10 – 20 m erbohrt. In den Einschaltungen herrschen gespannte Verhältnisse, die jedoch in keinem Fall zu artesischen Wasseraustritten über Flur führten⁷. In den oberflächlich anstehenden Schmelzwassersanden sowie der Auffüllung war nur sehr vereinzelt Wasserführung festzustellen. Die Baugrundaufschlüsse vom Dezember 2001 zeigten Wasserstände zwischen 1,40 m und 4,92 m unter Geländeoberkante⁸. Es besteht eine sehr kleinräumige Strukturvielfalt der Schichtenwasserleiter.

Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete sind mindestens 4 km vom Untersuchungsgebiet entfernt. Die Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B des Wasserwerkes Wuhlheide liegt ca. 4,5 km südlich des Untersuchungsgebietes, die TWSZ III B des Wasserwerkes Kaulsdorf etwa 4,5 km südöstlich. Die TWSZ III B des Wasserwerkes Buch liegt knapp 10 km nördlich des Gebietes. 600 m westlich des Untersuchungsgebietes an der Landsberger Allee zwischen der Vulkanstraße und der Straße „Am Wasserwerk“ befindet sich ein Betriebsgelände der Berliner Wasserbetriebe (BWB), auf dem sich ein Zwischenpumpwerk für Trinkwasser sowie ein Lager befinden. Grundwasserförderbrunnen werden hier jedoch nicht betrieben.

⁶ Grundbauingenieure Steinfeld und Partner GBR, Allgemeine Angaben zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmöglichkeiten Landsberger Allee 358, 1. Bericht, 17.02.1998

⁷ G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH, NL Berlin (2002): Altlasten-Gefahrenabschätzung und Hydrogeologische Situation

⁸ NWW Gesellschaft für Geo- & Umwelttechnik mbH, Prüfbericht 0112 – 0227, Einrichtungshaus IKEA Landsberger Allee D-10365, Baugrund- und Altlastenerkundung 23.12.2001

Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Östlich bzw. südlich des Plangebietes verläuft der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben, der Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet über die Einleitungsstelle Rhinstraße/Grenzgraben aufnimmt und abführt. Er weist ein größtenteils künstliches Geländeneiveau mit einer 3 bis 4 m eingetieften Rinne auf. Nördlich der Landsberger Allee fließt das Gewässer östlich der Rhinstraße und schwenkt südlich der Landsberger Allee auf die westliche Straßenseite⁹. Südlich des Planungsgebietes befinden sich drei Kleingewässer, die hinsichtlich möglicher Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu untersuchen sind.

Der Schulweiher liegt 450 m entfernt vom Planungsgebiet auf dem Grundstück der Sonderschule des Bezirks Lichtenberg „Am Grünen Grund“. Der Schulweiher ist künstlich angelegt und nach unten gedichtet und somit per definitionem kein Oberflächengewässer. Das Gewässer liegt etwa 2 m unterhalb des umgebenden Geländeneiveaus, besitzt eine Wasseroberfläche von ca. 100 m²¹⁰ mit einer Tiefe von ca. 0,5 m¹¹. Im Laufe der Jahre sank der Wasserspiegel zunehmend, was die Annahme eines begrenzten Schichtenwasserdargebotes unterstützt. Ende der 90er Jahre wurde der Bereich des tiefsten Sohlneiveaus mit handelsüblicher Kunststoffolie ausgekleidet und zusätzlich wird das Regenwasser der Schuldächer eingeleitet.

Der Große Weiher ist mit etwa 2.000 m² der größte der drei Teiche und befindet sich im östlichen Grundstücksbereich des Evangelischen Krankenhauses „Königin Elisabeth Herzberge“ (KEH), ca. 350 m vom Planungsgebiet entfernt. Der Wasserspiegel liegt etwa 1,5 m unter Geländeneiveau. Der Teich wird in erster Linie durch Niederschlagswasser und oberflächliches Sickerwasser gespeist. In niederschlagsarmen Jahren kam es vorübergehend zur völligen Austrocknung. Der Große und der Kleine Weiher sind mit einem etwa 0,5 m tiefen, nicht versiegelten Regenwasserkanal miteinander verbunden.

Der Kleine Weiher ist im südöstlichen Grundstücksbereich des Parks Herzberge gelegen, mit einer Entfernung von ca. 650 m zum Planungsgebiet. Er weist einen Wasserspiegel ebenfalls ca. 2 m¹² unter Geländeneiveau und nimmt eine Fläche von etwa 500 m² ein. Der Teich besitzt einen Überlauf, der anfallendes Wasser durch einen verrohrten Abschnitt dem Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben zuführt. Seit dem die Einleitung von (z.T. verschmutztem) Kühlwasser aus dem Heizwerk des Krankenhauses unterbunden wird, sinken die Wasserstände deutlich und liegen etwa 0,5 m unterhalb der Regenwasserfassung im Südwesten. Wie der Große Weiher kann auch der Kleine Weiher in trockenen Sommern nahezu trocken fallen und in kalten Wintern aufgrund ihrer geringen Tiefe durchfrieren. Diese Wasserverhältnisse werden vom Amt für Umwelt und Natur für die Kammolchbestände in diesen Kleingewässern als optimal angesehen. So erlaubt die Bespannung der Teiche einerseits die Entwicklung von Molchlarven, andererseits verhindern Trockenphasen die dauerhafte Etablierung von Fischbeständen.

Empfindlichkeit

Vorbelastungen des Wasserhaushaltes sind im Planungsgebiet vor allem durch nahezu vollständige Versiegelungen vor der Baufeldfreimachung und die Ableitung der

⁹ Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe und SSUT, Geologische Übersichtskarte von Berlin und Umgebung, 1995; - G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH, NL Berlin; Altlasten-Gefährdungsabschätzung Landsberger Allee 358/360, 09.08.2002.

¹⁰ GEOTEAM – Gesellschaft für Hydrogeologie und Altlastenerkundung mbH (2006): Hydrologische Begutachtung (Akt.Z. 4/0506 vom 27.11.2006).

¹¹ ebenda

¹² ebenda

Niederschläge in das Kanalnetz der Berliner Wasserbetriebe bzw. den Grenzgraben gegeben (Regenwasserkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation¹³). Im Planungsgebiet gibt es nur wenige unversiegelte Areale, die der Regenwasserversickerung zur Verfügung stehen, so dass die Leistungsfähigkeit des Standortes für das Schutzgut Wasser insgesamt als gering einzuschätzen ist. Die Veränderungsempfindlichkeit ist aufgrund der geringen Bedeutung für den Wasserhaushalt ebenfalls gering.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit der Schichtenwasserhorizonte ist aufgrund der geringeren Flurabstände als gering bis mittel, der Grad ihrer Geschüttheit als geschützt bis relativ geschützt einzustufen¹⁴. In den oberflächennahen Stauwasserhorizonten ist in Abhängigkeit der niedrigen Flurabstände sowie der anstehenden Bodensubstrate (bindige Bildungen oder Decksande) von einer mittleren bis hohen Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen. Der Geschüttheitsgrad dieser Horizonte liegt zwischen relativ geschützt und nicht geschützt.

Die drei Kleingewässer weisen aufgrund ihrer Lebensraumfunktion für gesetzlich geschützte Arten eine hohe Veränderungsempfindlichkeit auf. Insbesondere sind die Kleingewässer als empfindlich gegenüber einer Verringerung des lokalen Schichtenwasserzustroms zu bezeichnen.

3.4.3 Schutzgut Klima/Luft

Klima

Die Geländeoberfläche des Planungsgebietes hat vor der Baufeldfreimachung einen hohen Versiegelungsgrad aufgewiesen. Unversiegelte Flächen finden sich entlang der Landsberger Allee, der Anbindung zur Rhinstraße sowie auf kleineren Arealen innerhalb der Gewerbeflächen. Der geringe Vegetationsbestand hat nur in sehr geringem Umfang klimatisch entlastende Wirkung (Verdunstung, Frischluftproduktion, Schattenwurf und Staubbindung).

Größere Freiflächen im Umfeld des Planungsgebietes mit klimatisch entlastender Wirkung sind das Gelände des Krankenhauses Königin-Elisabeth-Herzberge, der Städtische Zentralfriedhof, das ehemalige Stadion Lichtenberg und das BVB-Stadion. Im Westen befindet sich die Kleingartenkolonie „Weiße Taube“. Mit den dortigen, zum Teil waldartigen Vegetationsbeständen sind klimatisch entlastende Wirkungen verbunden. Es dominieren im Umfeld jedoch bebaute Flächen, die mehrheitlich einen Versiegelungsgrad von > 50 % aufweisen. Auf einigen großen Flächen, beispielsweise nördlich der Herzbergstraße oder westlich der Rhinstraße, liegt der Versiegelungsgrad zwischen 80-100 %¹⁵.

Die konkrete klimatische Situation wird i.d.R. durch den Vergleich mit unbelasteten Freilandverhältnissen beurteilt. Geringe stadtklimatische Veränderungen gegenüber dem unbelasteten Freiland sind weder im Untersuchungsraum noch im Westteil des Krankenhausparkes und im nordwestlichen Untersuchungsraum (westlich der Genslerstraße und nördlich der Plauener Straße) zu finden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt gegenüber dem unbelasteten Freiland um etwa 1,6 °C höher¹⁶. Mäßige stadtklimatische Veränderungen weist der übrige Betrachtungsraum einschließlich des Planungsgebietes auf. Die mittlere Jahrestemperatur liegt hier um etwa 2,3 °C über der Temperatur des unbelasteten Freilandes.

¹³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltatlas Berlin, Karte (2004)

¹⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltatlas Berlin, Erläuterung zur Karte 02.05

¹⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltatlas Berlin, Karte 01.02

¹⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltatlas Berlin, Karte 04.02 und 04.05

Das Planungsgebiet wird als klimatischer Belastungsbereich eingeordnet¹⁷. Der Siedlungsraum gilt als mäßig, in Einzelfällen hoch belastet. Südlich und nördlich des Planungsgebietes schließen sich Siedlungsräume mit guter Durchlüftung und überwiegend geringer bioklimatischer Belastung an. Südlich des Planungsgebietes verläuft der Grünzug Rohrdammweg, der einen mittleren Kaltluftmassenstrom aufweist.

Die Hauptwindrichtungen in Berlin sind die Richtungen West und Südwest. Entlang des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens erstreckt sich eine reliefbedingte Luftleitbahn. Der Krankenhauspark Herzberge stellt ein lokales Kaltluftentstehungsgebiet dar. Es ist davon auszugehen, dass bei austauscharmen Wetterlagen bodennahe Kaltluftbewegungen in überwärmte Umgebungsbereiche erfolgen (Flurwindeffekt). Die Kaltluftbewegung in Richtung Norden zur Landsberger Allee ist jedoch durch die vorhandene nahezu geschlossene Bebauung des Planungsgebietes stark eingeschränkt. Im gesamten Untersuchungsraum liegt eine mittlere Schwülegefährdung vor. Besonders turbulente Windverhältnisse treten zwischen den Plattenbauten an der Landsberger Allee auf¹⁸.

Luft

Das Planungsgebiet ist durch verkehrsstämmige Luftverunreinigungen mittel bis hoch vorbelastet¹⁹. Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich vom hoch belasteten Stadtkern zum mäßig belasteten Stadtrand. Einen wesentlichen lufthygienischen Belastungsfaktor im Untersuchungsraum stellen die Schadstoffemissionen des hohen Verkehrsaufkommens der Landsberger Allee und der Rhinstraße dar. Kraftfahrzeug-Verbrennungsmotoren emittieren eine Vielzahl unterschiedlicher Schadstoffe. Die gesundheitlichen Auswirkungen der einzelnen Abgaskomponenten variieren dabei sehr. Als wichtige Leitgrößen für verkehrsstämmige Luftverunreinigungen gelten Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Ruß sowie Feinstaub mit Partikelgrößen unter 10 µm (PM₁₀).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Luftreinhaltung und gilt als Vorranggebiet für den Klimaschutz. Als Entwicklungsziele für das Vorranggebiet Klimaschutz werden der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches sowie die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung genannt.

Empfindlichkeiten

Das Planungsgebiet sowie der nordöstliche und der südwestliche Untersuchungsraum sind klimatische Belastungsbereiche. Diese Kategorie ist durch mäßige bis hohe stadtklimatische Veränderungen gekennzeichnet und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen vor der Baufeldfreimachung (hoher Versiegelungsgrad, niedriger Vegetationsbestand, hohes Verkehrsaufkommen) besitzt das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Klima und Luft. Die vorhabenbezogene Veränderungsempfindlichkeit des Standortes in Bezug auf das Schutzgut Klima wird daher als gering eingeschätzt.

¹⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltatlas Berlin, Karte 04.07

¹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltatlas Berlin, Karte 04.05

¹⁹ ALB - Bau- und Raumakustik, Geräuschmissionen, Messung und Beratung, 2006: Lufthygienische Untersuchung, Gutachten Nr. LAN 391106 H

3.4.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Planungsgebiet ist vor der Baufeldfreimachung durch großflächige ungenutzte Hallenbauten und Verkehrsflächen geprägt gewesen. Zusammen mit den versiegelten Verkehrs- und Stellflächen nimmt die versiegelte Fläche 88 % der gesamten Grundstücksfläche ein. Der unversiegelte Teil des Planungsgebietes wird durch artenreichen und artenarmen Parkrasen (Zufahrtbereich Rhinstraße), ruderalen Staudenfluren (schmale Säume an östlicher Plangebietsgrenze) sowie Rubus-Gestrüpp (an östlicher Grenze aus ruderalen Staudenfluren hervorgegangen) geprägt. Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des ehemaligen Bahndammes insgesamt als extrem strukturarme gewerbliche Brachfläche zu charakterisieren²⁰. Der Bahndamm mit seiner schotterreichen Trasse wird von Elementen der Sandtrockenrasen besiedelt, wobei Schaf-Schwengel und Raublatt-Schwengel und andere weit verbreitete Sandrasen-Arten regelmäßig auftreten²¹. Bemerkenswert sind die zahlreichen, meist kleineren, aber etablierten Vorkommen der Sand-Strohblume (nach Bundesartenschutzverordnung geschützt) in den Sandtrockenrasen. Auf Teilflächen konnten sich bereits größere Populationen (mit mehr als 100 Trieben) entwickeln. Die Sandtrockenrasen (ca. 300 m²) sind zwar im Gebiet nicht sehr artenreich ausgeprägt und besiedeln mit den Gleiskörpern und zwischen den Gleisen liegenden Flächen stark gestörte Standorte, jedoch sind sie noch als naturraumtypisch einzustufen. Entsprechende Magerstandorte mit vergleichbarer Vegetationsausprägung sind im Berliner Stadtgebiet selten geworden. Aus naturschutzfachlicher Sicht liegt ein recht hoher Wert dieses insgesamt gefährdeten Biotoptyps vor. Die Sandtrockenrasen sind gemäß §26 a NatSchGBIn als geschützte Biotope ausgewiesen²².

Der überwiegende Teil des ehemaligen Bahndammes wird durch ruderalen Halbtrockenrasen²³ geprägt, die als artenreiche Habitats für den Biotopverbund bedeutsam sind. Die Böschungen selbst sind nährstoffreiche Standorte, die hochwüchsigen ruderalen Stauden geeignete Entwicklungsmöglichkeiten bieten (z.B. Kanadische Goldrute). Wärmeliebende und konkurrenzschwächere Arten der Sandrasen treten hier nicht in Erscheinung. Im Bereich des Bahndammes ist die Baum- und Gehölzstruktur sehr heterogen zusammengesetzt. Es handelt sich um Mischgehölze aus heimischen und nicht heimischen Gehölzarten wie Robinien, Birken, Spitz-, Berg-, (seltener) Feld-Ahorn sowie Pappeln und verschiedene Straucharten wie z. B. Sanddorn, Erbsen- und Blasenstrauch. Die Baum- und Gehölzstruktur ist oft mehrschichtig entwickelt. Im westlichen Bereich hat sich ein Vorwald frischer Standorte etabliert. Die Vorwälder weisen im Gebiet zwar hohe Anteile von nichtheimischen Gehölzarten auf, jedoch handelt es sich hierbei um strukturreiche und auch artenreiche Vegetationseinheiten typischer Stadtbrachen. Überdies werden häufig Saumhabitats geschaffen, in denen typische Arten wie Waldrebe, Hopfen und auch Zick-Zack-Klee siedeln. Neben den eigentlichen Gehölzstrukturen ist die Gehölzartenvielfalt der Vorwälder im Bereich der Gleisanlagen bemerkenswert. Typisch für Bahnbrachen des Berliner Stadtgebietes ist die Steinweichel. Die Krautschicht beinhaltet sowohl Arten der ruderalen Staudenfluren und Halbtrockenrasen, jedoch auch ausgedehnte Giersch-Fluren und vereinzelt Waldreben-Schleier. Als reich strukturierte und artenreiche Gehölze weisen die Bestände am Bahndamm einen

²⁰ Halfmann, J. (2002): Erfassung und Bewertung von Sandtrockenrasen und ruderalen Halbtrockenrasen im Bereich von Gleisanlagen südlich der Vorhabengrundstücke, Landsberger Allee 358/360

²¹ vgl. HALFMAN, J. (2007): Bebauungsplan 11-15 VE. Floristische Untersuchung des Baufeldes unter besonderer Berücksichtigung der Vorkommen geschützter Pflanzenarten und ihrer Habitats. Ergänzende Erfassung im erweiterten Geltungsbereich. 20. Juli 2007

²² Rothe, Y. (2008): Greve, Neubauvorhaben B-Planungsgebiet 11-43 in Berlin Lichtenberg, Biotoptypenkartierung.

²³ vgl. HALFMAN, J. (2002): ROV Landsberger Allee: Erfassung und Bewertung von Sandtrockenrasen und ruderalen Halbtrockenrasen im Bereich von Gleisanlagen südlich der Landsberger Allee. Gutachten, Berlin. Auftraggeber: FPB Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

recht hohen Wert auf. Vereinzelt ist die regional und überregional in den Roten Listen erfasste Feld-Ulme vorhanden.

Südlich des Planungsgebietes verläuft der übergeordnete Grünzug „Rohrdammweg“. Entlang dieser Trasse hat sich teilweise dichter Busch- und Strauchbestand sowie Baumbewuchs entwickelt. Eine vom Bezirksamt Lichtenberg 1992 in Auftrag gegebene Vegetationskartierung (Verf. Geyer, H.-J.) belegt besonders für den östlichen Trassenabschnitt eine hohe Wertigkeit. Die Parklandschaft der Klinik Herzberge entstand zusammen mit den Krankenhausgebäuden Ende des 19. Jahrhunderts. Es handelt sich dabei um eine weitläufige Anlage mit denkmalgeschütztem Gebäudebestand und einem hohen Freiflächenanteil. Sie erfüllt mit ihren wertbildenden Waldbeständen und Kleingewässern schwerpunktmäßig Funktionen für den Biotop- und Artenschutz des Stadtbezirks. Insbesondere der nordöstliche Waldbereich gilt als besonders wertvoll.

Auf der Fläche der im Freiflächenplan verzeichneten Zufahrt von der Landsberger Allee (außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-49 VE) befinden sich ebenfalls nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume.

Tiere

Das Planungsgebiet weist durch den hohen Versiegelungsgrad vor der Beräumung des Geländes nur sehr geringe faunistische Potenziale auf²⁴ (vgl. auch Kap. 3.7.5). Auch der Bahndamm hat aufgrund der oft schmalen und wenig Deckung bietenden Gehölzstruktur nur Lebensraumpotenzial für einige weit verbreitete Freibrüter wie Klappergrasmücke, Amsel und Grünfink²⁵. Trotz gezielter Untersuchungen bezüglich des Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse in den letzten Jahren konnten keine Nachweise erbracht werden.²⁶

2009 konnte aufgrund der Niederschlagssituation und wegen des Gebäudeabrisses im westlichen Teil des Planungsgebietes Temporärgewässer in Form von flachen Pfützen entstehen, die der Wechselkröte (*Bufo viridis*) die Fortpflanzung ermöglichen²⁷. Das Vorkommen der Wechselkröte ist aus der Umgebung des Bebauungsgebietes bekannt. Diese Krötenart nutzt zur Fortpflanzung vorwiegend flache, kleine Gewässer ohne bzw. mit sehr geringem Pflanzenbewuchs. Im Gegensatz zu anderen heimischen Amphibienarten sucht die Art nicht jährlich das gleiche Laichgewässer auf, sondern nutzt als „Laichplatzvagabund“ spontan bzw. temporär auftretende Gewässer, wie größere Pfützen. Die Art ist im Wesentlichen auf die Entstehung von Temporärgewässern angewiesen, da viele Gewässer in der Umgebung mit ihrer Gewässervegetation nicht den Lebensraumsprüchen der Wechselkröte entsprechen. Die Wechselkröte gehört zu den stark gefährdeten Amphibienarten und ist europarechtlich geschützt (vgl. auch Kap. 3.7.5).

Außerhalb des Planungsgebietes wurde mit dem Flussregenpfeifer eine streng geschützte und in Berlin stark gefährdete Art nachgewiesen²⁸. Der Flussregenpfeifer brütete auf der Gewerbebrache westlich des Planungsgebietes auf einer temporä-

²⁴ Scharon, J. (2002): Fachbeitrag Fauna für den Vorhabenbereich südlich der Landsberger Allee

²⁵ Scharon, J. (2008): Artenschutzrechtliche Beurteilung des B-Plangebietes 11-43 in Berlin-Lichtenberg.

²⁶ Scharon, J. (2007): Einschätzung der Wertigkeit der Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 11-15 VE in der Landsberger Alle, Bezirk Berlin-Lichtenberg, für das Schutzgut Fauna, 12.07.2007

²⁷ Scharon, J. (2009): Artenschutzrechtliche Ergänzung zum Vorkommen der Wechselkröte auf den Flächen des B-Plangebietes 11-49 VE in Berlin-Lichtenberg.

²⁸ Scharon, J. (2008): Artenschutzrechtliche Beurteilung des B-Plangebietes 11-43 in Berlin-Lichtenberg.

ren großen Schotterfläche. Der Flussregenpfeifer benutzt die von ihm genutzten Lebensräume nur vorübergehend, z.B. bis zur Entwicklung dichter Bodenvegetation²⁹.

Im Untersuchungsgebiet hat der Krankenhauspark Herzberge eine besondere Bedeutung für die Fauna. Der Park zählt mit sieben Amphibienarten zu den herpetologisch bedeutendsten Gebieten im besiedelten Bereich von Berlin. Es wurden Teichmolch, Kammolch, Knoblauchkröte, Erdkröte, Wechselkröte, Teichfrosch und Moorfrosch nachgewiesen³⁰. Von besonderem Wert ist das Vorkommen des Kammolches, das zu den umfangreichsten und stabilsten der Stadt zählt. Sein Verbreitungsschwerpunkt liegt im Großen Teich. Nach einer Bestandserhebung durch das Amt für Umwelt und Natur im April 2002 wird die Zahl der adulten Tiere auf 300 bis 1500 geschätzt. Im Kleinen Weiher und im Schulweiher wurden bislang nur einzelne Individuen beobachtet. Der Kammolch stellt hohe Ansprüche an das Laichgewässer, das von erwachsenen Tieren meist erst im Spätsommer verlassen wird³¹. Aufgrund der über 300 m großen Entfernung des Hauptlaichgewässers des Kammolches (Großer Weiher im Park Herzberge) zum Planungsgebiet kann nahezu ausgeschlossen werden, dass das Planungsgebiet als Lebensraum für den Kammolch von Bedeutung ist. Auch die Habitatstruktur (überwiegend versiegelte und teilversiegelte Flächen) weist nicht darauf hin, dass diese Flächen als Winter- oder Sommerlebensraum für den Kammolch von Bedeutung sein könnten. Auf eine nähere Untersuchung/Kartierung der Lebensräume des Kammolches kann deshalb verzichtet werden. Der Krankenhauspark hat darüber hinaus Bedeutung für die Avifauna. 1991 wurde eine Vogelart beobachtet, die bundesweit in ihrem Bestand gefährdet ist (Rote Liste BR Deutschland). Es handelte sich dabei um den Grünspecht, der ein Brutrevier besetzte. Der Grünspecht bevorzugt halboffene Mosaiklandschaften mit größerem, lichtem bis stark aufgelockertem Altholzbestand im Kontakt zu Wiesen, Weiden oder Rasenflächen. Er besiedelt nur die Randzonen der Wälder, bzw. im Innern die Umgebung größerer Lichtungen, Kahlschläge oder Waldwiesen. Darüber hinaus ist er auch in größeren Parks und Friedhöfen zu finden. Immer jedoch ist er an Laubholz- (Misch-) Bestände gebunden. Als Habitatfläche für eine erfolgreiche Reproduktion werden 8 bis 100 ha veranschlagt. Die Fluchtdistanz wird mit 30 bis 60 m angegeben³².

Biotopverbund/Schutzgebiete

Die Gleistrasse im südlichen Teil des Planungsgebietes weist im Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden Habitaten der Bahndämme, Gleiskörper und Gewerbebrachen eine vergleichsweise hohe Bedeutung für den Biotopverbund auf. So ist der Bahnabschnitt ein Bestandteil weitgehend zusammenhängender Bahntrassen im östlichen Stadtgebiet. Sowohl im westlichen Gebiet als auch östlich der Rhinstraße schließen sich vergleichbare Biotope unmittelbar an. Einschränkend auf den Biotopverbund wirkt die Barriere der Rhinstraße. Die Brücke über die Rhinstraße schwächt die Barrierewirkung der Rhinstraße ab, kann in ihrem jetzigen, weitgehend vegetationsfreien, durch Schotter und Baumaterialien geprägten Zustand jedoch nur bedingt zum Biotopverbund beitragen. Die im Landschaftsrahmenplan (vgl. Kapitel 1.4.6 und 2.5.7) dargestellte Biotop- und Grünverbindung auf der ehemaligen Industriebahntrasse ist zudem nur realisierbar, wenn die Brücke über die Rhinstraße langfristig erhalten werden kann. Ein tragfähiges Konzept für die Umsetzung der Biotop- und Grünverbindung steht bisher jedoch aus.

²⁹ Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen: Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin, Natur + Text 2001, Rangsdorf.

³⁰ Landschaftsökologisches Forschungsbüro Berlin, Faunistisches Gutachten für die Gewässer im Bereich des Fachkrankenhauses für Neurologie und Psychiatrie sowie für zwei Regenrückhaltebecken im Bezirk Lichtenberg von Berlin, Januar 1992

³¹ ebenda

³² Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands

Empfindlichkeit

Im Planungsgebiet besteht mit Ausnahme des Bahndammes nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Überbauung, da es sich um eine extrem strukturarme gewerbliche Brachfläche handelt. Im Bereich des Bahndammes besteht aufgrund der Biotopverbundfunktion und der Sandtrockenrasenbestände eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung.

Da der Krankenhauspark Herzberge, der für die Fauna im Planungsgebiet die höchste Bedeutung hat, in einer relativ weiten Entfernung liegt, besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störreizen. Eine hohe Empfindlichkeit besteht für die Lebensgemeinschaften der Kleingewässer gegenüber einer Veränderung des Wasserregimes, da sich damit unmittelbar die Habitatstruktur dieser Biotope verändern kann. Die Empfindlichkeit gegenüber Störung der Brut des Flußregenpfeiffers ist gering, da die 2008 besiedelte Fläche ca. 75 m von der östlichen Grenze des Planungsgebietes entfernt ist.

3.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist durch die brachgefallenen Gewerbebauten vor der Baufeldfreimachung als Landschaftsbildschaden zu bewerten. Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen nur aus nordöstlicher Richtung von der Landsberger Allee einsehbar. Der als Raumkante wahrnehmbare Gehölzbestand entlang der Landsberger Allee stellt zusammen mit dem Bahndamm die einzigen wertbildenden landschaftlichen Strukturelemente des Planungsgebietes dar.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich die Landsberger Allee an, die durch eine sehr geringe Aufenthaltsqualität gekennzeichnet ist. Die Landsberger Allee weist zum Teil völlig gegensätzliche Bebauungsstrukturen, sowohl hinsichtlich der Baufluchten als auch der Geschossigkeit auf. Im weiteren Untersuchungsraum wechseln Plattenbausiedlungen, Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte, Brachflächen, Kleingärten und Einfamilienhaussiedlungen ab. Markante Silhouetten bilden das 18-geschossige Punkthochhaus Ecke Arendsweg und das 22-geschossige Pyramidencenter an der Kreuzung Rhinstraße. Im Bereich der Rhinstraße steht die Bebauung oftmals mit großer Entfernung zur Straße, so dass Bezüge fehlen und kein städtischer Straßenraum entsteht. Auch die Rhinstraße weist nur sehr geringe Aufenthaltsqualitäten auf.

Die Industriebahntrasse hat außerhalb des Planungsgebietes eine Barrierewirkung, da sie auf einem ca. 3 bis 5 m über dem Gelände liegenden Bahndamm verläuft. Im Bereich des Planungsgebiets wurde das Gelände bis auf Gleisniveau aufgefüllt, so dass hier nur südlich der Bahntrasse eine Böschung ausgebildet ist. Im Untersuchungsraum verläuft auch der übergeordnete Grünzug Rohrdammweg, der in Teilen von einer oberirdischen Fernwärmeleitung dominiert wird. Der Grünzug weist insbesondere in seinem östlichen Abschnitt einen dichten raumprägenden Baum- und Strauchbestand auf, der nach Westen hin weniger stark ausgeprägt ist. Südlich der Landsberger Allee liegt zu beiden Seiten der Siegfriedstraße die Kleingartenkolonie „Weiße Taube“ mit dominierenden Obstbaumbeständen. Südlich der Kleingartenkolonie dominieren Betriebe der Autobranche. An diese Betriebe schließen nach Süden ausgedehnte Sportflächen und nach Osten Brachflächen an. Der bis vor Kurzem als Möbelmarkt mit Einkaufspassage genutzte Bereich im Westen des Planungsgebiets wird geprägt durch großflächige, wenig durchgrünte Stellflächen. Raumwirksame Vegetationsbestände fehlen. Südlich des Planungsgebiets erstreckt sich das sog. Gewerbebedreieck, das zur Rhinstraße durch Wohnzeilen begrenzt wird. Ein Teil der Gebäude ist verfallen. Teilflächen werden durch raumwirksame Gehölzbestände gegliedert. Auf anderen Flächen sind ruderales Vegetationsgesellschaften in Ausbreitung begriffen. Südlich des Untersuchungsgebietes befindet sich die Klinik

Herzberge, die mit ihrem gut erhaltenen Gebäudebestand und ihren weitläufigen Grünanlagen ein denkmalpflegerisch bedeutendes Ensemble darstellt. Die Freiflächen werden geprägt von z.T. altem Gehölzbestand und Rasenflächen. Besonderen Wert hinsichtlich des Landschaftsbildes weisen der mehrschichtige Gehölzbestand an der Nordgrenze des Parks sowie die im Park befindlichen Kleingewässer auf.

Nördlich des Planungsgebietes ist der Bereich zwischen Liebenwalder Straße und Arendsweg durch die Großsiedlung Hohenschönhausen-Süd in Plattenbauweise geprägt (bis 11-geschossige Hochhausscheiben). An der Ecke Arendsweg setzt ein Punkthochhaus mit 18 Geschossen einen städtebaulichen Akzent. Die Bebauung ist weit von der Landsberger Allee zurückgesetzt. Zwischen dem Arendsweg und der Ferdinand-Schultze-Straße erstreckt sich das B-Plangebiet XXII-3a „Weiße Taube“ auf dem Gelände einer gleichnamigen aufgegebenen Gärtnerei. Im nördlichen Teil ist eine sechsgeschossige Wohnanlage mit weiträumigen Hofflächen und einer öffentlichen Parkanlage realisiert worden. Der südliche, etwa 170 m tiefe Teil entlang der Landsberger Allee ist bereits teilweise erschlossen, eine Bebauung konnte bislang jedoch nicht realisiert werden. Auf diesen Flächen breitet sich ruderales Vegetation aus. Der junge Baumbestand entlang der neuen Erschließungsstraßen bildet noch keine nennenswerten räumlichen Strukturen. An das B-Plangebiet „Weiße Taube“ schließt nach Osten ein Kleinsiedlungsgebiet (westlich der Rhinstraße) mit teilweise geringer Dichte an. Es findet sich eine Mischung aus Laubengrundstücken, wenig verfestigter Wohnbebauung und Einfamilienhäusern.

Empfindlichkeit

Das Planungsgebiet besitzt für das Schutzgut Landschaft gegenwärtig eine geringe Bedeutung und ist aufgrund der wenig attraktiven Hallennutzung als Landschaftsbildschaden einzustufen. Wertbildend sind allenfalls die Gehölzbestände entlang der Landsberger Allee. Die vorhabenbedingte Veränderungsempfindlichkeit wird als gering eingeschätzt.

3.4.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Erholungsvorsorge

Das Planungsgebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge.

Im Untersuchungsraum befinden sich mit dem Krankenhauspark, dem in Teilen bereits vorhandenen Grünzug Rohrdammweg und dem Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben drei für die Naherholung im Siedlungsbereich wichtige Bereiche. Der Krankenhauspark bildet aufgrund seiner reichen naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten ein hervorragendes Erholungspotenzial, der für die öffentliche Erholungsnutzung geöffnet werden soll. Dazu gehört auch eine mögliche Verknüpfung mit dem nördlich angrenzenden Grünzug bzw. zum verlängerten Arendsweg.

Der Grünzug Rohrdammweg hat eine wichtige Verbindungsfunktion. Er führt aus dem östlichen Wohngebiet an der Rhinstraße bzw. vom Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben kommend an den Kleingärten „Weiße Taube“ beidseitig der Siegfriedstraße vorbei und soll südlich des Wasserwerksgeländes bis zum Fennpfuhl fortgesetzt werden. Eine großräumige Vernetzung der Grünflächen südlich der Landsberger Allee mit den nördlichen Flächen ist gemäß Flächennutzungsplan über die Genslerstraße vorgesehen.

Empfindlichkeit

Das Planungsgebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Der Untersuchungsraum weist eine hohe Dichte von erholungsrelevanten Grünanlagen vor.

Es besteht eine hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber einer Reduzierung der Verbindungsfunktion der Grünflächen.

Lärm

Im Untersuchungsraum sind laut Verkehrsgutachten 2006³³ sowohl die Landsberger Allee (jeweils drei Richtungsfahstreifen und Mittelstreifen) mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (Wochentags) (DTV_{wt}) von ca. 53.700 bis 55.100 Kfz (im Jahr 2005) als auch die Rhinstraße (jeweils zwei Richtungsfahstreifen) mit dem DTV_{wt} von ca. 33.000 Kfz stark belastet. Zudem kommt es durch die zwei Tramtrassen mit mehreren Straßenbahnlinien und hoher Bedienungsfrequenz - in der Landsberger Allee in nördlicher Seitenlage, in der Rhinstraße in Mittellage - und der installierten Vorrangschaltung zu zeitweise höherer Belastung am Knoten Landsberger Allee/Rhinstraße.

Die schalltechnische Untersuchung³⁴ nimmt im Rahmen der Bauleitplanung die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen grundsätzlich gemäß DIN 18 005 Teil 1 vor. Die DIN 18 005 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes. Die Berechnung der Schallemissionen des öffentlichen Straßenverkehrs erfolgt unter Anwendung der RLS-90. Die der Straßenbahnanlagen werden gemäß Schall 03 mit den sich nach dem Fahrplan der BVG ergebenden Streckenbelastung berechnet. Außerdem ist bei der Beurteilung des Gewerbelärms die TA Lärm zu beachten.

Maßgebliche Immissionsorte wurden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten an den Fassaden der vorhandenen Bebauung mit schutzwürdiger Nutzung festgelegt, um die resultierenden Immissionswerte bestimmen zu können. An signifikanten Gebäuden wurden Immissionsorte für mehrere Geschosse angeordnet. Angenommen wird nach RLS-90 die Höhe der Geschossdecke über Gelände.

Die Lärmbelastung des Ist-Zustands 2005 in den beurteilten Straßenabschnitten überschreitet bereits die Orientierungswerte von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 bis 65 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 40 bis 55 dB(A) für Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete zum Teil deutlich. Aus den Werten und Vergleichen ergibt sich, dass das Umfeld des Planungsgebietes bereits stark durch Verkehrslärm vorbelastet ist.

Empfindlichkeit

Der betrachtete Untersuchungsraum ist durch die hohen Verkehrsmengen und die daraus resultierenden Schallimmissionen stark vorbelastet. Die Wertigkeit des Planungsgebietes ist diesbezüglich im Bestand gering. Es besteht nur eine geringe Veränderungsempfindlichkeit.

3.4.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet selbst gibt es keine Denkmale. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgte in den 70er und 80er Jahren. Vor der Baufeldfreimachung wird die Fläche durch einen eingeschossiger, zum Teil auch zweigeschossiger großflächigen Hallenbau dominiert. Daneben befinden sich noch ein kleinflächiges Pfortnergebäude und ein lang gestrecktes Technikgebäude (Zufahrt von der Rhinstraße). Im weiteren Untersuchungsraum gibt es mit der Städtischen Irrenanstalt Herzberge ein Denkmalbereich (Ensemble). Der Krankenhausgarten wird als Gartendenkmal geführt.

³³ FPB - Gutachten zur Verkehrserschließung - Überprüft 2006 und 2007

³⁴ FPB - Schalltechnische Untersuchung - Aktualisiert 2006 und 2007

Empfindlichkeit

Im Planungsgebiet selbst gibt es keine vorhabenbezogene Veränderungsempfindlichkeit des Standortes in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Die Veränderungsempfindlichkeit bezogen auf den Denkmalschutz ist im Bereich des Krankenhausgeländes sehr hoch.

3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

3.5.1 Schutzgut Boden

Der Anteil unversiegelter Flächen wird im Rahmen des Bauvorhabens von derzeit ca. 12 % (vor der Baufeldfreimachung) auf rd. 20 % zunehmen. Die zukünftig unversiegelten Flächen decken sich nur in geringem Umfang mit den derzeit unversiegelten Flächen. Die wenigen bisher unversiegelten Flächen werden weitgehend überbaut, nur ein geringer Anteil bleibt erhalten. Der Großteil der zukünftigen unversiegelten Flächen geht demnach aus derzeit überbauten oder sonstigen versiegelten Flächen hervor. Unversiegelte Flächen mit Vegetationsbedeckung ergeben sich im Planungsgebiet vor allem nördlich der Zuwegung zur Rhinstraße und im Umfeld der Stellplatzanlagen und der inneren Erschließungsstraßen.

Die Versiegelung eines Großteils der wenigen vorhandenen unversiegelten Flächen ergibt grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktion, die aber nur ein geringes ökologisches Risiko darstellt, da es sich um stark anthropogen überprägte Aufschüttungsböden handelt. Der Verlust der Bodenfunktionen kann zeitnah durch Entsiegelungsmaßnahmen wieder ausgeglichen werden. Durch die deutliche Verringerung des Versiegelungsgrades um 8.300 m² wird insgesamt eine eindeutige Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen erreicht.

3.5.2 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 11-49 VE können im Planungsgebiet bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden, von denen entsprechend bis zu ca. 8 ha Niederschlagswasser anfällt. In einem Gutachten, wurde geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann³⁵. Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich, da die oberflächennah anstehenden Böden bezüglich ihrer Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser nur zu einem sehr geringen Flächenanteil für eine Versickerung geeignet sind. Wasserstauende Bodenschichten unterhalb von versickerungsfähigen Decksanden bzw. sandigen Auffüllungen führen bei einer Beaufschlagung von Niederschlagswasser zu erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Grundwasserhydraulik (Staunässe und Quellaustritte etc.). Das Entwässerungskonzept sieht daher eine Bewirtschaftung des Regenwassers in der Kombination aus Versickerung, Rückhaltung, Reinigung und verzögerte Ableitung in den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben über den öffentlichen Regenwasserkanal vor. Da bereits im Bestand eine Ableitung des Regenwassers erfolgt, ergibt sich durch die Planung keine Verschlechterung der Bestandssituation.

Durch die Planung werden keine Auswirkungen auf die südlich gelegenen Teiche erfolgen³⁶. Unter Berücksichtigung der Faktoren Geländemorphologie, hydraulische Eigenschaften des Untergrundes sowie der Lage und Ausbildung der Teiche ist eine Beeinflussung des Wasserstandes in den Teichen durch die Planung ausgeschlossen. Für die bauzeitliche Wasserfassung zur Trockenhaltung der Baugruben wird eine hydraulisch wirksame Reichweite von bis zu 50 m über die Baugrenzen hinweg

³⁵ Geoteam – Gesellschaft für Hydrogeologie und Altlastenerkundung mbH (2006): IKEA Einrichtungshaus Berlin-Lichtenberg. Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes Landsberger Allee 360, 10365 Berlin-Lichtenberg.

³⁶ Geoteam – Gesellschaft für Hydrogeologie und Altlastenerkundung mbH (2006): Hydrogeologisches Gutachten (Akt.Z. 4/0506 vom 27.11.2006).

prognostiziert. Die Teiche befinden sich somit weit außerhalb des möglichen Beeinflussungsbereiches.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Abt. II empfohlen, die Entwässerungsplanung (das Regenwasserbewirtschaftungskonzept) den veränderten Bedingungen (Erweiterung) anzupassen und diese im fortgeschrittenen Planungsstadium der Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen, sowie ein wasserwirtschaftliches Fachbüro mit der Umplanung zu beauftragen.

Für die Entwässerung des IKEA Einrichtungshauses wurde jedoch bereits auf der Basis des Entwurfes von 2007/2008 ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Wasserbehörde (Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz) abgestimmt. Ein Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis wurde im April 2008 bei der Wasserbehörde gestellt. Das Entwässerungskonzept sah eine Bewirtschaftung des Regenwassers in der Kombination aus Versickerung, Rückhaltung, Reinigung und verzögerte Ableitung in den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben über den öffentlichen Regenwasserkanal vor. Mit der Vergrößerung des Grundstückes und des neuen Entwurfes verändern sich Größe und Lage der einzelnen Flächen, das Konzept der Entwässerung bleibt jedoch bestehen. Seitens des Vorhabenträgers wird der Entwässerungsantrag entsprechend angepasst und mit der Wasserbehörde abgestimmt.

3.5.3 Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Entsiegelung von Teilflächen sowie der vorgesehenen Erhöhung des Vegetationsanteils durch Baumpflanzungen ist mit keiner Verschlechterung der aktuellen stadtklimatischen Situation zu rechnen. Die vegetationsbedeckten Flächen werden im Planungsgebiet von ca. 12 % auf 20 % in Verbindung mit umfangreichen Gehölzpflanzungen u.a. im Bereich der Stellplätze zunehmen. Der Rückgang von vollversiegelten Flächen zugunsten von vegetationsbedeckten, verdunstungsaktiven Flächen trägt zu einer Reduzierung der stadtklimatischen Belastungssituation bei. Durch die Planung werden keine klimatisch wirksamen Freiräume (Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen für bodennahe Frischluftbewegungen) beansprucht oder beeinträchtigt.

Auch die reliefbeeinflusste Luftleitbahn entlang des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Einschränkung von bodennahen Kaltluftbewegungen kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der vorhandenen kompakten Bebauung kein relevanter Flurwindeffekt auftreten kann. Auch für den Plan-Zustand kann aufgrund der in Ost-West-Richtung nahezu geschlossenen Bebauung keine bodennahe Kaltluftbewegung vom Park Herzberge in Richtung Norden erfolgen.

Die geplante Gebäudehöhe des IKEA-Einrichtungshauses erreicht ca. 11,5 m (mit technischen Aufbauten bis zu 16,5 m). Die vormals vorhandene Lagerhallenhöhe betrug zum Vergleich ca. 10 m. Der allgemeine Luftmassenaustausch wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Auf ein digitales Klimamodell zur genaueren Untersuchung der entsprechenden Auswirkungen des Vorhabens kann daher verzichtet werden.

Luft

Durch das Vorhaben kommt es im Planungsgebiet und in der Umgebung zu weiteren Schadstoffemissionen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Zufahrts- und Abfahrtsstraßen, den Lieferverkehr sowie die Nutzung der Stellplätze. Erfahrungen an vergleichbaren Einzelhandelszentren und Fachmärkten haben ge-

zeigt, dass die durch die Fahrbewegungen in den Ein- und Ausfahrten, auf den Parkplätzen und in den Ladebereichen freigesetzten Luftschadstoffe nur auf den Projekt-Grundstücken selbst und im Nahbereich bis ca. 50 m Abstand vom Rand der Flächen nennenswert zu den Immissionen beitragen. Wegen der unempfindlichen Nutzungen im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Vorhabens konzentriert sich die lufthygienische Untersuchung auf die Straßenzüge im Umfeld, die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen am höchsten belastet sein werden.

Auf der Grundlage der Verkehrserhebung von 2005, der Verkehrsprognose für 2015 und der Umlegung des vorhabenbezogenen Verkehrs wurden die zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen ermittelt. Die Prüfpunkte liegen in Bereichen, die für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, also nahe von Hausfassaden. Die Ergebnisse der Berechnungen für die Belastungsfälle Ist-Zustand 2006, Nullvariante 2015 und Planfall 2015 sind für ausgewählte Straßenabschnitte mit relativ hohen Luftschadstoffimmissionen im Gutachten³⁷ zur Lufthygiene zusammengestellt. Aus den Ergebnissen der Immissionsberechnung lassen sich folgende Aussagen ableiten.

Im Planfall sind die höchsten PM10- und NO₂-Immissionen an dem Abschnitt der Landsberger Allee westlich des Arendswegs zu verzeichnen. Der Beitrag des Bauvorhabens ist dort gering. Die höchste durch das Bauvorhaben verursachte Zunahme der Immissionen - ermittelt aus dem Vergleich von Planfall und Nullvariante 2015 - tritt an dem Abschnitt der Landsberger Allee unmittelbar an den Plangrundstücken auf. Die PM10-Immissionen erhöhen sich hier um rund 7 %, die NO₂-Immissionen um ca. 21 %. Ursächlich hierfür ist vorrangig die bauliche Verdichtung auf den Plangrundstücken. Die vorhabenbezogene Zunahme der Verkehrsmenge ist von untergeordneter Bedeutung. Gegenüber dem Istzustand 2006 werden sich die Luftschadstoffimmissionen im Planfall 2015 an allen untersuchten Straßenabschnitten verringern, obwohl die Verkehrsmenge zum Teil erheblich zunimmt. Ursächlich für den Rückgang der Immissionen sind die - gemäß den Prognosen - bis 2015 weiter abnehmende Hintergrundbelastung und die verminderten spezifischen Emissionen der Kraftfahrzeuge. Die PM10-Immissionen unterschreiten an allen Straßenabschnitten den Jahresgrenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m³. Das PM10 Tagesgrenzwert-Äquivalent von 30 µg/m³ wird an zwei Straßenabschnitten - an der Landsberger Allee zwischen Siegfriedstraße und Arendsweg sowie an der Rhinstraße südlich des Pyramidenrings - knapp überschritten, an den übrigen Abschnitten unterschritten. Der Beitrag des Vorhabens im Planfall beträgt an diesen Teilstücken ca. 0,4 µg/m³ - das sind rund 1,5 % der Gesamtbelastung.

Die NO₂-Immissionen liegen laut Gutachten an allen untersuchten Straßenabschnitten unter dem Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³. Die Wahrscheinlichkeit, dass der Kurzzeitwert für NO₂ - mehr als 18-malige Überschreitung innerhalb eines Jahres, eines Stundenmittelwertes von 200 µg/m³ - überschritten wird, ist sehr gering und liegt im Planfall 2015 bei weniger als 2 %.

Die Benzol-Immissionen betragen im Planfall maximal 1,8 µg/m³. Sie liegen damit deutlich unter dem Grenzwert von 5 µg/m³.

Die für den Planfall ermittelten Konzentrationen von Ruß reichen von 2 µg/m³ bis 3,4 µg/m³. Der rechtlich unverbindliche Orientierungswert von 8 µg/m³ wird unterschritten. An drei Straßenabschnitten wird der vom UBA vorgeschlagene Vorsorgewert von 3 µg/m³ überschritten.

³⁷ ALB - Bau- und Raumakustik, Geräuschimmissionen, Messung und Beratung, 2006: Lufthygienische Untersuchung, Gutachten Nr. LAN 391106 H, ergänzt 2007

Insgesamt zeigen die Immissionsberechnungen des Gutachtens, dass im Planfall 2015 die Jahresgrenzwerte der 22. BImSchV für die Leitkomponenten verkehrsstämmiger Luftschadstoffe PM10, NO₂ und Benzol an den betroffenen Straßen im Umfeld sicher eingehalten werden. Der Tagesgrenzwert für PM10 - 35 zulässige Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ - wird voraussichtlich an Teilabschnitten der Landsberger Allee und der Rhinstraße knapp überschritten. Der PM10-Immissionsbeitrag des Vorhabens ist an diesen Straßenabschnitten sehr gering.

Die Verwirklichung des Vorhabens IKEA führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung des vorbelasteten Stadtbereiches. Der Beitrag des Vorhabens IKEA zur Gesamtbelastung ist vernachlässigbar gering. Es ergeben sich überwiegend positive stadtklimatische Veränderungen. Entsiegelung und Vermehrung Grün bestandener Flächen führen zu einer Entlastung der stadtklimatischen Belastungssituation. Es werden keine klimatisch wirksamen Freiräume (Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen für bodennahe Frischluftbewegungen) beansprucht oder beeinträchtigt.

3.5.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Verwirklichung der Planungen führt bau- und anlagebedingt im Planungsgebiet zu einer nahezu vollständigen Überformung des Bestandes. Bei den direkt betroffenen Vegetationsbeständen, die ca. 12 % der Gesamtflächen einnehmen, handelt es sich zum größten Teil um aufgelassene Rasenflächen und Ziergehölze mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Biotope und Strukturen mit besonderer Bedeutung sind nur äußerst kleinräumlich betroffen. Hierzu zählen die Halbtrockenrasen, die Sandtrockenrasen und die strukturreichen Gehölze und der Vorwald im Bereich der Bahntrasse. Insbesondere die Beseitigung der geschützten Sandtrockenrasen (ca. 300 m²) ist eine erhebliche Beeinträchtigung. Die tatsächliche (bzw. geplante) Biotopverbundfunktion des Bahndammes bleibt trotz der Vorhabenplanung vorhanden (bzw. möglich), da die südliche Böschung des Bahndammes erhalten wird (vgl. Kapitel 2.5.7 und Grün- und Freiflächenplan des Durchführungsvertrages).

Südlich an die ehemalige Bahntrasse angrenzend befinden sich ebenfalls Gewerbeflächen. Eine Fernwirkung der Störreize bis in den Bereich des Parks Herzberge kann aufgrund der räumlichen Distanz von mehr als 250 m und der dazwischen befindlichen gewerblichen Bebauung ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Kleingewässer des Parks Herzberge kann ausgeschlossen werden. Die Beseitigung der Pfützen, die baubedingt entstanden sind und als Laichplatz für die Wechselkröte genutzt wurden, hat ein hohes Konfliktpotenzial. Durch eine Bauzeitenplanung wird jedoch sichergestellt, dass die Tiere nicht beschädigt oder in ihrer Fortpflanzung gestört werden. Die Brut des Flussregenpfeiffers ist durch die Planung nicht gefährdet, da die besiedelte Kiesfläche 75 m von der westlichen Grenze des Planungsgebietes entfernt ist. Der Flussregenpfeiffer besiedelt diese Fläche auch nur temporär bis zu einer dichteren Vegetationsbedeckung.

Ein hohes Konfliktpotential besteht neben der Beseitigung der Vegetation auf der nördlichen Seite des Bahndammes durch die Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes im Planungsgebiet. Jedoch wird der Anteil an vegetationsbedeckter Fläche durch die Entsiegelungsmaßnahmen deutlich erhöht. Die Begrünung dieser Flächen und die umfangreich vorgesehenen Baumpflanzungen stellen mittelfristig eine Verbesserung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere dar.

3.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Verwirklichung der Planung wird die räumlich-städtebauliche Situation verändert und neu geordnet. Der Gebäudebestand wird völlig beseitigt, die Landsberger Allee wird im Bereich des Planungsgebietes städtebaulich neu gefasst. Die raumwirksame Gehölzreihe entlang der Landsberger Allee im öffentlichen Straßenraum bleibt erhalten.

Der geplante Baukörper des IKEA-Einrichtungshauses und die Stellplatzanlagen fügen sich in die gewerblich geprägte Umgebung ein und greifen die großvolumige Bauweise der Vorgängerbebauung auf. Südlich der Industriegleise liegen ebenfalls vergleichbare Gebäudekubaturen vor, nach Osten schirmen die beiden Hochhaus-scheiben den neuen Baukörper zur Rhinstraße ab.

Die Veränderung des Landschafts- bzw. Stadtbildes ist insgesamt nicht als Beeinträchtigung des Schutzgutes zu werten. Die Entwicklung eines großräumig charakteristischen Stadtbildbereiches entspricht den Zielen des LaPro und dem im Regelwerk „Äußere Landsberger Allee“ formulierten Konzept. Die architektonische und landschaftsarchitektonische Qualität des geplanten Gebäudes und der Freianlagen sorgt gegenüber dem jetzigen Zustand für eine Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes.

3.5.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Der betrachtete Stadtbereich ist durch die hohen Verkehrsmengen und die daraus resultierenden Schallimmissionen stark vorbelastet. Die Wertigkeit des Planungsgebietes ist in Bezug auf das Schutzgut Menschen heute gering.

Die Erschließung soll für das Planungsgebiet zusammen mit dem westlich des Planungsgebietes gelegenen Gewerbegebiet über zwei Anbindungen an die Landsberger Allee und eine an die Rhinstraße erfolgen. Die zusätzliche Verkehrserzeugung auf dem öffentlichen Straßennetz ergibt sich im DTV mit 5.830 Kfz auf der Landsberger Allee zwischen Siegfriedstraße und Arendsweg, mit 5.000 Kfz auf der nördlichen sowie mit 4.170 Kfz auf der südlichen Rhinstraße.

Die Verkehrslärmbelastung schutzbedürftiger Nutzungen steigt gegenüber der Lärmbelastung der sog. Nullvariante (Verkehrslastung Zukunft 2015 ohne Vorhaben) nicht signifikant an (im Wesentlichen um nicht mehr als 1 dB(A)). Im Bereich der gewerblichen Nutzung in der Rhinstraße 102 (Pyramide) sind allerdings wegen der neu installierten Lichtsignalanlage Zunahmen bis zu 2 dB(A) zu verzeichnen. Durch die vom Vorhaben IKEA ausgelöste Erhöhung ergibt sich jedoch keine Änderung des für die Außenbauteile der Fassade Rhinstraße 102 geltenden Lärmpegelbereiches V nach DIN 4109 (71-75 dB(A)).

An einzelnen, weiteren Immissionsorten (z. B. 01 Sollstedter Straße) wird der Beurteilungspegel gegenüber der künftigen Situation ohne die beiden Vorhaben Ikea und FEDZ um 2 dB(A) auf maximal 61 dB(A) ansteigen. Als Emittenten werden im Gutachten beide Vorhaben angenommen. Der Anstieg des Verkehrslärms infolge des Vorhabens IKEA allein ist aber deutlich geringer. Planungsrechtlich sind nördlich der Landsberger Allee Kerngebiete gesichert mit dem Ziel, das Wohngebiet vom Verkehrslärm abzuschirmen. Eine Realisierung ist allerdings noch nicht absehbar. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird von der Rechtsprechung je nach Gerichtsbarkeit mit 70/60 dB(A) tags/nachts (BVerwG) bzw. 75/65 dB(A) tags/nachts (BGH) abgeleitet. Die hier ermittelten Beurteilungspegel von max. 61 dB(A) tags liegen weit unter diesen Schwellenwerten. Der große Abstand der Immissionsorte zu den emittierenden Straßen mildert darüber hinaus die subjektiv empfundene Belästigung. Festlegungen für ein Umweltmonitoring werden hinsichtlich dieses Schutzgu-

tes für nicht erforderlich gehalten, auch weil der Realisierungszeitraum des Vorhabens auf der westlich anschließenden Gewerbebrache noch nicht absehbar ist.

Bezüglich des Gewerbelärms ergeben sich tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ebenfalls aus dem zukünftigen gewerblichen Betrieb des Einrichtungshauses keine spürbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen, die besondere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. In der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) wird an den Immissionsorten der Westseite der Gebäude Rhinstraße 161 und 163 der Immissionsrichtwert um bis zu 11,2 dB(A) überschritten. Dies ist insbesondere auf die neu geplanten raumluftechnischen Anlagen (RLT-Geräte) sowie zwei Wärmepumpen über der Einhausung der Anlieferbereiche an der Ostseite der Fassade des Einrichtungshauses zurückzuführen, die erheblich höhere Schallleistungspegel gegenüber früheren Planungen aufweisen. Trotz der vorgenommenen Einhausung der Anlieferzone, deren Dach und Wand zur angrenzenden Bebauung hin mit einem Schalldämmmaß von $R'w = 25$ dB angesetzt wurde (die Stirnseiten bleiben offen), können die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Die Lage der beiden Wärmepumpen trägt ebenfalls zur erhöhten Lärmbelastung bei. Als Vermeidungsmaßnahmen sind daher die Wärmepumpen neu anzuordnen beziehungsweise die raumluftechnischen Anlagen und Wärmepumpen zu kapseln bzw. einzuhausens. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass sich aus dem zukünftigen gewerblichen Betrieb des Einrichtungshauses keine spürbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen ergeben.³⁸

Erholungsvorsorge

Durch die Realisierung des Vorhabens IKEA wird der bisher öffentlich nicht zugängliche Bereich des Vorhabengrundstücks als Teil des ehemaligen Handelsdreiecks quasi halb öffentlich. Es besteht die Möglichkeit, das Gelände in Ost-West-Richtung - z.B. parallel zu dem vorhandenen Industriegleis - zu durchqueren. Das Vorhaben steht der weiteren Qualifizierung der an den Standort angrenzenden Erholungsflächen - dem vorhandenen Grünzug und dem Herzberge-Parkgelände - nicht entgegen.

Durch die Planung wird keine Verschlechterung der lufthygienischen Situation erzeugt. Der stärkste Zuwachs des Verkehrs auf dem öffentlichen Straßennetz entsteht in einem Bereich mit geringem Wohnanteil. Die künftige Verkehrsbelastung wird sich für einen großen Teil des Straßennetzes bis 2015 im Vergleich zu 1998 verringern. Der vorhabenbezogene Verkehr führt daher nur auf wenigen Straßenzügen zu einer absoluten Zunahme der Verkehrsmenge. Wegen der großzügigen Straßenraumbreite und der überwiegend aufgelockerten Bebauung im näheren Umfeld findet keine Anreicherung von Schadstoffen statt. Die Wohnblöcke an der Landsberger Allee und an der Rhinstraße sind mindestens 40 m vom Straßenrand entfernt, so dass sich die Schadstoffkonzentrationen an den Fassaden bereits auf unbedenkliche Werte verdünnt haben. Geschlossene Bebauung mit Straßenschlucht-Charakter existiert im Untersuchungsgebiet lediglich an dem Straßenzug Werneuchener Straße - Liebenwalder Straße. Hier beträgt der Anteil des vorhabenbezogenen Verkehrs weniger als 4 %.

3.5.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Zuge der Planung werden die bestehenden Gebäude im Vorhabensbereich vollständig abgetragen. Der Gebäudebestand des Untersuchungsraumes weist weder eine schutzgutbezogene Bedeutung (Denkmalschutz) auf, noch sind Bodendenkmale vorhanden. Folglich ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter durch das Vorhaben.

³⁸ FPB - Schalltechnische Untersuchung - aktualisiert 2007

3.5.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

3.5.9 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB sowie im Geltungsbereich des festgesetzten vorhabenbezogenen B-Planes 11-15 VE. Die bauvorbereitenden Maßnahmen für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE haben für viele Naturhaushaltsfunktionen zu einer Verbesserung geführt. Belasteter Boden wurde bereits ausgetauscht. Würde die Planung zum Bebauungsplan 11-49 VE nicht realisiert werden, ist von einer anderen baulichen Nutzung auszugehen, da es Ziel des Bezirkes ist, die Zentrenstruktur an diesem Standort zu stärken.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bahndamm wahrscheinlich weiter brach liegen. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Biotopverbundes würden auch in diesem Fall von der Sicherung der Brücke abhängen (vgl. Kapitel 2.5.7). Rechtlich wäre bis zu einer Entwidmung der Bahntrasse auch eine Wiederaufnahme des Bahnbetriebs möglich.

3.6 Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz

3.6.1 Vermeidung von Emissionen

Aufgrund der Lage des Vorhabengrundstücks im Vorranggebiet der Luftreinhaltung gemäß Flächennutzungsplan Berlin ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz treibstoffsparender, lärmärmer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

3.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

3.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Im Zuge der Gebäudeplanung des Einrichtungshauses wird ein effizienter Umgang mit Energie berücksichtigt.

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

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist bei der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffswirkungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusammengefasst. Instrumente für die Absicherung von Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Regelungen im Durchführungsvertrag mit dem Bezirk Lichtenberg von Berlin.

3.7.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

Die zukünftige versiegelte Fläche ist geringer als die Bestandsversiegelung, so dass insgesamt weitere Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes vermieden werden können.

Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nur teilweise versickert werden. Da im Bestand auch eine Ableitung des Regenwassers erfolgt, ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung.

Schutzgut Klima/Luft

Die großen Stellplatzflächen werden teilweise durch Großbäume gegliedert, um verkehrsbedingte stoffliche Emissionen möglichst nah am Ort der Entstehung zu binden und zu filtern.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des verbleibenden Vegetationsbestandes, insbesondere des erhaltungsfähigen Baumbestandes, sind während der Bauarbeiten die entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten. Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Beachtung der Vorschriften bereits direkt durch die Bauordnung bzw. die Baugenehmigung geregelt wird.

Es werden heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt, um optimal als Brut- und Nahrungshabitat zu fungieren.

Die südliche Böschung des Bahndammes zur Sicherung des Biotopverbundes wird erhalten.

Die temporären Pfützen, die als Laichplatz der Wechselkröte genutzt wurden, werden erst beseitigt, wenn sich keine Entwicklungsformen der Wechselkröte mehr im Gewässer befinden.

Schutzgut Landschaftsbild

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird textlich die Pflanzung von mindestens 148 Bäumen im Baugebiet festgesetzt.

Die festgesetzte Höhenbegrenzung entspricht der Berliner Traufhöhe von 22,50 m. Durch die Einhaltung der Berliner Traufhöhe wird sichergestellt, dass die Bebauung die städtebauliche Eckbetonung der vorhandenen Höhendominanten, die Wohnhochhäuser und das Eingangsgebäude des Gewerbekomplexes „Pyramide“, nicht konterkariert.

Entlang der Landsberger Allee wird ein Streifen mit 5 m Breite als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, der als Vermittler zwischen dem Straßenraum und dem großen Gebäudevolumen fungieren soll.

Die maximal zulässige Höhe des Werbepylons wird auf 106,5 m über NHN begrenzt, dies entspricht einer Höhe von 50,0 m über Gelände.

Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Die interne Organisation der Stellplätze wird so gestaltet, dass kein Rückstau auf öffentlichem Grund erfolgen wird und damit die Emissionen an sensiblen Nutzungen gering gehalten werden.

Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

keine

3.7.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Eingriffsregelung)

Für die Eingriffsbewertung ist das vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich zulässige Maß zu bestimmen und dem planerischen Eingriff gegenüber zu stellen. Planungsrechtlich ist der Eingriff, der durch den Bebauungsplan 11-49 VE vorbereitet wird, zulässig und nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes besteht bereits der festgesetzte Bebauungsplan 11-15 VE. Der Bebauungsplan 11-49 VE geht in diesem Bereich nicht über das Maß hinaus, das der Bebauungsplan 11-15 VE festsetzt. Der Bereich westlich des festgesetzten Bebauungsplans 11-15 VE ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auch in diesem Bereich wird das planungsrechtlich zulässige Maß nicht überschritten.

Unabhängig davon, dass eine Ausgleichspflicht für die Eingriffe in Natur und Landschaft hier nicht gegeben ist, besteht die Verpflichtung zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffswirkungen.

3.7.3 Ausgleich nicht eingriffsrelevanter Schutzgüter

Die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter unterliegen nicht der Eingriffsregelung und werden daher gesondert betrachtet. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, weil nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand von keinen erheblichen Beeinträchtigungen für die genannten Schutzgüter auszugehen ist.

3.7.4 Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumschVO)

Gem. § 2 (Anwendungsbereich) der Baumschutzverordnung Berlin (BaumschVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel X der Verordnung vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819), sind Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm sowie mehrstämmige Einzelbäume mit einem Stammumfang von einem der Stämme ab 50 cm, jeweils gemessen in 130 cm Höhe über Gelände, geschützt. Gem. § 6 (Ersatzpflanzung) BaumschVO sind im Falle einer Fällung bzw. einer Fällgenehmigung folgende Ersatzpflanzungen zu leisten: je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes ein Ersatzbaum (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, handelsübliche Baumschulware, gebietstypisch und standortgerecht).

Innerhalb des Planungsgebiets des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE wurden 53 Bäume erfasst, die nach Baumschutzverordnung geschützt waren. Die Fällgenehmigung für diese Bäume wurde bereits erteilt, mit der Auflage 66 heimische Baumarten mit einem Stammumfang von 18-20 cm und 23

Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm als Ersatz auf dem Grundstück zu pflanzen³⁹.

Auf dem durch die IKEA Verwaltungs-GmbH erworbenen Grundstück westlich des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE stehen sechs weitere Bäume, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Die Vorhabenplanung sieht den Verlust dieser Bäume vor. Gleichzeitig mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Antrag auf Fällgenehmigung einzureichen, in dessen Zuge der Ersatz ermittelt und geregelt wird. Der Ersatzpflanzbedarf, der nicht im Planungsgebiet gedeckt werden kann, muss monetär ausgeglichen werden. Eine Festlegung im Durchführungsvertrag ist nicht erforderlich, da der Ersatz auf der Ebene der Fällgenehmigung geregelt wird.

3.7.5 Artenschutz

Der Schutz und die Pflege wildlebender Tierarten werden in Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Es werden 2 Schutzkategorien unterschieden: besonders und streng geschützte Arten. Danach gehören alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten (§ 10 BNatSchG). Durch das für den Artenschutz zuständige Bundesministerium können europäische Vogelarten unter strengen Schutz gestellt werden, soweit es sich um Arten handelt, die im Inland vom Aussterben bedroht sind. Die Darstellung der unter strengen Schutz gestellten Arten erfolgt in Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Die Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG), vom 2. April 1979, regelt den Schutz, die Nutzung und die Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten (außer Grönland) einheimischen Vogelarten. Sie findet dabei gemäß Art. 1 auf alle Stadien und ihre Lebensräume Anwendung und soll dem eklatanten Artenrückgang einheimischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken. Für die in Anhang I der Richtlinie aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume umzusetzen, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

Für den Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplan 11-15 VE hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. I E 223) mit Schreiben vom 21.03.07 und 16.11.2007 die Befreiung von der Verbotsnorm des § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bewilligt, die aufgrund des Vorkommens und der geplanten Beseitigung der besonders geschützten Sandstrohlume beantragt wurde. Es wurden keine Nebenbestimmungen getroffen.

Für den Teil des Planungsgebietes 11-49 VE, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-15 VE liegt, wurde für weitere Sandstrohlumenbestände und die Nutzung einer durch die Baumaßnahmen entstandenen Pfütze als Laichplatz der Wechselkröte eine Stellungnahme bei der Obersten Naturschutzbehörde bzgl. des Zutreffens der Verbote nach § 42 Abs. 1 erbeten. Laut schriftlicher Mitteilung durch die Oberste Naturschutzbehörde trifft das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auf die Sandstrohlumenbestände nicht zu, da es sich um national geschützte Arten handelt. Unter der Voraussetzung, dass die Fortpflanzungsstätte der Wechselkröte in Abwesenheit der Tiere beseitigt wird, kann eine Ausnahme bzw. Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht, da der Vorhabenträger nicht zur Verwirklichung seiner Interessen und zu Lasten des Schutzgutes Natur auf bereits bestehende Fortpflanzungsstätten zugreift. Die Fortpflanzungsstätten sind vielmehr erst durch seine Tätigkeit (durch die erfolgte Baufeldfreimachung) entstanden.

³⁹ Schreiben des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Amt für Umwelt und Natur, vom 21.02.2008.

3.8 Alternativenprüfung

3.8.1 Allgemeine Alternativen

Die Prüfung möglicher Alternativen erfolgt auf übergeordneter Planungsebene. An dieser Stelle ist zum einen die vorgelagerte Flächennutzungsplanebene maßgebend. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der StEP Zentren 2 weist für die Landsberger Allee 358-364 eine Fachmarkttagglomeration aus. Da die Planung den Zielstellungen übergeordneter Planungen entspricht, wird auf die Darstellung weiterer Alternativen verzichtet.

3.8.2 Standortalternativen

Im Planungsprozess wurden verschiedene Standortalternativen untersucht. Die gewählte Gebäudestellung ist insbesondere den Anforderungen der innerbetrieblichen Abläufe des Einrichtungshauses sowie städtebaulichen Gesichtspunkten (Lage an der Landsberger Allee) geschuldet.

3.9 Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind Maßnahmen zur Umweltüberwachung nur für erhebliche Umweltauswirkungen erforderlich. Durch die Planung werden jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Umweltauswirkungen vorbereitet, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, werden keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung vorgeschlagen.

Da es rechtlich keine Verpflichtung für die Überwachung nicht erheblicher Umweltauswirkungen gibt, wird empfohlen, eine indirekte Überwachung durch die bestehenden Überwachungssysteme des Landes Berlin vorzunehmen. Das Land Berlin erhebt regelmäßig Umweltdaten, die im sogenannten Umweltatlas in Form thematischer Karten aufbereitet werden. Für die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist es sinnvoll, bestehende Überwachungsmechanismen zu nutzen. Vorgeschlagen werden Messungen an den Grundwassermessstellen unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme, während der Baumaßnahmen und nach Abschluss der Baumaßnahmen, um Verschmutzungen des Grundwassers auszuschließen. Durchzuführen sind diese Messungen durch die zuständigen Behörden. Weiterhin sollte im Rahmen der gesamtstädtischen Umweltbeobachtung eine Aufbereitung der Daten zu Luft- und Lärmimmissionen nach der Durchführung des Vorhabens erfolgen.

3.10 Zusammenfassung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einrichtungshauses zu schaffen.

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand, wie er sich zu Beginn des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE darstellt (Januar 2003). Im Bereich des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE wurden im Zuge der Baufeldfreimachung bereits Maßnahmen durchgeführt, durch die eine zwischenzeitliche Verbesserung des Umweltzustands erfolgt ist. Da der aktuell verbesserte Umweltzustand nur einen Zwischenzustand darstellt, der als Vorbereitung für die Bebauung durch die IKEA Verwaltungs-GmbH hergestellt wurde, kann dieser nicht als Grundlage für die Prognose verwendet werden. Bei der folgenden Beschreibung der Bestandssituation und der Empfindlichkeiten wird daher der bebaute Zustand des Grundstückes zu Grunde gelegt, da die bisherigen verbessernden Maßnahmen dem Vorhabenträger nicht angelastet werden dürfen. Wenn bestehende Belastungen durch die Baufeldfreimachung bereits beseitigt wurden (z.B. Altlasten), wird dies dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad von 88 Prozent gekennzeichnet. Bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter stellt dies eine extreme Vorbelastung und Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Die geplante Folgenutzung stellt eine Verbesserung der derzeitigen Situation dar. Dies ergibt sich insbesondere durch die Verringerung des Versiegelungsgrades auf 80 Prozent bzw. die Erhöhung des Grünanteils auf 20 Prozent.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen besteht überwiegend nur ein sehr geringes Konfliktpotenzial. Ausnahme bildet das Vorkommen der Wechselkröte, die 2009 eine durch die Baumaßnahme entstandene Pfütze, als Laichplatz nutzte. Der Verlust der geringwertigen Vegetationsbestände und des überwiegenden Teils des Baumbestandes ist durch Neupflanzungen von Bäumen und durch die Neuanlage von Grünflächen (Erhöhung des Grünflächenanteils) innerhalb der Grundstücksgrenzen vollständig kompensierbar. Beeinträchtigungen ergeben sich nur durch die Beseitigung eines kleinflächigen Sandtrockenrasens. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt des Krankenhausparks Herzberge, insbesondere der Brutvögel und Amphibien, kann ausgeschlossen werden.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes und der Bodenfunktionen wird durch die Verringerung des Entsiegelungsgrades verbessert. Es liegen nur geringe Schadstoffbelastungen von Boden und Grundwasser vor, ein Sanierungsbedarf besteht nicht. Der erste Hauptgrundwasserleiter weist aufgrund der bindigen Deckschichten eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit auf, so dass eine Verlagerung von Schadstoffen aus den entsiegelten Aufschüttungsböden in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft führt die Entsiegelung und Vermehrung von bewachsenen, verdunstungsaktiven und staubbindenden Flächen tendenziell zu einer Entlastung der stadtklimatischen Belastungssituation. Der bodennahe Frischluftaustausch wird nicht verschlechtert.

Die Planung führt nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen des Schutzgutes Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung durch Luft- und Lärmemissionen sowie Beeinträchtigung der Erholungsvorsorge.

Die vorhabenbedingten Veränderungen stellen bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild keine Beeinträchtigungen dar. Die Entwicklung eines großräumig charakteristischen Stadtbildbereiches entspricht den Zielen des Landschaftsprogramms und dem im Regelwerk „Äußere Landsberger Allee“ formulierten Konzept.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen gegeben.

Am 21.03.07 und 16.11.07 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. I E 223) die Befreiung von der Verbotsnorm des § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bewilligt, die aufgrund des Vorkommens und der geplanten Beseitigung der besonders geschützten Sandstrohlume für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE beantragt wurde. Es wurden keine Nebenbestimmungen getroffen. Für den Teil des Planungsgebietes 11-49 VE, der nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-15 VE liegt, wurde für weitere Sandstrohlumenbestände und die Fortpflanzungsstätte der Wechselkröte in einer temporären Pfütze eine Stellungnahme bzgl. des Zutreffens der Verbote nach § 42 erbeten. Für die Sandstrohlumenbestände treffen die Verbotsnormen nicht zu. Da die Fortpflan-

zungsstätte in Abwesenheit der Wechselkröte beseitigt werden wird, kann eine Ausnahme/Befreiung in Aussicht gestellt werden. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB soweit wie möglich zu vermeiden. Eine Ausgleichspflicht besteht jedoch nicht, da die planerisch vorbereiteten Eingriffe (z. B. großflächige Versiegelung) bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Für das Monitoring sollen die bestehenden Überwachungssysteme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung genutzt werden.

4. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg, und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen. Dem Durchführungsvertrag sind u.a. ein Projektplan, ein Grün- und Freiflächenplan sowie die Erschließungsplanung beigelegt. Der Vertrag regelt insbesondere die Realisierung der folgenden Maßnahmen:

- Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (§ 3): Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchzuführen sowie deren Kosten zu übernehmen. Ferner verpflichtet er sich zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten.
 - Bauverpflichtung (§ 4): Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Vertragsgebietes entsprechend dem Projektplan durchzuführen und die Maßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan zu realisieren. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die notwendigen Bauanträge spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen fertig zu stellen. Die Erschließungsanlagen werden nach Baufortschritt hergestellt. Die Maßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung fertig zu stellen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass Berlin die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt sind und dies von dem Vorhabenträger zu vertreten ist. Gleiches gilt für den Fall, dass die festgelegte Frist für die Stellung der notwendigen Bauanträge überschritten wird. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass aus der Aufhebung der Rechtsverordnung Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden können.
 - Erschließungspflicht (§ 5): Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung sowie zur kostenfreien Übergabe der im Vertragsgebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages. Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung erforderlichen Maßnahmen mit den zuständigen Unternehmensträgern abstimmen und entsprechende Vereinbarungen schließen.
-

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-49 VE schafft die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Umsetzung seiner Festsetzungen und damit die Voraussetzung, eine brachliegende Fläche zu reaktivieren und dementsprechend ein Flächenrecycling durch Bodensanierung durchzuführen. Das IKEA-Vorhaben bildet Ausgangspunkt und Maßstab für einen neuen, fachmarktgeprägten Einzelhandelsstandort südlich der Landsberger Allee. Mit der Realisierung des neuen Einrichtungshauses und der geplanten Ansiedlung weiterer Fachmärkte an der Landsberger Allee soll die Zentrenstruktur Berlins positiv ergänzt werden.

Um eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicher zu stellen, sind ein Ausbau der Knotenpunkte und die Errichtung von verkehrsleitenden Maßnahmen notwendig. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag (Kapitel 4) geregelt.

5.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind im Umweltbericht (Kapitel 3) erläutert. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf den Landeshaushalt

Durch die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Ausgaben für den Landeshaushalt zu erwarten. Alle unmittelbaren und mittelbaren Kosten der Planung und Durchführung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Übernahme der Kosten notwendiger Maßnahmen im öffentlichen Raum (Umbau öffentlicher Straßenverkehrsflächen, Lichtsignalanlagen) wird im Rahmen des Durchführungsvertrages (vgl. Kapitel 4) zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Lichtenberg geregelt. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt das Land Berlin diese in seine Verwaltung und Unterhaltung.

6. Verfahren

6.1 Planungsabsicht, Aufstellungsbeschluss

Die Planungsabsicht, für die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 08.04.2009 gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, den entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, sofern bestimmte Bedingungen (Entwicklung aus dem FNP, Verkehrsgutachten) erfüllt werden. Das Vorhaben berührt dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 AGBauGB.

Am 26.05.2009 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin vom 12.06.2009 bekannt gemacht.

6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde im April und Mai 2009 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE aufgefordert. In diesem Rahmen wurden insgesamt 30 Stellen beteiligt, von denen 27 geantwortet haben. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt. Die Telekom gab ebenfalls eine Stellungnahme ab. Es wurden Stellungnahmen zu vorhandenen Leitungen, zu Belangen des Naturschutzes sowie zu den Auswirkungen auf benachbarte Geschäftslagen eingebracht. Die Inhalte der Stellungnahmen sind bei der Abwägung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt worden (vgl. Kapitel 2.5).

Von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Abt. II wurde empfohlen, die Entwässerungsplanung (das Regenwasserbewirtschaftungskonzept) den veränderten Bedingungen (Erweiterung) anzupassen und diese im fortgeschrittenen Planungsstadium der Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen, sowie ein wasserwirtschaftliches Fachbüro mit der Umplanung zu beauftragen. Dies wird für die Bebauungsplanebene jedoch nicht für notwendig erachtet (vgl. Kapitel 3.5.2).

Vom BA Pankow wurde gefordert, die „Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Landsberger Allee im Bezirk Lichtenberg – Juni 2002“ zu aktualisieren. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat jedoch mitgeteilt, dass die Aussagen der landesplanerischen Beurteilung weiterhin gültig sind. Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-49 VE werden die raumordnerisch geprüften und mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE festgesetzten Sortimentsbegrenzungen nicht geändert. Daher ist auch keine erneute Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Weiter wurde vom BA Pankow angeregt, den Untersuchungsraum für die schalltechnischen Prognosen auszuweiten. Da sich weder die Verkaufsflächen noch die maximale Stellplatzzahl durch die Grundstückserweiterung ändern, sind im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE jedoch keine Veränderungen bezüglich der Lärm-, Luft und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Daher ist eine Erweiterung des Untersuchungsbereiches nicht erforderlich.

Das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung bewirkte keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wurde am 16. Juni 2009 vom Bezirksamt beschlossen. Zugleich wurde beschlossen, das Amt für Planen und Ver-

messen mit der Durchführung der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung zu beauftragen.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Auf Grund der bereits durchgeführten umfangreichen Bürgerbeteiligungen im Laufe des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-15 VE und wegen dem im Verhältnis zu diesem Bebauungsplan relativ geringen Änderungsgehalt wurde beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet.

6.4 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie die Nachbargemeinde und Nachbarbezirke wurden mit Schreiben vom 13.08.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-49 VE aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt. In diesem Rahmen wurden insgesamt 35 Stellen beteiligt, von denen 29 geantwortet haben.

In einigen Stellungnahmen werden Hinweise zu den konkreten Baumaßnahmen und zum Baugenehmigungsverfahren (etwa: Berliner Gaswerke -GASAG-, VATTENFALL EUROPE, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D) sowie zum Durchführungsvertrag und dessen Anlagen (etwa: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Tiefbauamt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B) gegeben, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Vom Bezirk Pankow wurde eine Aktualisierung der „Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Landsberger Allee im Bezirk Lichtenberg – Juni 2002“ gefordert sowie die Ausführungen im Umweltbericht zum Artenschutz als unzureichend bezeichnet. Allerdings wurde die festgesetzte maximale Verkaufsfläche seit 2002 nicht geändert und auch die Gemeinsame Landesplanungsbehörde fordert keine Aktualisierung des Gutachtens (vgl. Kapitel 6.2). Bezüglich des Artenschutzes hat die obere Fachbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E) die im Umweltbericht diesbezüglich getroffenen Aussagen (vgl. Kapitel 3.7.5) bestätigt.

Von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen wurde (wie auch schon von verschiedenen Trägern im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan 11-15 VE) hinsichtlich der Sortimentsbeschränkungen eine Vertragsstrafenregelung gefordert. Eine solche Regelung ist jedoch nicht erforderlich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Regelungen des Durchführungsvertrages die Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ und die Einhaltung der Sortimentsbeschränkungen hinreichend gesichert sind (vgl. Kapitel 2.5.8).

Vom BA Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt wurde unter anderem angemerkt, dass die alleinige Sicherung der Zu- und Abfahrten über das Nachbargrundstück Landsberger Allee 362 (Flurstücke 3066 und 1001) durch vertragliche Regelungen zwischen den jeweiligen Eigentümern bzw. durch Eintragungen von entsprechenden Grunddienstbarkeiten im Grundbuch bedenklich sei. Allerdings besteht zwischen dem Vorhabenträger und der Firma Bavaria eine vertragliche Regelung, die die Erschließung der beiden Grundstücke regelt, zudem ist die jeweilige Belastung grundbuchlich gesichert (vgl. Kapitel 2.5.12).

Aus der Beteiligung der Behörden ergibt sich keine Veränderung der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

6.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-49 VE gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 17.08.2009 bis einschließlich 18.09.2009 stattgefunden. In diesem Rahmen haben 13 Bürger und 3 Behörden/Fachämter Einsicht in die Planung genommen. Es ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen.

In der Stellungnahme wird die Auffassung vertreten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-49 VE keinen Nachweis der durchgängigen Sicherung der Verkehrsanbindung des IKEA - Grundstückes an die Kreuzungspunkte Arendsweg und Schalkauer Straße erbringe, die von IKEA über die ehemalige Eisenbahntrasse geplante Ringschließung sei südlich des Grundstückes der Grundstücksgesellschaft Lichtenberg nicht gesichert. Durch vertragliche Vereinbarungen des Vorhabenträgers mit dem Nachbareigentümer ist die Erschließung des Grundstücks jedoch ausreichend gesichert (vgl. Kapitel 2.3.3).

In Auswertung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplanes.

6.6 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

In Folge der informellen Rechtsprüfung des Bebauungsplanentwurfs durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs folgende Änderungen vorgenommen:

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 wurde redaktionell überarbeitet (vgl. Kapitel 2.5.11).
- Die textliche Festsetzung Nr. 8 alt („Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.“) wurde ersetzt durch die textliche Festsetzung Nr. 8 neu: „Im Sondergebiet sind mindestens 148 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“ Dadurch wird der nicht auf dem gesamten Grundstück zu realisierende durchgängigen Gliederung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen Rechnung getragen, die Anzahl der im Sondergebiet zu pflanzenden Bäume jedoch gewährleistet. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird durch die neue Festsetzung nicht verringert (vgl. Kapitel 2.5.15).
- Die textliche Festsetzung Nr. 10 alt wurde gestrichen, da der ehemalige Bahndamm im September 2009 gemäß Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt und daher eine Regelung, die die bauliche und sonstige Nutzung erst mit dem Inkrafttreten der Freistellung von Bahnbetriebszwecken festsetzt, nicht mehr erforderlich ist. In der Planzeichnung wurden die Umgrenzung der entsprechenden Fläche sowie die Bezeichnung der Fläche durch Buchstaben entfernt.
- Ergänzt wurde die textliche Festsetzung Nr. 10 neu, in der im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt werden (vgl. Kapitel 2.5.17).

Der Vorhabenträger hat den Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit des Vorhaben- und Erschließungsplans schriftlich zugestimmt. Eine darüber hinausgehende Beteiligung an den geänderten Festsetzungen ist aufgrund des geringen Änderungsgehaltes nicht erforderlich.

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

Das Bezirksamt hat im Oktober 2009 im Umlaufverfahren den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.10.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-49 VE vom 29. Juli 2009 mit Änderungen vom 05.10.2009 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-49 VE entschieden.

Es wurde außerdem am 15.10.2009 ein BVV-Beschluss darüber gefasst, dass für das beantragte Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-49 VE die Voraussetzungen für die Erteilung der Planreife genehmigung erfüllt sind, sofern der Vorhabenträger die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Regelungen des Durchführungsvertrages schriftlich anerkennt.

6.8 Anzeigeverfahren

Im Anzeigeverfahren wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-49 VE nach § 6 Abs. 5 S. 1 AGBauGB nicht beanstandet. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegebenen Hinweise wurden beachtet und in die Begründung eingearbeitet.

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

Aufgrund der durch das Anzeigeverfahren veranlassten Überarbeitung der Begründung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-49 VE vom Bezirksamt erneut am 22.12.2009 beschlossen. Die BVV hat in ihrer Sitzung am 28.01.2010 den sich aus der Abwägung ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut beschlossen und über die Rechtsverordnung erneut entschieden.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

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

Aufgestellt: Berlin, den 08.02.2010

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

Amt für Planen und Vermessen

G ü t t l e r – L i n d m a n n

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen
