

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung

Amt für Planen und Vermessen

Fachbereich Stadtplanung

B e g r ü n d u n g

**gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XVII-VE 3
für eine Teilfläche des Grundstücks Sewanstraße 2
sowie die Huronseestraße vor den Grundstücken 40/58
(Verbrauchermarkt Kaufland)
im Bezirk Lichtenberg Ortsteil Friedrichsfelde**

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsgegenstand	5
1.	Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Plangebiet	6
2.1.	Geltungsbereich	6
2.1.1	Ausgangssituation	7
2.1.1.1	Bebauung	7
2.1.1.2	Eigentumsverhältnisse und Verfügungsbefugnis	8
2.1.1.3	Realnutzung	9
2.1.1.4	Erschließung	10
2.1.1.5	Naturhaushalt	10
2.1.1.6	Stadträumliche Einordnung	12
2.1.1.7	Altlasten	13
2.1.2	Planerische Ausgangssituation	15
2.1.2.1	Flächennutzungsplan (FNP 98)	15
2.1.2.3	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	16
2.1.2.4	Landschaftspläne gem. § 8 NatSchG Bln	18
2.1.2.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. NatSchG Bln	18
2.1.2.6	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	19
2.1.2.7	Sanierungsgebiet 1704	19

II.	Planinhalt	19
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	19
2.	Intention des Planes	22
3.	Wesentlicher Planinhalt	22
3.1	Abwägung des Planinhalts	23
3.2	Begründung einzelner Festsetzungen	26
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	26
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	30
3.2.4	Verkehrliche Belange	35
3.2.5	Umwelt- und Naturschutzbelange	37
3.2.6	Grünfestsetzungen	39
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	42
1.	Finanzielle Auswirkungen	42
2.	Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Weitlingstraße	42
3.	Verkehrliche Auswirkungen	46
4.	Umweltbericht	49
4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	49
4.2	Biotope und Arten	52
4.3	Boden	52

4.4	Wasser	53
4.5	Klima und Lufthygiene	53
4.6	Landschafts- und Ortsbild	55
4.7	Schutzgut Mensch	55
4.8	Bewertung	57
IV.	Verfahren	58
1.	Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans	58
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	58
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	58
4.	Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	59
5.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	59
5.1	Verfahrensablauf	55
5.2	Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	55
6.	Bezirksamtsbeschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung	56
7.	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	56
8.	Öffentliche Auslegung	59
8.1	Verfahrensablauf	59
8.2	Ergebnis der Auslegung	59

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag der Lidl & Schwarz Stiftung & Co. KG, nach § 12 Abs. 2 BauGB über die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entscheiden. Die Lidl & Schwarz Stiftung & Co. KG hat ab 28.2.2001 umfirmiert in die Kaufland Stiftung & Co. KG. Nach dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan war die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit 5.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und 4.200 m² Verkaufsfläche (VK) vorgesehen. Vom Sortiment sollten 75 % auf Waren des täglichen Bedarfs (Food) und 25 % auf Waren des periodischen Bedarfs (Non-Food) entfallen. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan waren außerdem 876 m² für Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk und Büros sowie 281 Stellplätze geplant. Den Antrag hat sich die LUBIS Grundbesitzverwaltung GmbH & Co. Achte Vermietungs KG zu eigen gemacht. Sie wurde von der Kaufland Stiftung als Immobilienleasinggesellschaft eingeschaltet und wird Eigentümerin der für die Verwirklichung des Vorhabens notwendigen Grundstücke.

Für das Plangebiet bestehen keine planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen. Einzige Grundlage zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben ist daher § 34 BauGB. Aufgrund der Heterogenität der Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung – das Plangebiet wird gewerblich genutzt, während die Umgebung durch Wohnnutzung geprägt wird – lassen sich auf dieser Grundlage Fehlentwicklungen nicht ausschließen. Schon deshalb bedarf die künftige

bauliche Entwicklung der Ordnung durch planerische Vorgaben. Das Vorhaben ist zudem nach § 34 BauGB derzeit nicht zulässig. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern. Unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen Wohnumfeldes gilt es, das geplante Vorhaben eines Verbrauchermarktes bodenrechtlich spannungsfrei einzuordnen und verbleibende Baupotenziale zu entwickeln. Dabei soll das unmittelbar an das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes südlich angrenzende Gebiet städtebaulich neu geordnet und als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden. Diese Flächen werden nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Bei den einbezogenen Flächen handelt es sich um Restflächen des gewerblich genutzten Grundstücks, die zwischen dem Verbrauchermarkt und der Wohnbebauung an der Huronseestraße liegen. Um dort künftig Fehlentwicklungen durch ein weiteres Heranrücken gewerblicher Nutzungen an die Wohnbebauung entlang der Huronseestraße zu vermeiden, werden sie in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Plangebiet

2.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-VE 3 umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Sewanstraße 2 sowie Flächen vor den Grundstücken Huronseestraße 40 bis 58.

Im Geltungsbereich liegen 9 Grundstücke (10 Flurstücke) ohne die Grundstücke der öffentlichen Verkehrsflächen. Sie haben unterschiedliche Größen. Geplante Flurstücke sind im Planbereich nach ihren Herkunftsflurstücken und den Trennstücken bezeichnet worden. Der Bebauungsplan lag im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XVII-19. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Bezirksamtes vom 23.10.2001 um die Flächen aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 reduziert. An ihn grenzt im Westen der Bebauungsplan XVII-2.

Das Plangebiet XVII-VE 3 hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

2.1.1 Ausgangssituation

2.1.1.1 Bebauung

Die Grundstücke im Geltungsbereich wurden früher für die Fahrbereitschaft des Ministeriums für Staatssicherheit genutzt. Sie sind heute mit verschiedenen 1-geschossigen Garagen und Hallen bebaut. Überwiegend handelt es sich um Reihengaragen für Pkw und Lkw sowie um Werkstattgebäude und eine Tankstelle. Zwei Gebäude an der Sewanstraße werden für Verwaltungszwecke genutzt. Nahezu die gesamte Grundstücksfläche ist mit Betonplatten versiegelt. Die Garagen und Hallen werden für Kfz-Reparaturwerkstätten, andere dem Kfz-Gewerbe zuzuordnende Nutzungen, Garagenanlagen, eine Tankstelle und Lagerflächen genutzt. Unversiegelte Rasenflächen finden sich entlang der Sewanstraße.

2.1.1.2 Eigentumsverhältnisse und Verfügungsbefugnis

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen die Grundstücke Flurstücke 112 , 114 der Flur 511 und das Flurstück 233 der Flur 512 teilweise, sowie voll das Flurstück 113 der Flur 511. Die Flurstücke 112 der Flur 511 und Flurstück 233 der Flur 512 stehen im Eigentum der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH. Das Flurstück 113 der Flur 511 steht im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Das Flurstück 114 der Flur 511 steht im Eigentum des Landes Berlin. Von den Flurstücken aus dem Eigentum der TLG hat die LUBIS Grundbesitzverwaltung GmbH & Co. Achte Vermietungs KG die geplanten Flurstücke 112 – D und 112 - C der Flur 511, sowie die geplanten Flurstücke 233 – H und 233 – I der Flur 233 mit einem notariellen Kaufvertrag erworben. Das Flurstück 113 der Flur 511 wurde vollständig, aus dem Flurstück 114 der Flur 511 wurde das geplante Flurstück 114 - F von der LUBIS mit notariellen Kaufvertrag erworben. Die LUBIS ist eine Immobilien-Leasinggesellschaft. Leasingnehmer ist die Kaufland Stiftung & Co. KG. Der Erwerb der Teilflächen Flur 512 Flurstück Nr. 233, Flur 511 Flurstück Nr. 114 und des Grundstücks Flur 511 Flurstück Nr. 113 ist durch im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkungen gesichert. Für die Teilfläche Flur 512 Flurstück Nr. 112 liegt ein Vermögenszuordnungsbescheid zugunsten der TLG vor. Der Vollzug im Grundbuch hängt insoweit ausschließlich davon ab, dass ein eigenständiges Grundstück aufgrund der Übernahme ins Kataster gebildet werden kann. Dem endgültigen Eigentumserwerb stehen deshalb keine Hindernisse mehr entgegen. Auf dieser Grundlage ist die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers gesichert und durch entsprechende Unterlagen nachgewiesen,

die in der Anlage 2 a zum Durchführungsvertrag aufgelistet sind.

Das Grundstück Flurstück 95 der Flur 412 sowie 3 der Flur 411 stehen im Eigentum des Landes Berlin und liegen voll, bzw. Flurstück 3 teilweise im Geltungsbereich des Plangebiets. Das Flurstück 244 der Flur 512 liegt teilweise im Plangebiet. Ein Teilstück von 1.600 m² dieses Flurstückes ist in der Verfügungsberechtigung der TLG. Die Grundstücke Flurstücke 1 und 2 der Flur 411, sowie Flurstück 25 der Flur 511 liegen voll im Geltungsbereich und stehen im Eigentum der TLG. Sie werden nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die Grundstücke Flurstücke 23 und 26 der Flur 511 sowie Flurstück 225 der Flur 411 liegen teilweise, das Grundstück Flurstück 24 der Flur 511 liegt voll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich um die Straßengrundstücke der Sewanstraße und der Huronseestraße. Sie stehen im Eigentum des Landes Berlin.

2.1.1.3 Realnutzung

Im Plangebiet befindet sich zur Zeit eine kleinteilige Gewerbestruktur. Sie entstand durch eine Umnutzung vorhandener Einrichtungen für die ehemalige Fahrbereitschaft des Ministeriums für Staatssicherheit. Überwiegend finden sich Kfz-Reparaturwerkstätten sowie andere dem Kfz-Gewerbe zuzuordnende Nutzungen, Garagenanlagen, eine Tankstelle sowie Lagerflächen.

2.1.1.4 Erschließung

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XVII-VE 3 liegenden Grundstücke werden ganz überwiegend von der Sewanstraße erschlossen. Die rückwärtigen Garagen im südlichen Planbereich sind über die Huronseestraße erschlossen. Die Wasserversorgung ist über vorhandene Trinkwasserleitungen in der Sewanstraße gesichert. Eine Anbindung an das Schmutzwassernetz existiert über die Schmutzwasserkanäle DN 200 in der Marie-Curie-Allee. Auch die Versorgung mit elektrischer Energie ist über vorhandene Leitungen sichergestellt.

Eine ÖPNV-Anbindung des Plangebiets ist über die Bushaltestelle Sewan-/Lückstraße mit den Buslinien 108 und 194 sowie mit der Bushaltestelle Weitlingstraße/Lückstraße über die Buslinie 240 gegeben. Die Bushaltestelle Weitlingstraße/Lückstraße liegt ca. 200 bis 250 m entfernt. Über die Buslinien ist das Plangebiet auch an das S-Bahn-Netz (S-Bahnhof Nöldnerplatz) und U-Bahn-Netz (U-Bahnhof Friedrichsfelde Ost) angebunden.

2.1.1.5 Naturhaushalt

- Biotope und Arten

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nahezu vollständig versiegelt und vegetationsfrei. Es wird nahezu vollständig von den Gewerbebetrieben als Zufahrt zu den Garagen und Werkstätten sowie als Abstellplätzen genutzt. Betroffen sind hiervon ca. 30.000 m² Fläche. Vegetationsflächen finden sich nur vereinzelt. Hervorzuheben ist ein mehrschichti-

ger Gehölzbestand an der Sewanstraße sowie im Osten des Plangebiets entlang der Huronseestraße. Beide Flächen umfassen weniger als 2.000 m² Fläche. Sie liegen außerhalb der festgesetzten Baugebiete. Entlang der Sewanstraße besteht er hauptsächlich aus Eschen-Ahorn. An der Huronseestraße finden sich nichtheimische Arten wie Schwarzpappel und Eschen-Ahorn. Die Strauchschicht des Bestandes besteht aus Ziergehölzen.

▪ Boden

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen in einem Bereich, der durch Aufschüttungen und Abtragungen gekennzeichnet ist. Auf den nicht versiegelten Flächen befindet sich Aufschüttungsmaterial. Als ursprünglicher Boden ist Anmoor über Ablagerungen der weichselzeitlichen Urstromtäler inklusive der Nebentäler verzeichnet. Als Substrat der Bodenbildung ist sandiger Humus bzw. Sand-Humus-Mischbildung mit einer Mächtigkeit von weniger als 1 m über fein- und mittelkörnigen, schwach grobkörnigem Sand mit geringen Kiesbeimengungen zu erwarten. Die anmoorigen Bildungen sind aufgrund der anthropogenen Überformung nicht mehr nachweisbar. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt der Versiegelungsgrad des Bodens bei ca. 97 %.

▪ Wasserhaushalt

Der Geltungsbereich liegt am Rande der früheren Grundwasserschutzzone III des Wasserwerks Friedrichsfelde. Das Wassergewinnungsgebiet Friedrichsfelde wurde jedoch aufgegeben. Seit 1999 liegt das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet. Der Flurabstand des ober-

ten Grundwasserleiters beträgt 2 bis 4 m. Sandböden und grobkörnige Aufschüttungen sowie der geringe Grundwasserflurabstand führen zu einer hohen Grundwasserempfindlichkeit.

- Klima

Das Plangebiet liegt in einer stadtklimatischen Zone mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Es gehört zum klimatischen Belastungsbereich 4a mit einer mäßigen bis hohen stadtklimatischen Veränderung. Die dichte Bebauung und der hohe Versiegelungsgrad bewirken höhere Mitteltemperaturen, geringere nächtliche Abkühlung, veränderte Windgeschwindigkeiten, schlechtere Austauschverhältnisse und eine hohe Schwülegefährdung. Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich übergeordneter Austauschbeziehungen.

- Landschaftsbild/Erholung

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind großflächig anthropogen überformt und intensiv genutzt. Sie werden überwiegend durch 1-geschossige Garagen, 1- und 2-geschossige Gewerbegebäude sowie versiegelte Hofflächen geprägt. Die Ansicht von der Sewanstraße zeigt ein heterogenes, unstrukturiertes Bild. Von der Huronseestraße an der Ostgrenze ist das Gelände aufgrund des dichten mehrschichtigen Gehölzbestandes nicht einsehbar.

2.1.1.6 Stadträumliche Einordnung

Die stadträumliche Einordnung des Plangebiets ist durch umgebende Wohnbebauung im Süden, Osten und Norden ge-

prägt. Nur westlich setzt sich die kleinteilige Gewerbestruktur in den Einrichtungen für die ehemalige Fahrbereitschaft des Ministeriums für Staatssicherheit fort. Die Gebäude- und Nutzungsstruktur steht damit in deutlichem Kontrast zum Wohnumfeld.

2.1.1.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 befindet sich folgende im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführte Fläche:

- Lückstraße 34 / Sewanstraße 2: (6621), ehemalige Nutzung: Tankstelle, Dienstobjekt des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) für Kfz-Tankstelle, Werkstatt; hier wurden Bodenverunreinigungen durch MKW, Zink, Benzol-Toluol-Ethylbenzol-Xylol (BTEX) und Grundwasserverunreinigungen durch MKW und BTEX festgestellt. Sanierungsbedarf für Boden und Grundwasser wird festgestellt.

Aufgrund des Altlastenverdachtess wurden im Frühjahr 2000 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden erhebliche MKW- und BTEX-Belastungen im Bereich der Tankstelle festgestellt. Folgende Untersuchungsergebnisse liegen vor:

- Der kontaminierte Bereich an der ehemaligen Tankstelle umfasst eine Fläche von ca. 400 m². Es handelt sich um eine punktförmige MKW-Verunreinigung.
- Die oberen Bodenschichten im Tankstellenbereich weisen keine erhöhten MKW- und BTEX-Gehalte auf. Die stärksten Kontaminationen im Tankstellenbereich weisen Pro-

ben aus einer Tiefe von 2 m bis 3 m unter Geländeoberkante auf (MKW-Gehalt bis 13.000 mg/kg, BTEX-Gehalte zwischen 10,7 und 93,6 mg/kg). Die aus dem unteren Bodenbereich stammenden Proben im Tankstellenbereich sind durch erhöhte Schadstoffgehalte gekennzeichnet. Die MKW-Gehalte liegen zwischen 150 mg/kg und 582 mg/kg.

- Eine Grundwasserverunreinigung mit MKW wurde nur im unmittelbaren Tankstellenbereich festgestellt. Im An- und Abstrom werden die Hintergrund- und Schadenswerte der Berliner Liste für MKW unterschritten.
- Im südlichen Abstrom wurde eine leichte Überschreitung der Hintergrund- und Schadenswerte der Berliner Liste für Grundwasser durch den Parameter Ammonium festgestellt.

Vor einer Umnutzung des Geländes soll die bestehende Altlast saniert werden. In Betracht kommt entweder eine Auskoffnung und sachgerechte Entsorgung des kontaminierten Bereichs oder eine Reinigung des Bodens in situ, d.h. vor Ort und ohne Aushub des Bodens.

Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag verpflichten, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden des Landes Berlin eine dieser Maßnahmen im Zuge der Umnutzung des Geländes und der Verwirklichung des Bauvorhabens vorzunehmen. Nach der Durchführung dieser Maßnahmen stehen Altlasten der Verwirklichung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes und den dort vorgesehenen Nutzungen nicht entgegen.

2.1.2 Planerische Ausgangssituation

2.1.2.1 Flächennutzungsplan (FNP 98)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 23.10.1998 (ABl. S 4367), zuletzt geändert am 08.06.2000 (ABl. S. 2265) stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 als Wohnbaufläche W2 mit einer mittleren blockbezogenen GFZ bis 1,5 dar. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Im FNP ist eine Umfahrungsstraße für die Lückstraße in Verlängerung der Rummelsburger Straße, nördlich des Bahndamms im Zuge der Zobtener Straße bis zur Schlichtallee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße vorgesehen. Sie verläuft durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.1.2.2 Bebauungsplanverfahren

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 wurde am 26.5.1992 der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes XVII-19 (Sewanstr. 2) gefasst. Die Ziele des Planentwurfs XVII-19 sah eine eingeschränkte, wohnverträgliche Gewerbenutzung, ein allgemeines Wohngebiet und einen Gemeinbedarfsstandort Schule sowie die „Umfahrung der Lückstraße“ vor. Diese Ziele wurden den Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 20.6.1994 bis 16.7.1994 dargelegt. Der Plan-

entwurf zum Bebauungsplan XVII-19 vom 30.8.1996 wurde dann den Trägern öffentlicher Belange im September 1996 mit der Bitte um Stellungnahme übersandt. Die Auswertung der einzelnen Stellungnahmen ergab, dass die im Entwurf vom 30.8.1996 dargestellten Ziele nur z. T. aus dem FNP zu entwickeln sind und dass der geplante Gemeinbedarfsstandort für eine bezirkliche Schuleinrichtung aufgegeben wird. Eine Weiterbearbeitung und Überarbeitung des Entwurfs vom 30.8.1996 erfolgte nicht.

2.1.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Teilplan Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“, für den unter anderem folgende Entwicklungsziele benannt werden:

- Erhalt und Entwicklung markanter Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Gründstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung;
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge;
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Es werden unter anderem folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt:

- Entwicklung von Wegeverbindungen;
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung;
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Nach dem Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz des Landschaftsprogramms liegt das Plangebiet im „Vorranggebiet Klimaschutz“. Allgemeine Ziele sind:

- Erhalt klimatisch wirksamer Räume;
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches;
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Gleichzeitig wird das Gebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung dargestellt, mit folgenden Zielen:

- Entsiegelung sowie Haus-, Hof- und Wandbegrünung;
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung;
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes;
- dezentrale Regenwasserversickerung und
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Teilplan Biotop und Artenschutz

Das Plangebiet liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen, für den unter anderem folgende Entwick-

lungsziele hinsichtlich des Schutzgutes Biotop benannt werden:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturprägenden Landschaftselementen;
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes;
- Erhalt wertvoller Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen oder Neuverdichtungen.

2.1.2.4 Landschaftspläne gem. § 8 NatSchG Bln

Für das Plangebiet liegen keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftspläne gem. § 8 NatSchG Bln vor.

2.1.2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. NatSchG Bln

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 unterliegen keine Flächen oder Objekte dem Schutz der §§ 19 bis 22 NatSchG Bln (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile).

2.1.2.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP, § 4 Abs. 2 AG BauGB)

Für den Bezirk Lichtenberg existiert ein Arbeitsbericht über die Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung aus dem Jahr 1991. Das Plangebiet ist hier als Schwerpunktbereich für Stadterneuerungsmaßnahmen und Stadtbildpflege eingestuft.

2.1.2.7 Sanierungsgebiet 1704

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan XVII-VE 3 befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes „Weitlingstraße“.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes XVII-19 wurde noch das Ziel verfolgt, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 einen Gemeinbedarfsstandort Schule auszuweisen. Außerdem war die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Gewerbegebiets sowie die Umfahrung der Lückstraße Planungsziele geplant.

Durch Gutachten der Forschungsstelle für den Handel (FfH) wurde aufgezeigt, dass der Ortsteil Friedrichsfelde eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit Verkaufsflächen für Waren des periodischen Bedarfs aufweist. Der Einzugsbereich ist topografisch klar abgegrenzt durch Bahndämme im Norden, Westen und Süden sowie durch die Hauptverkehrsstraße Am Tierpark. In diesem Bereich, in dem knapp

55.000 Menschen leben, sind Einzelhandelsflächen mit 21.000 m² verwirklicht oder genehmigt. Davon entfallen 15.100 m² auf Lebensmittel. Der Ausstattungsgrad mit Einzelhandelsflächen liegt gegenwärtig bei 0,38 m² je Einwohner, 0,27 m² je Einwohner entfallen auf Flächen für Waren der täglichen Nachfrage. Dies liegt deutlich unter dem für die Nahversorgung in Wohngebieten üblichen Wert von 0,5 m² je Einwohner für Waren der täglichen Nachfrage. Nach den Berechnungen der FfH liegt die Kaufkraftbindung im Lebensmittelbereich im Einzugsbereich bei knapp 66 %. Dabei handelt es sich um einen saldierten Wert, der sowohl Zuflüsse als auch Abflüsse berücksichtigt. Mehr als 30 % des Nachfragepotenzials für Waren der täglichen Nachfrage fließen zu Standorten außerhalb des Einzugsbereichs ab. Diese unterdurchschnittliche Ausstattung und der hohe Kaufkraftabfluss veranlassten den Vorhabenträger, einen Standort für einen Discount-Verbrauchermarkt im Einzugsbereich zu suchen. Im Ortsteilzentrum Weitlingstraße stehen aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um dort ein entsprechendes Vorhaben anzusiedeln. Anders liegt es im Plangebiet, das durch eine Neubebauung zudem neu geordnet und städtebauliche aufgewertet werden kann.

Bei der Entwicklung der Planungsüberlegungen spielten die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Weitlingstraße und die Wahrung der Funktion der Weitlingstraße als Ortsteilzentrum eine zentrale Rolle. Um ihm eine auf die Nahversorgung beschränkte Funktion zu geben, wurde die Größe des Discount-Verbrauchermarktes auf max. 5.000 m² Geschossfläche beschränkt. Nach den Plänen des Vorhabenträgers entfallen davon 4.200 m² auf die Verkaufsfläche. Um die Funktion der Weitlingstraße als Ortsteilzentrum zu wahren, wurde zudem der Anteil des Non-Food-Sortiments von zunächst 25 % auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Mit diesen Inhalten ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan von Berlin entwickelbar, der den Bereich als Wohnbaufläche W 2 darstellt. Nach Nr. 1 der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans andere Baugebiete kleiner als 3 ha entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderung des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Dies ist der Fall. Die Sondergebiete sind kleiner als 3 ha. Funktion und Wertigkeit der Baufläche werden nicht in Frage gestellt, weil der Verbrauchermarkt aufgrund seiner Größe (4.200 m² Verkaufsfläche und 5.000 m² Geschossfläche) nur örtliche Bedeutung hat und auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Die Anforderungen an den Immissionsschutz bleiben zudem gewahrt, weil unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Wohnbebauung der Lärmrichtwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Die Planstraße liegt in etwa in dem Bereich, in dem der Flächennutzungsplan die Umfahrung der Lückstraße darstellt. Die Lage ist gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan geringfügig verändert. Dies geht darauf zurück, dass aus Gründen der Kreuzungsgeometrie ein Anschluss gegenüber der Rummelsburger Straße notwendig ist. Mit der Verwirklichung der Planstraße wird damit die Möglichkeit offen gehalten, die Umfahrung der Lückstraße zu einem späteren Zeitpunkt in vollem Umfang zu verwirklichen und dafür die Planstraße als erstes Teilstück zu nutzen. Zunächst dient die Planstraße allein der Erschließung der Sondergebiete.

2. Intention des Planes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XVII-VE 3 dient der Neuordnung des durch kleinteilige Gewerbestruktur und Nutzungskonflikte mit der umgebenden Wohnbebauung geprägten Bereichs. Die Funktion und die stadträumliche Einordnung der gewerblich genutzten Flächen bedürfen aufgrund der isolierten Lage und der im Wesentlichen von einem Wohnumfeld geprägten Situation einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung. In diesem Zuge soll eine städtische Platzsituation an der Sewanstraße vor dem Verbrauchermarkt geschaffen werden, die mit der Platzsituation an der Rummelsburger Straße/Marie-Curie-Straße korrespondiert. Ziel der Planung ist außerdem die Schaffung von Planungsrecht für das Vorhaben und als Folge davon die Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Ortsteil Friedrichsfelde unter gleichzeitiger Wahrung der Funktion der Weitlingstraße als Ortsteilzentrum.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XVII-VE 3 hat folgende wesentliche Inhalte:

- Festsetzung eines Sondergebiets Verbrauchermarkt mit einer maximalen Geschossfläche von 5.000 m² und 4.200 m² Verkaufsfläche.
- Festsetzung eines Sondergebiets Gastronomie/Handwerk/Dienstleistung an der Sewanstraße unter Ausschluss von Einzelhandel.
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets unter Ausschluss der meisten Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

- Festsetzung einer Planstraße, die später 1. Abschnitt der im FNP 98 dargestellten künftigen Umfahrung der Lückstraße sein kann.

3.1 Abwägung des Planinhalts

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 als Wohnbaufläche W2 dar. Das Sondergebiet Verbrauchermarkt mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 5.000 m² ist aus dieser Darstellung entwickelbar, weil der Betrieb aufgrund der Größenbeschränkung und Sortimentsstruktur nur örtliche Bedeutung hat und auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Die beabsichtigten Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO und der Planstraße als künftiges Teilstück der geplanten Umfahrung der Lückstraße entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplan in seiner letzten Fassung. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen. Bestätigt wird dies durch die Stellungnahme von SenStadt vom 13.04.2000. Danach kann das Vorhaben bei einer Beschränkung des Verbrauchermarkts auf eine Bruttogeschossfläche von 5.000 m² als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar angesehen werden, wenn es dem örtlichen Bedarf dient und Auswirkungen auf das nächstgelegene Ortsteilzentrum ausgeschlossen werden können. Dies ist der Fall, weil der Verbrauchermarkt trotz seiner Größe eine Nahversorgungsfunktion wahrnimmt.

Die Festsetzung des Sondergebiets Verbrauchermarkt wird durch den im Ortsteil Friedrichsfelde bestehenden Bedarf gerechtfertigt. Der Einzugsbereich des Vorhabens umfasst 2 Zonen mit einem Radius von max. 1 km bzw. max. 2 km.

Die Zone 1 wird im Westen und Süden vom Bahngelände und im Norden und Osten von der Einbecker Straße bzw. von der Robert-Uhrig-/Volkradstraße begrenzt. Sie umfasst gut 25.000 Einwohner. Die Zone 2 wird im Norden und Süden ebenfalls vom Bahngelände begrenzt und dehnt sich nach Norden bis zum S-Bahnhof Friedrichsfelde aus sowie in östlicher Richtung bis zur Straße Am Tierpark. Sie umfasst knapp 30.000 Einwohner. Insgesamt leben im Einzugsgebiet rd. 54.000 Menschen. Das Einzugsgebiet ist durch Bahndämme im Norden, Westen und Süden sowie die Hauptverkehrsstraße Am Tierpark klar abgegrenzt. Aufgrund dieser wie Barrieren wirkenden topografischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet des Vorhabens nicht nennenswert über diesen Bereich ausdehnt.

Im Einzugsbereich befinden sich Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 25.200 m² Verkaufsfläche. Davon entfallen 18.880 m² auf Waren der periodischen Nachfrage. Daraus ergibt sich eine Flächenausstattung von insgesamt 0,38 m² je Einwohner und 0,27 m² für Waren der periodischen Nachfrage. Die übliche Flächenausstattung in Wohngebieten mit Waren des periodischen Bedarfs, die nach Angaben der FfH bei 0,5 m² je Einwohner liegt, wird bei weitem nicht erreicht. Dementsprechend liegt die Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln im Einzugsbereich bei einer auch Kaufkraftzuflüsse berücksichtigenden Betrachtung nur bei ca. 66 %. Mehr als 30 % der Kaufkraft im Einzugsbereich für Waren der täglichen Nachfrage fließen zu Standorten außerhalb des Einzugsbereichs. Der Kaufkraftabfluss liegt bei ca. DM 65 Mio. im Jahr. Damit geht vermeidbarer Verkehr einher.

Mit der Verwirklichung des Vorhabens kann die Flächenausstattung erhöht und damit die Nahversorgung verbessert und gesichert werden. Die Verwirklichung des Vorhabens führt bei einem 10 %igen Anteil von Non-Food-Artikeln an der Verkaufsfläche zu einer Flächenausstattung im betrachteten Einzugsgebiet von insgesamt 0,46 m² je Einwohner. Davon entfallen 0,34 m² je Einwohner auf Waren der periodischen Nachfrage. Die Flächenausstattung nach Verwirklichung des Vorhabens liegt danach im Einzugsgebiet immer noch beträchtlich unter dem für die Nahversorgung üblichen Wert von 0,5 m². Die Kaufkraftbindung bei Waren der periodischen Nachfrage wird sich durch das Vorhaben auf etwa 77 % erhöhen. Auch dieser Wert liegt noch deutlich unter der durchschnittlich üblichen Bindungsquote für Wohngebiete, die zwischen 85 % und 95 % liegt.

Das Vorhaben liegt außerhalb des Ortsteilzentrums Weitlingstraße, dessen Zentrums-kern sich ca. 900 m nördlich befindet. Im Einzugsgebiet fehlt ein SB-Warenhaus mit dem diesen Betriebstyp kennzeichnenden breiten und preisgünstigen Lebensmittelsortiment. Gerade deshalb fließt Kaufkraft in überdurchschnittlich hohem Umfang an andere Standorte ab. Mit der Realisierung des Vorhabens könnte das Angebot der Weitlingstraße ergänzt und ein für die Einwohner im Einzugsgebiet fehlendes Angebot zur Verfügung gestellt werden. Damit bietet sich gleichzeitig die Chance, weitere abfließende Kaufkraft für die Einzelhandelsbetriebe in Friedrichsfelde zurückzugewinnen. Die FfH weist darauf hin, dass mit der Verwirklichung des Vorhabens Verbundeinkäufe in SB-Warenhäusern von Einkaufszentren außerhalb des Einzugsbereichs entfallen. Solche Verbundeinkäufe können sich auf andere Lebensmittelbetriebe und auf Waren aus dem

Non-Food-Sortiment beziehen. Entfallen sie, kann auch der übrige Einzelhandel in der Weitlingstraße von geringeren Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsbereich profitieren.

Auch für weitere Einzelhandelsentwicklungen verbleibt danach noch Potenzial. Konkrete Planungen existieren derzeit für die Ontarioseestraße. Dort sollen 700 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Ähnliches gilt für die Einbecker Straße 59. Dort sind 750 m² Verkaufsfläche geplant. Hinzu kommt gegebenenfalls auch noch eine Erweiterung der Volkradpassage um ca. 2.500 m² Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung von 700 m² Verkaufsfläche am Erieseering. Die Planungen umfassen damit gut 4.500 m² Verkaufsfläche. Geht man von einer Bindungsquote für Waren des periodischen Bedarfs von 95 % aus, existiert im Einzugsbereich nach Verwirklichung des Vorhabens noch ein bindungsfähiges Potenzial von rd. DM 34 Mio. Es lässt noch erhebliche Spielräume für die weitere Einzelhandelsentwicklung mit Waren der periodischen Nachfrage zu.

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 wurden die Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB beachtet und die betroffenen Belange unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Verbrauchermarkt
(zeichnerische und textliche Festsetzung)

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das Sondergebiet Verbrauchermarkt dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit höchstens 5.000 m² Geschossfläche und 4.200 m² Verkaufsfläche.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet Verbrauchermarkt festgesetzt. Dort ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 5.000 m² Geschossfläche und 4.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Der Anteil des Non-Food-Sortiments wird im Rahmen des Durchführungsvertrages auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Die Beschränkung ist damit vertraglich gesichert. Die Festsetzung dient einerseits der Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Friedrichsfelde und andererseits der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Ortsteilszentrums Weitlingstraße.

Sondergebiet Dienstleistung (zeichnerische und textliche Festsetzung)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Das Sondergebiet Gastronomie/Handwerk/Dienstleistung dient der Unterbringung dienstleistungsbezogener Gewerbebetriebe.

Zulässig sind:

2.1. Schank- und Speisewirtschaften

2.2. Nichtstörende Handwerksbetriebe

2.3. Dienstleistungsbezogene, nichtstörende Gewerbebetriebe

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

Im Sondergebiet Gastronomie/Handwerk/Dienstleistung sind Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe und dienstleistungsbezogene, nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind dort nicht zugelassen. Mit der Differenzierung zum Sondergebiet Verbrauchermarkt wird eine Trennung der unterschiedlichen Funktionen erreicht. Sie wird dadurch unterstützt, dass im Sondergebiet Gastronomie/Handwerk/Dienstleistung an der Sewanstraße ein optisch vom Verbrauchermarkt gelöster Baukörper errichtet wird. Es handelt sich um einen sogenannten Kopfbau. Die zwischen dem Kopfbau und dem Verbrauchermarkt verlaufende Mall soll den Charakter einer Durchwegung erhalten.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurde ergänzt, dass nur nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sind. Ihr Störgrad wurde dem der sonstigen Gewerbebetriebe angepasst. Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB in Form der Betroffenenbeteiligung ausreicht. Betroffen von dieser Einschränkung der Nutzung ist nur der Vorhabenträger, der dazu angehört wurde.

Allgemeines Wohngebiet

(zeichnerische Festsetzung)

Die überbaubare Fläche im südlichen Planbereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Entwicklung von Wohnbaupotenzialen in bereits erschlossenen Gebieten ist zudem eine stadtentwicklungspolitische Zielvorgabe des Senats von Berlin. Gestalterische und funktionale Mängel in den vorhandenen Großsiedlungen lassen sich durch qualitative Verdichtungen und Nutzungsänderungen mindern. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets dient zudem dazu, Fehlentwicklungen durch weitere und neue gewerbliche Nutzungen im Bereich zwischen dem Sondergebiet und der vorhandenen Wohnbebauung an der südlichen Huronseestraße zu vermeiden.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke in unmittelbarer Nähe der geplanten Wohnungen beeinträchtigen durch Lärm die angestrebte Wohnqualität. Im geplanten WA fehlt es zudem aufgrund seiner geringen Größe an Flächen, auf denen Anlagen für sportliche Zwecke sinnvoll in Zuordnung zu den Wohngebäuden untergebracht werden könnten. Für sportliche Zwecke sind im Bebauungsplan XVII-21 Flächen und Anlagen geplant. Die Festsetzung ist auf § 1 Abs. 5 BauGB ge-

stützt. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt dabei gewahrt. Sie liegt nach § 4 Abs. 1 BauNVO in einer vorwiegenden Wohnnutzung. Daneben bleiben die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen im Übrigen möglich.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung beeinträchtigen durch ihren Flächenbedarf sowie durch ihren Anlieferungs-, Versorgungs- und Kundenverkehr die angestrebte Wohnqualität.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzung Nr. 5

In beiden Sondergebieten beträgt die Grundflächenzahl insgesamt 0,8.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AG BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten durch eine GRZ von 0,8 und differenzierte Festsetzungen über die Höhenentwicklung bestimmt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird nicht überschritten. Angesichts des Umstandes, dass auch die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet werden, ist die Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich, um einen Verbrauchermarkt mit den ihm zugeordneten Stellplätzen realisieren zu können. Die abgestuften Festsetzungen zur Höhenentwicklung lassen entlang der Sewanstraße einen höheren Baukörper zu, der den Straßenraum fasst. Im nordwestlichen Bereich des Sondergebiets ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Platz möglich, dessen Achse auf den jenseits der Sewanstraße liegenden Platz an der Rummelsburger Straße ausgerichtet werden kann.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Besondere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der GRZ rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich. Zulässig sind zudem 4 Vollgeschosse. Dies entspricht der Geschossigkeit der östlich angrenzenden Wohnblocks an der Huronseestraße. Um eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus § 17 BauNVO zu vermeiden, wird außerdem eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Ne-

benanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,81 überschritten werden.

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

Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Grundstücksfläche hat sich durch die aufgrund von Anregungen aus der Trägerbeteiligung vorgenommenen Verschiebung der Planstraße nach Osten vermindert. Folge davon ist, dass bei unverändertem Vorhaben das ursprüngliche Ziel, auch unter Berücksichtigung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,8 einzuhalten, nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Im konkreten Fall kann für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen eine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung zur Berücksichtigung der Grundfläche dieser Anlagen getroffen werden. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden nicht überschritten, da die Festsetzung sich nur auf die Kappungsgrenze aus § 19 Abs. 4 BauNVO bezieht und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für eine davon abweichende Festsetzung ausdrücklich eine Ermächtigungsgrundlage enthält. Eine Zielsetzung der Anrechnungsregeln aus § 19 Abs. 4 BauNVO ist der Bodenschutz und die Beschränkung der (Neu-)Versiegelung. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt der Versiegelungsgrad des Bodens heute ohnehin schon bei ca. 97 %. Auch wenn eine geringfügige Erhöhung der Kappungsgrenze von 0,8 auf 0,81 festgesetzt wird, führt dies immer noch zu einer deutlichen Verbesserung der vorhandenen Situation und zwingt zu einer Entsiegelung von großen Flächen. Auch bei einer Über-

Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 werden die wesentlichen Zielsetzungen von § 19 Abs. 4 BauNVO gewahrt. Die Festsetzung ist danach auch im Hinblick auf die verhältnismäßig geringfügige Überschreitung gerechtfertigt. Auch die agu, die die Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet hat, bestätigt, dass auch bei der veränderten Planung gegenüber dem Bestand eine eindeutige Verbesserung der Umweltsituation zu erwarten ist und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den Sondergebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 350. m² und einer Höhe von 3 m über den festgesetzten Traufhöhen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

Die festgesetzten Gebäudehöhen dienen der Ausweisung von Baukörpern und der Fassung des Straßenraumes. Diese Zielsetzung wird durch eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten nicht beeinträchtigt. Im Baugenehmigungsverfahren wird im Einzelfall geprüft, ob Ausnahmen zugelassen werden.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Baugebieten durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dienen

der Baukörperausweisung. Sie sichern die gewünschte stadträumliche Fassung der Straßenräume, lassen aber auch genügend Entwicklungsspielraum für die Gebäudeplanung zu.

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den Sondergebieten kann die Baugrenze durch ein Vordach bis zur Grenze der Fläche A überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Der Baukörper soll aus gestalterischen Gründen im Westen ein Vordach erhalten. Dieser Bereich liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Um das gestalterische Ziels zu erreichen, ist eine gesonderte Festsetzung erforderlich. Die Überschreitung wurde im Anschluss an die öffentliche Auslegung als Ausnahme ausgestaltet. Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Sie wurde daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Form der Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Betroffen ist nur der Vorhabenträger.

Textliche Festsetzung Nr.9

Im Sondergebiet Verbrauchermarkt kann die Baugrenze durch ein Vordach und einer Rampe bis zur Grenze der Fläche B überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Der Baukörper des Verbrauchermarktes soll aus gestalterischen Gründen im Westen und im Süden ein Vordach erhalten. Im Süden ist außerdem außerhalb des Baukörpers die Anlieferungsrampe vorgesehen. Dafür werden Ausnahmen von den Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Ausgestaltung als Ausnahme erfolgte nach der öffentlichen Auslegung. Für die Änderung gilt Gleiches wie für die textliche Festsetzung Nr. 8.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Straßenverkehrsfläche

(zeichnerische und textliche Festsetzung)

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die getroffenen Festsetzungen greifen die im Flächennutzungsplan dargestellte Umfahrung der Lückstraße auf. Die Planstraße dient der Erschließung des Verbrauchermarktes. Er kann aufgrund des Verkehrsaufkommens nicht unmittelbar von der Sewanstraße erschlossen werden. Vielmehr bedarf es dazu der Planstraße, von der eine Zufahrt auf den dem im Verbrauchermarkt zugeordneten Parkplatz sowie eine Zufahrt für die Anlieferung vorgesehen sind. Die Planstraße liegt in den Bereich, in dem der Flächennutzungs-

plan die Umfahrung der Lückstraße darstellt. Derzeit dient sie jedoch ausschließlich der Erschließung des Vorhabens. Ob sie künftig für die Umfahrung der Lückstraße genutzt wird, wird im Rahmen des dafür notwendigen Planfeststellungsverfahrens entschieden. In ihrer Funktion als Erschließungsstraße bedarf die Planstraße keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Bei ihr handelt es sich um eine sonstige öffentliche Straße im Sinne von § 18 Nr. 3 BerlStrG. Anders liegt es erst, wenn die Umfahrung der Lückstraße verwirklicht wird und auch die Planstraße dann die Verkehrsbedeutung einer Straße II. Ordnung im Sinne von § 18 Nr. 2 BerlStrG erhalten wird. Im Zuge der dann notwendigen Planfeststellung für die Umfahrung der Lückstraße ist dann auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Planstraße als ersten Teilabschnitt einer Straße II. Ordnung erforderlich. Die Trasse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden geführt. Der Anschluss an die Sewanstraße ist durch die bereits erfolgte Umbaumaßnahme an der Straßeneinmündung Rummelsburger Straße / Sewanstraße vorgegeben. Der Kreuzungspunkt wird so gestaltet, dass die Planstraße eine Verlängerung der Rummelsburger Straße nach Süden bilden wird.

Die getroffenen Festsetzungen in der Huronseestraße berücksichtigen einen zukünftigen Ausbauzustand mit Gehwegen und Baumbestand. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Festgesetzt sind nur die Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Fläche für das Gehrecht ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Mit der Fläche für das Gehrecht soll eine Wegebeziehung zwischen der Huronseestraße und der künftigen Planstraße A hergestellt werden. Sie wird im Rahmen eines Anschlussbebauungsplanes bis an die Planstraße weitergeführt werden.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (zeichnerische Festsetzung)

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Westseite der Huronseestraße ist ein Zufahrtsverbot zum Sondergebiet Verbrauchermarkt festgesetzt. Dies dient dazu, den Zufahrtsverkehr zum Sondergebiet ausschließlich über die Planstraße A zu führen und die Wohnbebauung entlang der Huronseestraße vor den Verkehrslärmimmissionen des Zu- und Anlieferverkehrs zu schützen.

3.2.5 Umwelt- und Naturschutzbelange

Lärmschutzmaßnahmen

Textliche Festsetzung Nr. 12

Zwischen den Punkten C und D ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand aus hochabsorbierendem Material zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung dient einer Abschirmung des von der Anlieferungszone des Verbrauchermarkts ausgehenden Lärms. Die Lärmschutzwand schirmt insbesondere die im Osten liegende Wohnbebauung an der Huronseestraße ab.

Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Textliche Festsetzung Nr. 13

Im Geltungsbereich des 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 kg Schadstoff pro Terajoule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Aus Gründen der Luftreinhaltung wird die Verwendung stark umweltbelastender Energieträger ausgeschlossen. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Schadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Die textliche Festsetzung sichert die Minderung des örtlichen Schadstoffausstoßes und reduziert gleichzeitig potenzielle Immissionsprobleme in der Nachbarschaft.

3.2.6 Grünfestsetzungen

Flächen und Teile von Gebäuden zum Anpflanzen

(zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dies gilt unabhängig davon, ob der Bebauungsplan angesichts der vorhandenen Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB erwarten lässt.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist 1 Laubbaum mit einer mind. 4 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a u. b BauGB)

Die Festsetzung mindert die klimatisch ungünstigen Auswirkungen, die von größeren zusammenhängenden Stellplatzanlagen ausgehen können. Das Ziel ist insbesondere, zusammenhängende Mitarbeiter-, Kunden- und Besucherstellplätze zu gliedern und mit Bäumen zu überschatten. Gleichzeitig sind positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope/Arten, Boden, Wasser und Ortsbild zu erwarten.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen

(Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mind. 0,8 m betragen.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a u. b BauGB)

Die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen dienen der Schaffung eines Grünraums zwischen den Sondergebieten mit seinen Stellplatzflächen und der Planstraße sowie den angrenzenden Wohngebieten. Durch die Flächen zum Anpflanzen auf aktuell versiegelten oder bebauten Flächen ergeben sich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope/Arten, Boden, Wasser, Ortsbild sowie auf Leben und Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Im allgemeinen Wohngebiet dienen die Flächen als Gartenflächen für die Bewohner und tragen zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität bei. Sie erfassen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die auch nach § 9 BauO Bln gärtnerisch anzulegen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Im Sondergebiet Verbrauchermarkt sind mindestens 2.800 m² Dachfläche mit einer Dachneigung von weniger als 30° extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a u. b BauGB)

Die Dachbegrünungen in den im Bestand überwiegend versiegelten Sondergebieten haben positive Effekte für die

kleinklimatische Situation. Sie wirken positiv auf den Wasserhaushalt, weil sie die Verdunstung und die Rückhaltekapazität für Niederschlagswasser erhöhen. Die Anlage extensiver Dachbegrünungen bietet außerdem Pflanzen- und Tierarten trockenwarmer Standorte einen neuen Lebensraum. Sie dienen außerdem einer angemessenen Gestaltung der Dachaufsicht aus den umgebenden Wohngebäuden und tragen damit zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Eine Fläche von 2.800 m² entspricht der Grundlagenermittlung aus der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS vom 31.10.2000, S. 18). Mit dieser Größe wurde die damalige Planung aufgegriffen. Der festgesetzten Dachbegrünung mit 2.800 m² steht ein Verlust von 140 m² Dachbegrünung im Bestand gegenüber. Die Vegetationsflächen werden damit deutlich ausgeweitet. Eine weitergehende Dachbegrünung lässt sich angesichts der damit verbundenen Kosten einerseits und der schon mit den bislang festgesetzten Maßnahmen verbundenen naturschutzrechtlichen Kompensation nicht rechtfertigen.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Im Sondergebiet Verbrauchermarkt sind die Außenwandflächen von Gebäuden auf der Ost- und Südseite mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a u. b BauGB)

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung am Gebäude des Verbrauchermarktes dient der Minderung von Schallreflekti-

onen und somit zur Minderung von Belastungen angrenzender Wohngebiete. Außerdem ergeben sich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope/Arten, Klima/Luft und Ortsbild.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Verwirklichung des Vorhabens hat keine Auswirkungen auf den Landeshaushalt. Notwendige Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen. Einzelheiten dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Mittelbar ergeben sich finanzielle Auswirkungen auf den Landeshaushalt, wenn die Umgehung Lückstraße realisiert wird. Dann müssen noch Geh- und Radweg auf der Westseite der Planstraße gebaut und finanziert werden. Das Vorhaben ist dafür nicht ursächlich.

2. Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Weitlingstraße

Das Vorhaben ist auch mit dem Ortsteilzentrum Weitlingstraße vereinbar.

Die Weitlingstraße ist im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel als Ortsteilzentrum eingestuft. Ortsteilzentren haben nach dem Stadtentwicklungsplan auf Ortsteile beschränkte Einzugsgebiete. Sie werden von einem großen Teil der Bevölkerung des Einzugsgebiets aufgesucht. Sie können bis zu 20.000 m² Verkaufsfläche aufweisen. Dabei überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Für das Ortsteilzent-

rum Weitlingstraße wird dabei eine Verkaufsfläche von 5.000 m² sowohl als Bestand als auch als Konzept mit dem Planungshorizont 2010 angegeben.

Die Weitlingstraße ist vor allem durch kleinteiligen Einzelhandel aus dem Non-Food-Bereich, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Vom nördlichen Bahnhof bis zum Münsterlandplatz weist sie einen annähernd durchgängigen Ladenbesatz auf. Magnetbetrieb ist ein Extra-Verbrauchermarkt mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche. Hiervon entfallen ca. 1.600 m² auf Waren des periodischen Bedarfs. Er verfügt nur über ein geringes Stellplatzangebot. Der südliche Parkplatz umfasst 34 Stellplätze.

Die Funktion des Ortsteilzentrums Weitlingstraße wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Eine Zentrenbildung am Standort Sevanstraße wird dadurch vermieden, dass nur ein Verbrauchermarkt mit 5.000 m² Geschossfläche zugelassen wird. Weiterer Einzelhandel ist nicht zulässig. Hinzu kommt, dass nur 10 % des Sortiments auf Non-Food-Artikel entfallen dürfen. Dies wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert. Das Vorhaben wird danach nicht als Einkaufszentrum, sondern als größerer Lebensmittelanbieter im Niedrigpreissegment mit Nahversorgungscharakter für den Einzugsbereich in Erscheinung treten. Die Kunden werden ihn als größeren Discount-Verbrauchermarkt mit einem erweiterten Lebensmittelangebot wahrnehmen. Auf den kleinteiligen Einzelhandel in der Weitlingstraße wirkt sich das Vorhaben aufgrund seiner Sortimentsstruktur nicht unmittelbar aus.

Auch der Extra-Verbrauchermarkt als ein Magnetbetrieb für den kleinteiligen Einzelhandel in der Weitlingstraße wird nach der Verwirklichung des Vorhabens diese Funktion beibehalten. Aufgrund seiner geringen Stellplatzzahl wird er vorrangig von Einwohnern des Ein-

zugsgebiets aufgesucht werden, die ihn zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufsuchen können. Sein Einzugsgebiet umfasst einen Radius von ca. 500 m und überschneidet sich damit nur teilweise mit dem größeren Einzugsbereich des Vorhabens. Das Vorhaben wird vor allem Verbraucher aus dem Einzugsgebiet anziehen, die bereits heute mit dem Pkw ihre Einkäufe bei Anbietern mit einem ausreichenden Parkplatzangebot tätigen, insbesondere bei SB-Warenhäusern außerhalb des Einzugsgebiets und Lebensmitteldiscountbetrieben mit ausreichendem Parkplatzangebot im Einzugsgebiet.

Nach dem Gutachten der FfH wird das Vorhaben mit Waren des täglichen Bedarfs einen Umsatz von ca. DM 31,2 Mio./Jahr erzielen. Rein rechnerisch reicht der Kaufkraftabfluss von rd. DM 65 Mio. aus dem Einzugsgebiet aus, um diesen Umsatz zu erzielen. Das Vorhaben wird jedoch nicht nur abfließende Kaufkraft an sich binden, sondern auch, aber in deutlich geringerem Umfang zu einer Umverlagerung von Kaufkraft von bestehenden Betrieben im Einzugsbereich führen. Die FfH hebt dabei hervor, dass mit dem Vorhaben den Verbrauchern im Einzugsgebiet erstmals ein Einzelhandelsbetrieb zur Verfügung stehen wird, der im Lebensmittelbereich eine mit einem SB-Warenhaus vergleichbare Größe, ein vergleichbares Warenangebot und Preisniveau haben wird. Aus diesem Grund geht die FfH davon aus, dass ca. 2/3 des Umsatzes mit DM 21,2 Mio. aus bislang aus dem Einzugsbereich abfließender Kaufkraft stammen wird und zu einer größeren Kaufkraftbindung beitragen wird. Ein weiteres Drittel von DM 10 Mio. wird aus Kaufkraftumverlagerungen von Betrieben im Einzugsgebiet herrühren. Auf die Zone 1 entfallen davon DM 6,6 Mio. und auf die Zone 2 DM 3,4 Mio. Betroffen von diesen Kaufkraftumverlagerungen sind in erster Linie Lebensmittelmärkte mit vergleichbarem Warenangebot und Preisniveau, insbesondere die vorhandenen Lebensmitteldiscountbetriebe. Sie sind gerade in der Zone 1 mit dem Lidl-Markt und dem Aldi-Markt stark vertreten. Ge-

rade diese Betriebe erzielen nach dem Gutachten der FfH weit über dem Branchendurchschnitt liegende Flächenproduktivitäten. Ihre Existenzfähigkeit und damit ihre Nahversorgungsfunktion wird daher durch solche Kaufkraftumverlagerungen nicht in Frage gestellt. Der Extra-Verbrauchermarkt in der Weitlingstraße ist demgegenüber in geringerem Maße von den Kaufkraftumverlagerungen betroffen, da er aufgrund seines geringen Parkplatzangebotes auch heute vorwiegend von Einwohnern aufgesucht wird, die ihn zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

Dem steht das Gutachten der gesa, das im Auftrag der Konsumgenossenschaft Berlin und Umgebung e.G. erstattet wurde, im Ergebnis nicht entgegen. Auch die gesa geht davon aus, dass die Bindungsquote in einem von ihr mit geringerer Bevölkerungszahl festgelegten Einzugsgebiet mit ca. 60 % verhältnismäßig gering ist und aus diesem Einzugsgebiet ca. DM 40 Mio. abfließt. Sie geht auch von einer Kaufkraftumverteilung von ca. DM 10 Mio. aus, die sie allerdings auf ein etwas kleineres Einzugsgebiet bezieht. Anders als die FfH meint die gesa jedoch, die Kaufkraftumverteilung gehe in erster Linie zu Lasten des Extra-Verbrauchermarktes sowie der Kaiser's-Märkte im Dolgensee-Center und Am Tierpark. Angesichts der dargelegten Umstände ist die Einschätzung der FfH realistischer.

Nach dem Gutachten der gesa soll die Ansiedlung des Vorhabens dazu führen, dass der Umsatz des Extra-Verbrauchermarktes mit Waren der periodischen Nachfrage auf DM 10,7 Mio./Jahr sinkt. Die FfH hat der Beurteilung demgegenüber einen Umsatz von DM 11,2 Mio. zugrunde gelegt. Dabei hat sie eine Flächenproduktivität des Extra-Verbrauchermarktes zugrunde gelegt, die nach Unternehmensgeschäftsberichten 5 % über dem Bundesdurchschnitt liegt. Legt man nur den Bundesdurchschnitt zugrunde, wäre ein Umsatz von DM 10,66 Mio. zugrunde zu legen. Er liegt noch unter der von der gesa

prognostizierten Umsatzleistung. Liegt der Extra-Verbrauchermarkt nach der Verwirklichung des Vorhabens auf einer für das Unternehmen bundesdurchschnittlichen Umsatzleistung, kann dies seine Existenzfähigkeit und seine Magnetfunktion für den kleinteiligen Einzelhandel in der Weitlingstraße nicht in Frage stellen.

Unbestritten ist jedoch, dass der Extra-Verbrauchermarkt nicht als einziger Magnet für das Ortsteilzentrum Weitlingstraße ausreicht. Vielmehr muss in diesem Bereich durch Initiativen der Einzelhändler ein eigenständiges, vielfältiges und attraktives Angebot bereitgestellt werden, das sich vom discountorientierten Einzelhandel abhebt und dadurch die Attraktivität der Weitlingstraße hebt.

3. Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens werden in einem Verkehrsgutachten der GRI GmbH vom August 2000 untersucht. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird dort sowohl auf der Grundlage des zu erwartenden Umsatzes als auch auf der Grundlage demographischer Strukturdaten ermittelt. Aufgrund des Einzugsgebiets, der Verkehrsverteilung und der Verkehrsumlegung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass ca. 3/4 des Verkehrsaufkommens die Sewanstraße bzw. die Rummelsburger Straße nutzen werden, während 1/4 des Verkehrsaufkommens auf die Lückstraße entfallen wird. Diese Verkehrsmenge wird zumindest an Wochentagen nicht vollständig als Neuverkehr wirksam, weil der Berufspendlerverkehr teilweise als Zielverkehr für das Vorhaben gewonnen werden kann. Dies betrifft nach dem Verkehrsgutachten vor allem die Fahrbeziehungen Lückstraße (West) Sewanstraße und Frankfurter Allee-Weitlingstraße-Lückstraße-Sewanstraße. Weiter wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben nach der Analyse der FfH Kunden anzie-

hen wird, die bisher mit dem Pkw über die Sewanstraße-Lückstraße bzw. Rummelsburger Straße zu anderen, weiter entfernt liegenden Objekten gefahren sind. Auch dies führe dazu, dass das Verkehrsaufkommen nur teilweise als Neuverkehr wirksam wird. Hinzu kommt, dass die Einkaufswege kürzer werden und es daher in der Bilanz zu einer Verkehrsvermeidung kommt.

Das Verkehrsgutachten ermittelt die zusätzlichen Belastungen für Durchschnittstage sowie die Jahresspitzentage (vor Feiertagen wie Weihnachten und Ostern). Sie stellen sich wie folgt dar:

	Durchschnittstag	Jahresspitzentag
Lückstraße zwischen Wönnichstraße und Rummelsburger Straße	800 Kfz/24 h	1.200 Kfz/24 h
Sewanstraße östlich Rummelsburger Straße	1.600 Kfz/24 h	2.400 Kfz/24 h
Rummelsburger Straße zwischen Sewanstraße und Marie-Curie-Allee	800 Kfz/24 h	1.200 Kfz/24 h

Die Zusatzbelastung der mit 25.000 Kfz/24 h belasteten Lückstraße liegt danach im Durchschnitt bei gut 3 %. Dieser Wert liegt innerhalb der üblichen täglichen Schwankungsbreite des Verkehrs, die bei ca. 10 % des durchschnittlichen täglichen Verkehrs liegt. Sie ist verhältnismäßig gering und stellt das mittelfristige Ziel der Verkehrsberuhigung der Lückstraße nicht in Frage. Eine durchgreifende Verkehrsberuhigung kann nur durch die Umfahrung der Lückstraße bewirkt werden. Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird dafür der erste Ab-

schnitt der Umfahrungsstraße für einen Zwischenzustand verwirklicht. Das Ziel der Umfahrung der Lückstraße wird damit bekräftigt und unterstrichen.

Im Interesse der Verkehrsvermeidung wurde zudem die Zahl der geplanten Stellplätze von 281 auf 260 reduziert.

Soweit das im Auftrag der Konsumgenossenschaft Berlin und Umgebung e.G. erstattete Gutachten der gesa zu abweichenden Ergebnissen kommt, ist dem nicht zu folgen. Das Gutachten der gesa geht aufgrund überschlägiger Berechnungen von einem Pkw-Aufkommen von ca. 4.000/Tag für den Verbrauchermarkt aus. Dem liegt die Annahme zugrunde, 90 % der Kunden kämen mit dem Pkw. Die übrigen Annahmen der Berechnung sind im Wesentlichen identisch mit denen aus dem Verkehrsgutachten von GRI. Im Verkehrsgutachten wird jedoch darauf hingewiesen, dass insbesondere im Ostteil von Berlin für die Verkehrsmittelaufteilung andere Erfahrungswerte als in den alten Bundesländern gelten. Dies folgt aus dem im Vergleich geringeren Motorisierungsgrad der Bevölkerung. Er liegt in Berlin um 33 % unter dem Bundesdurchschnitt. Im Ostteil der Stadt liegt er nochmals um 10 % unter dem Motorisierungsgrad im Westteil. Dies geht unter anderem auf eine höhere Akzeptanz und intensivere Nutzung des ÖPNV in einer Großstadt wie Berlin zurück. Der Pkw-Anteil beim Einkauf von Lebensmitteln liegt danach wochentags bei ca. 50 bis 55 % und samstags bei 60 bis 65 %. Diese Werte decken sich mit den Ergebnissen aus Studien der BAG aus dem Jahre 1996 und dem Jahre 1997. Im Verkehrsgutachten setzt GRI deshalb einen Modal-Split von 60:40 an. 60 % der Kunden kommen danach mit dem Pkw, während 40 % der Kunden auf Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Personennahverkehr entfallen. Daraus ergeben sich die von GRI ermittelten verhältnismäßig geringen Zusatzbelastungen. Diese besonderen Verhältnisse aus dem Ostteil von Berlin berücksichtigt das ge-

sa-Gutachten demgegenüber nicht. Um die Attraktivität für den ÖPNV zu steigern, ist es allerdings erforderlich, die Anbindung des Vorhabens dadurch zu verbessern, dass eine Bushaltestelle in enger räumlicher Nähe zum Vorhaben eingerichtet wird. Erste Gespräche mit der BVG haben gezeigt, dass eine Bushaltestelle in der Nähe des Eingangsbereichs östlich der Planstraße möglich ist. Ihre Verwirklichung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vorangetrieben.

Im Verkehrsgutachten wurde außerdem die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Sewanstraße / Rummelsburger Straße / Planstraße A untersucht. Nach den Untersuchungen verfügt der Knotenpunkt derzeit über große Kapazitätsreserven. Er ist nur zu 65 % ausgelastet. Nach der Verwirklichung des Vorhabens liegt die Auslastung bei der durchschnittlichen Spitzenstunde bei ca. 70 %. Wird die Spitzenstunde an den Tagen mit höchster Verkehrsbelastung berücksichtigt, verfügt der Knotenpunkt immer noch über erhebliche Kapazitätsreserven. Er ist dann zu ca. 75 % ausgelastet.

4. Umweltbericht

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nach dem geänderten UVP-Gesetz nicht erforderlich. Nach Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei Einzelhandelsbetrieben mit 5.000 m² Geschossfläche oder mehr nur noch dann zwingend, wenn es sich um ein Bebauungsplanverfahren für ein Grundstück im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt. Liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine Umweltverträglichkeits-

prüfung nur nach Maßgabe einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Die allgemeine Vorprüfung wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 17 Satz 2 UVPG im Aufstellungsverfahren von der Gemeinde vorgenommen. Gegenstand der allgemeinen Vorprüfung ist die Einschätzung aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Danach ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Nach Anlage 2 zum UVPG sind insoweit einmal die Merkmale des Vorhabens zu berücksichtigen. Dabei spielt eine Rolle, dass max. 5.000 m² Geschossfläche für den Verbrauchermarkt zugelassen sind. Er liegt damit an der untersten Grenze der Schwelle für die Umweltverträglichkeitsprüfung für ein Vorhaben im Außenbereich. Weiter sind der Standort des Vorhabens und seine ökologische Empfindlichkeit zu berücksichtigen. Die Umgebung wird als Siedlungsfläche für Wohnbebauung genutzt. Auswirkungen auf die Wohnbebauung ergeben sich vor allem im Hinblick auf den Lärm. Dazu werden jedoch Minderungsmaßnahmen durch die Errichtung einer Schallschutzwand getroffen, die erhebliche Umweltauswirkungen ausschließen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Wasserhaushaltsgesetz berührt sind. Bezogen auf die möglichen Auswirkungen des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass sie räumlich eng begrenzt sind. Auswirkungen auf Biotope und Arten, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene sind ebenfalls eng begrenzt, weil das Baugrundstück zu ca. 97 % versiegelt ist und die

Verwirklichung des Vorhabens zu einer Neuanlage von Vegetationsflächen und Bäumen und der Entsiegelung von ca. 3.340 m² versiegelter bzw. bebauter Fläche führt.

Auch für die Planstraße A ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Planstraße A ist eine sonstige Straße im Sinne von § 18 Nr. 3 BerlStrG, da sie ausschließlich der Erschließung des Sondergebiets dient. Erst künftig soll sie in die Umfahrung der Lückstraße einbezogen werden, die eine Straße II. Ordnung im Sinne von § 18 Nr. 2 BerlStrG darstellen wird. Im Planfeststellungsverfahren für die Umfahrung der Lückstraße bedarf es daher einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Straße II. Ordnung. Dies gilt auch für den Teilabschnitt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist dagegen angesichts der beschränkten Erschließungsfunktion der Planstraße noch keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Unabhängig von diesem Ergebnis der überschlägigen Vorprüfung wurde noch vor In-Kraft-Treten des neuen Rechts eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Sie entspricht auch den Anforderungen des neuen Rechts. Die Umweltverträglichkeitsstudie der agu vom 12.10.2000 ist Anlage zu dieser Bebauungsplanbegründung und als Umweltbericht i.S.v. § 2 a BauGB ihr Bestandteil. Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie werden außerdem wie folgt zusammengefasst:

4.2 Biotope und Arten

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden bestehende Vegetationsflächen entfallen. Betroffen ist ein Vegetationsbestand an der Sewanstraße mit ca. 150 m² sowie ein spontan extensiv begrüntes Dach einer Garage. Bei der Anlage der Planstraße werden ca. 480 m² Vegetationsfläche beseitigt. Erhalten wird der mehrschichtige Gehölzbestand an der Huronseestraße.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 sowie der auf 0,81 erhöhten Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind in den Sondergebieten künftig 3.765 m² gärtnerisch anzulegen. Der vorhandene Bestand an Vegetationsfläche von 595 m² in den Sondergebieten wird somit um das 6-fache vergrößert. Je 5 Stellplätze ist zudem ein Laubbaum zu pflanzen. Bei 260 Stellplätzen sind danach 52 Bäume im Sondergebiet anzupflanzen. Dem stehen 12 Eschen-Ahornen, 2 Schwarzpappeln und 1 Schwarzkiefer gegenüber, die für die Verwirklichung des Vorhabens in den Sondergebieten entfallen werden. Außerdem sind eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung festgesetzt. Insgesamt werden die Vegetationsfläche im Plangebiet und die Anzahl der Bäume erheblich erhöht.

4.3 Boden

Die Verwirklichung des Vorhabens wird zu einer Verbesserung der Situation des Bodens führen. Zum einen kommt es durch die GRZ von 0,8 im Sondergebiet zu einer Entsiegelung. Zum anderen wird die Altlast im Bereich der ehemaligen Tankstelle saniert.

4.4 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters beträgt 2 bis 4 m. Mit der Verwirklichung des Vorhabens werden die Vegetationsflächen mit Bodenanschluss vergrößert. Folge davon ist, dass sich auch die Grundwasserneubildungsrate erhöht. Durch die geplante Sanierung der Altlast wird auch das bestehende Gefahrenpotenzial für das Grundwasser beseitigt.

4.5 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet gehört zum klimatischen Belastungsbereich 4a mit einer mäßigen bis hohen stadtklimatischen Veränderung. Es liegt darüber hinaus innerhalb eines innerstädtischen Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Aufgrund der Modernisierung der Kraftwerke und der Umstellung der Gebäudeheizung auf Erdgas und Fernwärme sowie den Rückgang schadstoffemittierender Betriebe ist die Immissionsbelastung durch SO₂ und Schwebstäube in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Die Belastung der Luft durch SO₂ im Jahresmittel lag 1997 im erweiterten Untersuchungsgebiet zwischen 10 und 15 µg/m³ und betrug 1/10 des Grenzwerts der TA-Luft. Bei der Kurzzeitbelastung traten Werte zwischen 50 und 60 µg/m³ auf. Dies entspricht ca. 15 % des Grenzwertes der TA-Luft.

Anders liegt es bei den Luftschadstoffimmissionen des Verkehrs. In der Lückstraße überschreitet der errechnete Jahresmittelwert für Ruß bei ca. 9,5 µg/m³ den Prüfwert von 8 µg/m³ der 23. BImSchV. Der Jahresmittelwert von Benzol mit 11,5 µg/m³ überschreitet den Prüfwert von 10 µg/m³

ebenfalls. Der 98-Percentilwert für Stickstoffdioxid, der bei 145 bis 176 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ liegt, kann dagegen den Prüfwert von 160 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ möglicherweise unterschreiten.

Die Verwirklichung des Vorhabens wird keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima haben. Vielmehr führen die Entsiegelung und die zusätzlichen Vegetationsflächen zu kleinklimatisch positiven Auswirkungen. Die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit 52 Laubbäumen trägt erheblich zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei. Auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird die lufthygienische Situation nicht wesentlich verschlechtern. Nach dem Verkehrsgutachten von GRI liegt die Zusatzbelastung auf der mit 25.000 Kfz/24h belasteten Lückstraße am Durchschnittstag bei 800 Kfz/24h und am Jahresspitzentag bei 1.200 Kfz/24h. Daraus folgt keine merkbare Zunahme der Luftschadstoffimmissionen. Zur berücksichtigen ist zudem, dass die Konzentrationswerte aus der 23. BImSchV keine Grenzwerte sind. Vielmehr ist bei ihrer Überschreitung eine umfassende Prüfung und Abwägung durch die Straßenverkehrsbehörde dazu notwendig, ob verkehrsbeschränkende oder verbietende Maßnahmen ergriffen werden. In den kommenden Jahren wird es zudem zu einem deutlichen Rückgang der Schadstoffemissionen des Verkehrs kommen, die auf die Verbesserung des Emissionsverhaltens der zugrunde gelegten Fahrzeugflotte zurückgeht. Trotz des Mehrverkehrsaufkommens wird es daher zu einer Abnahme der Luftschadstoffbelastungen kommen.

4.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet wird überwiegend durch 1-geschossige Garagen, 1- und 2-geschossige Gewerbegebäude sowie versiegelte Hofflächen geprägt. Von der Sewanstraße aus zeigt sich ein heterogenes, unstrukturiertes Bild. Von der Huronseestraße ist das Hofgelände aufgrund des dichten mehrschichtigen Gehölzbestandes nicht einsehbar. Das weitere Plangebiet im Süden wird von einer zur Zeilenbebauung gehörenden Garagenanlage geprägt, die zur Huronseestraße hin mit schmalen Grünflächen abgeschlossen wird.

Durch die Verwirklichung des Vorhabens wird das Ortsbild verbessert. Die Anlage eines Platzes an der Sewanstraße wird das Stadtbild aufwerten. Die Erhaltung des mehrschichtigen Gehölzbestandes an der Huronseestraße wird dazu führen, dass das 1-geschossige Gebäude des Verbrauchermarktes nicht wesentlich stärker in Erscheinung tritt als die Bestandsbebauung. Außerdem ist an der Ostfassade des Verbrauchermarktes eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Beeinträchtigungen auf das städtebauliche Umfeld gehen vom Vorhaben daher nicht aus. Vielmehr sind positive Wirkungen zu erwarten.

4.7 Schutzgut Mensch

Bezogen auf das Schutzgut Mensch ist vor allem der Lärm von Bedeutung.

Prägend ist dort in erster Linie der Verkehrslärm. Nach dem Lärmgutachten von GRI ist die Verkehrslärmbelastung an der Sewanstraße am Knotenpunkt mit der Rummelsburger Stra-

ße hoch. Die Immissionswerte am Tag liegen zwischen 67,5 dB(A) und 72,5 dB(A) und in der Nacht zwischen 57,5 dB(A) und 67,5 dB(A). Die Richtwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden teilweise deutlich überschritten. Entlang der Huronsee-straße nimmt die Lärmbelastung nach Süden mit der Entfernung zur Sewanstraße ab. An den Stirnseiten der Wohngebäude sind Immissionswerte von 55 dB(A) bis 67,5 dB(A) tags und 45 dB(A) bis 60 dB(A) nachts zu verzeichnen. Die Wohnbebauung südlich der Huronsee-straße ist durch den Verkehrslärm der dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze belastet. Dort werden Immissionswerte von bis zu 57,5 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erreicht.

Für die Prognose des Verkehrslärms nach Verwirklichung des Vorhabens hat die GRI das Zusatzverkehrsaufkommen des Jahresspizentages zugrunde gelegt, um auf der sicheren Seite zu sein. Aus dem Mehrverkehrsaufkommen am Knotenpunkt Sewanstraße mit der Planstraße A ergibt sich keine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen. Die schon heute hohe Belastung bleibt unverändert. Untersucht werden außerdem die Lärmauswirkungen des Parkplatzes und der Anlieferung des Verbrauchermarktes. Er wird auf der Grundlage der TA-Lärm beurteilt. Entlang der Anlieferung im Osten wird er durch eine 3 m hohe Schallschutzwand gemindert. Nach der Berechnung von GRI sind bei den Wohngebäuden an der östlichen Huronsee-straße Immissionswerte von ca. 47,5 dB(A) tags zu erwarten. Sie liegen deutlich unter dem Richtwert für das allgemeine Wohngebiet, der nach der TA-Lärm bei 55 dB(A) liegt. Gleiches gilt für den Wohnblock südlich der Huronsee-straße. Der vom Vorhaben ausgehende Lärm erreicht dort ebenfalls Werte von ca. 57,5

dB(A) tags. Für die Wohnbebauung an der Huronseestraße sind die bestehenden Belastungen durch den Verkehrslärm daher deutlich höher als die zu erwartende Lärmbelastung durch das Vorhaben.

Auch für das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten. Nach den Berechnungen von GRI muss ein Abstand von mehr als 30 m zur Achse der Anlieferungsstraße gewahrt werden, damit die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unterschritten werden. Dies wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt.

4.8 Bewertung

Das Vorhaben ist danach als umweltverträglich zu bewerten. In der Umweltverträglichkeitsstudie wird darauf hingewiesen, dass es nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten ist, da die Veränderungen der Nutzung nicht die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sind im Wesentlichen positiv. Dies folgt aus der Neuanlage von Vegetationsflächen und Bäumen und der Entsiegelung von ca. 3.340 m² versiegelter bzw. bebauter Fläche. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet kann erhöht werden. Auch positive Auswirkungen für das Kleinklima sind zu erwarten. Unzumutbare Lärmimmissionen werden vom Vorhaben nicht verursacht. Die hohe Lärmbelastung, die vom Verkehrslärm auf der Sewanstraße ausgeht, wird nicht weiter erhöht. Der anlagenbedingte Lärm, der vom Parkplatz und

der Anlieferung ausgeht, liegt deutlich unter den Richtwerten der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete.

IV. Verfahren

1. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 09.05.2000 beschlossen, für das Plangebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XVII-VE 3 aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf die Dauer von 4 Wochen in Form einer Ausstellung durchzuführen (BA-Beschluss Nr. 3 / 108/99).

2. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Bezirksamtsbeschluss (Nr. 3 / 108/00) vom 09.05.2000 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 wurde gem. § 6 Abs. 1 AG BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 vom 26.05.2000, S. 1847 öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde in Anzeigen mit Planausschnitten in den Tageszeitungen „Der Tagespiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ sowie durch Aushänge mit entsprechenden Hinweisen innerhalb des Rathauses in Lichtenberg bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf vom 15.06.2000 bis einschließlich 14.07.2000 im Bezirksamt Lichtenberg, Frankfurter Straße 187 vorgestellt und war Montag bis Mittwoch von 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr, Donnerstag von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch darüber hinaus einzusehen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Bezirksamt von Lichtenberg wurde von 81 Bürgern besucht. Für schriftliche Äußerungen interessierter Bürger wurden vorgefertigte Blätter bereitgehalten. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XVII-VE 3 liegen 29 Äußerungen vor.

4. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 15.05.2001 Beschluss Nr. 4/104/1) das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XVII-VE 3 beschlossen.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

5.1 Verfahrensablauf

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde zusammen mit dem Ämterumlauf nach § 6 Abs. 2 AGBauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 in der Fassung vom 16.05.2001 vom 18.05.2001 bis 31.07.2001 durchgeführt. Der Fachbereich

Stadtplanung hat 35 Behörden und Stellen, die möglicherweise von der Planung betroffene Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 18.05.2001 um Stellungnahme gebeten.

5.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führte zu folgenden Ergebnissen:

Zur Art der baulichen Nutzung liegen ablehnende Stellungnahmen vor. SenStadt Abt. IV, Handwerkskammer, IHK und Bezirkssamt Friedrichshain-Kreuzberg wenden sich gegen das Sondergebiet Verbrauchermarkt. Sie befürchten eine Schwächung des Ortsteilzentrums Weitlingstraße und eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs. Handwerkskammer und IHK fordern eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf ein für die Umgebung verträgliches Maß.

Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt. Der Verbrauchermarkt dient der örtlichen Nahversorgung im Ortsteil Friedrichsfelde. Sein Einzugsgebiet wird durch topografische Barrieren wie die Bahnlinie im Norden, Westen und Süden sowie durch die Hauptverkehrsstraße am Tierpark abgegrenzt. In diesem Einzugsgebiet werden derzeit nur ca. 66 % der Kaufkraft für Waren des täglichen Bedarfs gebunden. Mehr als 30 % fließen an Standorte außerhalb des Einzugsbereichs ab. Nach der Analyse der FfH wird das Vorhaben die Bindungsquote für Waren des täglichen Bedarfs auf ca. 77 % erhöhen. 2/3 des prognostizierten Umsatzes des Verbrauchermarktes wird auf bislang aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft stammen. Ein weiteres Drittel wird aus Kaufkraftverlagerungen von Betrieben im Ein-

zugsgebiet herrühren. In erster Linie sind jedoch Lebensmittelmärkte mit vergleichbarem Warenangebot und Preisniveau betroffen, insbesondere die vorhandenen Lebensmittel-Discountbetriebe. Der Extra-Verbrauchermarkt in der Weitlingstraße wird demgegenüber nicht in seiner Existenz gefährdet. Aufgrund der ihm zugeordneten geringen Zahl von Stellplätzen wird er vorrangig von Einwohnern im Einzugsgebiet aufgesucht, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen. Daran wird sich nach der Prognose der FfH auch in Zukunft nichts ändern. Er kann daher seine Funktion als Magnet im Ortsteilzentrum Weitlingstraße fortführen. Um die Verträglichkeit mit den Fachgeschäften in der Weitlingstraße zu gewährleisten, wird der Anteil des Non-Food-Sortiments des Verbrauchermarktes im Durchführungsvertrag auf 10 % beschränkt. Danach werden sich keine wesentlichen unmittelbaren Auswirkungen auf die Fachgeschäfte in der Weitlingstraße ergeben, die überwiegend Waren aus dem Non-Food-Sortiment führen. Die Analyse der FfH baut auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 4.200 m² beschränkten Verkaufsfläche auf. Sie belegt, dass der Verbrauchermarkt in dieser Größenordnung zentrenverträglich ist. Eine Reduzierung der Verkaufsfläche ist daher nicht notwendig.

Zum Verkehr weisen SenStadt Abt. VII und BA Lichtenberg Tiefbauamt darauf hin, dass bei der Verwirklichung der Planstraße A die parallel zur Fahrbahn liegenden Werkstatthalle der TLG in Anspruch genommen werden müsste. Um dies zu vermeiden, regt SenStadt Abt. VII eine axiale Verschiebung der Planstraße an. Diese Anregung wurde berücksichtigt. Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde entsprechend geändert.

SenStadt Abt. VII und BA Lichtenberg Tiefbauamt fordern außerdem die Aufnahme der Eckabschrägungen im Einmündungsbereich der Planstraße A zur Sewanstraße in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auch dieser Anregung wurde gefolgt. Der Geltungsbereich wurde so aufgeweitet, dass die Eckabschrägungen im Einmündungsbereich der Planstraße A / Sewanstraße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

SenStadt Abt. VII und BA Lichtenberg Tiefbauamt weisen außerdem darauf hin, dass der Knoten Planstraße A / Sewanstraße mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden muss. Sie fordern eine eindeutige vertragliche Regelung dazu, dass der Vorhabenträger dies auf seine Kosten veranlasst. Auch dieser Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Klarstellung ist in § 5 Abs. 2 des Durchführungsvertrages aufgenommen.

6. Bezirksamtsbeschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Am 14.08.2001 wurde der Bezirksamtsbeschluss Nr. .../01 zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

7. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Bezirksamtsbeschluss Nr. .../01 vom 14.08.2001 zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 wurde im Amtsblatt für Berlin vom 07.09.2001, S. 3980 öffentlich bekannt gemacht.

8. Öffentliche Auslegung

8.1 Verfahrenablauf

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 wurde zusammen mit der Begründung vom 23.08.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.09.2001 bis einschl. 17.10.2001 im Bezirksamt Lichtenberg, Frankfurter Allee 187, 70365 Berlin öffentlich ausgelegt und war montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr einzusehen.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich 2 TÖB nochmals zum Vorhaben geäußert. Die öffentliche Auslegung im Bezirksamt von Lichtenberg wurde von etwa 33 Bürgern besucht. Für schriftliche Anregungen interessierter Bürger wurden vorgefertigte Blätter bereitgehalten. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XVII-VE 3 liegen fristgerecht insgesamt 25 schriftliche Äußerungen vor. Eine zustimmende Stellungnahme ging nach Ablauf der Auslegungsfrist ein. 2 schriftlichen Stellungnahmen sind Unterschriftenlisten beigefügt.

8.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die schriftlichen Stellungnahmen weisen folgende Schwerpunkte auf:

- Für das Vorhaben bestehe kein Bedarf. Im Einzugsbereich existierten eine ausreichende Zahl von Verbrauchermärkten und Einzelhandelsbetrieben. Die Versorgung der Bevölkerung werde durch den derzeitigen Handelsbesatz voll und ganz gedeckt und entspreche dem Bedarf für die Nahversorgung.

Diesen Bedenken wird nicht gefolgt. Ein Einzelhandelsgutachten der FfH belegt den Bedarf für das Vorhaben und seine Zentrenverträglichkeit. Es zeigt, dass die Verkaufsflächenausstattung im Einzugsbereich für die Nahversorgung weit unter dem Durchschnitt liegt. Mehr als 30 % der Kaufkraft für Waren des täglichen Bedarfs im Einzugsbereich fließt derzeit an Standorte außerhalb des Einzugsbereichs ab. Mit der Verwirklichung des Vorhabens kann diese Quote auf 77 % erhöht werden.

- Kritisiert wird weiter, dass die Funktion der Weitlingstraße als Ortsteilzentrum in Frage gestellt wird. Aufgrund der Lage, Größe und Struktur des Vorhabens werde es zu einem Absterben des Ortsteilzentrums Weitlingstraße kommen. Das Vorhaben zielt auf einen überörtlichen Einzugsbereich.

Auch diesen Bedenken wird nicht gefolgt. Im Interesse der Entwicklung der Fachgeschäfte in der Weitlingstraße wurde der Anteil des Non-Food-Sortiments im Durchführungsvertrag auf 10 % begrenzt. Wesentliche Auswirkungen auf die Fachgeschäfte in der Weitlingstraße, die überwiegend Non-Food-Sortimente führen, sind damit weitgehend ausgeschlossen. Die Weitlingstraße als Ortsteilzentrum wird deshalb nicht in Frage gestellt. Der Einzugsbereich des Vorhabens ist durch topografische Barrieren geprägt, wie die Bahndämme im Süden, Westen und Norden und die Hauptverkehrsstraße im Tierpark im Osten. Das Vorhaben ist mit max. 4.200 m² Verkaufsfläche auf diesen Einzugsbereich orientiert.

- Weiter wird vorgebracht, die Zahl der Stellplätze sei so dimensioniert, dass wesentlich mehr Verkehr angezogen wer-

de. Dies werde zu einer zusätzlichen Belastung der ohnehin schon stark belasteten Lückstraße führen. Das Sanierungsziel einer Verkehrsberuhigung der Lückstraße werde nicht erreicht.

Nach dem eingeholten Verkehrsgutachten der GRI wird die Zusatzbelastung der Lückstraße im Durchschnitt bei gut 3 % liegen. Dieser Wert liegt innerhalb der üblichen täglichen Schwankungsbreite des Verkehrs. Er stellt das mittelfristige Ziel der Verkehrsberuhigung der Lückstraße nicht in Frage. Vielmehr soll die Verkehrsberuhigung durch die im Flächennutzungsplan dargestellte Umfahrung der Lückstraße bewirkt werden. Die durch den Vorhabenträger herzustellende Planstraße A stellt den 1. Abschnitt für die Realisierung dieser Umfahrung dar. Im Interesse der Verkehrsvermeidung wurde zudem die Zahl der geplanten Stellplätze schon im Anschluss an die frühzeitige Bürgerbeteiligung von 281 auf 260 reduziert.

- Außerdem wird vorgebracht, durch das Vorhaben werde es zu unzumutbaren Belästigungen für die umgebende Wohnbebauung kommen, die Wohnqualität werde stark beeinträchtigt.

Auch diesen Bedenken wird nicht gefolgt. Um unzumutbare Lärmimmissionen für die Wohnbebauung im Osten zu vermeiden, werden Lärmschutzmaßnahmen durch die Errichtung einer Lärmschutzwand getroffen. Damit wird sichergestellt, dass der vom Parkplatz und der Anlieferung ausgehende Lärm für den Tagzeitraum jeweils im Bereich der Wohnbebauung 55 dB(A) nicht überschreitet. Dies ist der Richtwert für das allgemeine Wohngebiet. Er wird durchweg

eingehalten. Unzumutbare Lärmbelästigungen sind danach nicht zu erwarten.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung führt daher zu keiner Planänderung.

9. Vereinfachte Änderung

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden noch folgende Änderungen an Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-VE 3 vorgenommen:

- In der textlichen Festsetzung Nr. 2 für das Sondergebiet Gastronomie/Handwerk/Dienstleistung wurden die Handwerksbetriebe auf „nichtstörende“ Handwerksbetriebe beschränkt.
- Die westliche Baugrenze wurde erweitert, so dass sie auch die Flächen für das geplante Leergutlager umfasst.
- Die Umgrenzung der Flächen für Stellplätze wurde geringfügig verkleinert. Sie reicht noch bis zu der Fläche, mit der das Vordach abgegrenzt wird.
- In den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 wurde das Wort „darf“ durch das Wort „kann“ ersetzt.

Die Änderungen wurden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen, da sie die Grundzüge der Planung nicht berühren. Als von der Änderung Betroffene wurde der Vorhabenträger angehört. Ihm wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Äußerung zu den Änderungen gegeben. Der Vorhabenträger hat sich mit den Änderungen mit Schreiben vom ... einverstanden erklärt.

V. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950/2013).
2. 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).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
5. **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln**) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390).
7. **Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)** in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch Artikel IX des Gesetzes vom 22. Juli 1999 (GVBl. S. 422) § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 **Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG)** in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel VII § 8 des

Gesetzes vom 20. April 2000 (GVBl. S. 286) und Nr. 8 Allgemeiner
Zuständigkeitskatalog (ZustKat AZG).

Aufgestellt: Berlin-Lichtenberg, den 23. November 2001

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Leiter Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksbürgermeister

Leiter des Amtes für Planen und
Vermessen

ANLAGE

Pflanzliste (Empfehlung)

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birne	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Baum-Hasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus oxyacantha
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Wild-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Großer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzen für Dachbegrünung

Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Sandstrohblume	Helichrysum arenarium
Sandnelke	Dianthus arenarius
Heidenelke	Dianthus deltoides
Schafschwingel	Festuca ovina agg.
Raublattschwingel	Festuca trachyphylla
Schmalblättriges Rispengras	Poa angustifolia
Platthalm-Rispengras	Poa compressa
Silbergras	Corynephorus canescens
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Fetthenne	Sedum album
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Dachwurz	Sempervivum tectorum

Bergsandglöckchen	Jasione montana
Thymian	Thymus serpyllum

Pflanzen zur Begrünung von Wänden

Kletterpflanzen, selbsthaftend

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein 5-blättrig	Parthenocissus quinquefolia
Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata