

**Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen
Stadtplanungsamt**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXII-VE 1

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet	4
2.1	Siedlungsanalyse	5
2.1.1	Lage/Stadträumliche Verflechtung	5
2.1.2	Städtebauliche Situationsanalyse	5
2.1.3	Verkehr	6
2.2	Landschaftsanalyse	6
2.2.1	Geologie und Boden	6
2.2.2	Altlasten	7
2.2.3	Grundwasser	7
2.2.4	Oberflächengewässer	8
2.2.5	Wasserschutzzone	8
2.2.6	Klima	8
2.2.7	Biotop- und Artenschutz	8
2.2.8	Landschaftsbild	9
2.3	Infrastruktur/ Medien - Bestehende Leitungen	10
2.4	Eigentumsverhältnisse	10
3.	Planerische Ausgangssituation	11
3.1	Flächennutzungsplan	11
3.2	Bereichsentwicklungsplanung	11
3.3	Landschaftsprogramm	11
4.	Gesetzliche Voraussetzungen	12
II.	PLANINHALT	12
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen / Intention des Plans	12
2.	Umweltverträglichkeitsprüfung	13
3.	Eingriff in Natur und Landschaft	14
4.	Wesentlicher Planinhalt	15
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.2	Verkehrsflächen	16
4.3	Einzelfläche gemäß § 12 Absatz 4 BauGB	17
5.	Begründung einzelner Festsetzungen	17
6.	Ergänzende Regelungen aus dem Durchführungsvertrag	18
7.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich des geplanten Eingriffs	19
8.	Abwägung der Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange	20
8.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	20
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25

8.3	Öffentliche Auslegung	41
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	47
1.	Städtebauliche Auswirkung	47
2.	Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft	47
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	48
4.	Auswirkungen auf die Wirtschaft	49
5.	Auswirkungen auf den Haushalt	49
IV.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	50
1.	Aufstellung	50
2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	50
3.	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	50
4.	Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung	50
5.	Abschluss des Durchführungsvertrags	51
6.	Planreifeerklärung/Baugenehmigung.....	51
7.	BVV-Beschluss/Rechtsverordnung.....	51
V.	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	51
	Quellennachweis	52

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch war die gegenüber dem Bezirksamt durch Antrag der Plantiflor Zierpflanzen GmbH vom 12.02.1998 geäußerte Absicht, innerhalb des Geltungsbereiches einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Geschossfläche von ca. 12.000 m² und einer Verkaufsfläche von ca. 10.800 m² zu errichten.

Die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke bzw. Flurstücke befanden sich in einem Gebiet, für das das Bezirksamt am 16.02.1993 beschlossen hatte, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXII-4 und dem Ziel der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule aufzustellen. Aufgrund der Ausweisung eines Ersatzstandortes wurde dieses Ziel nicht mehr weiterverfolgt und der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert. Nunmehr wird diese Fläche als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Die bauplanungsrechtliche Prüfung nach § 34 Baugesetzbuch im Vorfeld der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen eines Vorbescheidsantrages ergab, dass sich der beabsichtigte Bau- und Gartenmarkt u.a. aufgrund der Art der Nutzung (großflächiger Einzelhandel) nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Aus diesem Grunde und da das Vorhaben der planerischen Konzeption der Gemeinde (Senat, Bezirksamt, BVV) entsprach, war die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers, über den die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden hat, erforderlich.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 05.05.1998 durch das Bezirksamt Hohenschönhausen beschlossen und der Antrag des Vorhabenträgers mit Schreiben vom 15.05.1998 positiv beschieden.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür lagen gemäß § 12 BauGB vor.

Im Verfahren fand aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ein Wechsel des Vorhabenträgers statt. Die Plantiflor Zierpflanzen GmbH hat ihre Rechte und Pflichten aus der Vorhabenträgereigenschaft an die Johannes Beese GmbH & Co. Berlin Vermögensverwaltungs KG übertragen. Der Inhalt des Antrages wurde beibehalten.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-VE 1 umfaßt eine Fläche von ca. 28.000 m² Größe und wird begrenzt:

- im Osten durch die Rhinstraße zwischen der Straße 155 im Süden und dem Flurstück 224 im Norden,
- im Süden durch die Straße 155 zwischen der Rhinstraße im Osten und dem Anschluß an die Ferdinand-Schultze-Straße im Westen,
- im Westen durch die Ferdinand-Schultze-Straße zwischen dem Anschluß der Straße 155 im Süden und der Zufahrt zur Feuerwache im Norden,
- im Norden durch das Grundstück der Feuerwache und dem Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 122/124 zwischen der Ferdinand-Schultze-Straße im Westen und der Rhinstraße im Osten.

Im Verfahren ist der Geltungsbereich durch Bezirksamtsbeschluss vom 08.06.1999 gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 05.05.1998 aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse und in Auswertung von Anregungen von Trägern öffentlicher Belange geringfügig geändert worden.

2.1 Siedlungsanalyse

2.1.1 Lage/ Stadträumliche Verflechtung

Das Plangebiet liegt im Süden des Bezirks Hohenschönhausen, südlich des Verkehrsknotenpunktes Rhinstraße/Wartenberger Straße, zwischen der Ferdinand-Schultze-Straße und der Rhinstraße.

An das Plangebiet grenzen folgende Stadtbereiche an:

- Im Osten liegen ein Wohngebiet mit bis zu 2-geschossiger, offener Bauweise und das Gewerbegebiet "Marzahner Straße".
- Im Süden befindet sich ein ausgedehntes Gebiet, das zum Wohnen und für Erholungszwecke genutzt wird und durch eine 1- bis 2-geschossige Einzelhausbebauung geprägt ist. Durch dieses Gebiet verläuft die Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn.
- Im Westen befinden sich ein sich entwickelndes Gewerbegebiet mit teilweise umgebauten und neu gewerblich genutzten Gebäuden, südlich und westlich daran angrenzend, große zusammenhängende noch brachliegende Grundstücksflächen.
- Im Norden schließt sich an das Plangebiet bis zur Gärtnerstraße ein städtebaulich und nutzungsstrukturell inhomogener Bereich an, beginnend im Westen mit der bestehenden Feuerwache, daran anschließend, begrenzt durch die diagonal verlaufende frühere Ferdinand-Schultze-Straße, ein Friedhofsgelände und bis zur Rhinstraße im Osten ein großes, ehemals als Gärtnerei genutztes Grundstück in Privatbesitz mit einem unlängst renovierten Wohngebäude direkt an der Rhinstraße.

Entsprechend der Planungsabsichten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXII-VE 1 sollen durch das Vorhaben die angrenzenden Siedlungsbereiche nicht verändert werden, lediglich entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes werden Grundstücksregulierungen vorgenommen. Die als Fuß- und Radweg genutzte alte Ferdinand-Schultze-Straße wird in neuer Lage zur Ferdinand-Schultze-Straße hindurchgeführt.

2.1.2 Städtebauliche Situationsanalyse

Das Siedlungsbild des Plangebietes ist ungeordnet, ein Siedlungszusammenhang nur bedingt erkennbar.

Die Grundstücke des Plangebietes mit den unmittelbar angrenzenden unterschiedlichsten Nutzungsformen können als "Restfläche" angesehen werden:

- Das im Süden angrenzende kleinmaßstäbliche Wohngebiet kann sinnvoll nicht weiterentwickelt werden, da räumliche Tekturen wie die Gleistrasse südlich davon eine Entwicklung im Sinne eines Siedlungszusammenhangs nicht ermöglichen.
- Die nördlich angrenzenden Nutzungen der Feuerwehr, des Friedhofs und eines Privatgrundstückes mit einem Wohngebäude und einem Gewerbebetrieb sind zu respektieren, eine weitere Entwicklung vorgenannter Nutzungen nicht beabsichtigt.

- Die sich westlich der Ferdinand-Schultze-Straße entwickelnde gewerbliche Struktur, für die das Bebauungsplanverfahren XXII-27 eingeleitet worden ist, schafft auch für das Plangebiet selbst ein gewerblich genutztes Umfeld mit entsprechendem Warenanlieferungs- und Kundenverkehr.

Durch den zunehmenden gewerblichen Verkehr auf der Ferdinand-Schultze-Straße aufgrund der sich in Richtung Westen entwickelnden gewerblichen Nutzungen und der erheblichen Verkehrsbelastung der Rhinstraße im Osten des Plangebietes ist insgesamt ein solches siedlungsstrukturelles Umfeld vorhanden, welches eine Bebauung des Plangebietes mit Wohnungen und/oder sozialen Einrichtungen ungeeignet erscheinen lässt.

Eine Bebauung mit kleinteiligem Gewerbe ist aufgrund der zugrunde zu legenden Grundstückspreise bei gleichzeitig zur Verfügung stehenden Flächen in großen zusammenhängenden Gewerbegebieten für diesen Standort unrealistisch.

Aus diesen Gründen und wegen der integrierten wohngebietsnahen Bezirksinnenlage sowie der optimalen Verkehrsanbindung eignet sich dieser Standort im Plangebiet, auch weil er exakt dem notwendigen Flächenbedarf für das Vorhaben entspricht, für die Verlagerung und die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes.

2.1.3 Verkehr

Das für einen Bau- und Gartenmarkt vorgesehene Grundstück liegt zwischen der Rhinstraße, der Ferdinand-Schultze-Straße und der Straße 155. Erschlossen wird das Grundstück derzeit von der Ferdinand-Schultze-Straße und von der Straße 155.

Die Rhinstraße ist eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße und für die Erschließung geeignet.

Für die Erstellung eines aktuellen Verkehrsgutachtens wurde im Frühsommer 1998 von der Fa. IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH eine Kurzzeitzählung an den Knotenpunkten Rhinstraße/Gärtnerstraße/Marzahner Straße sowie am Knotenpunkt Ferdinand-Schultze-Straße/Gärtnerstraße durchgeführt. Dabei zeigt sich, dass der Zeitbereich zwischen 16.00 und 17.00 Uhr am stärksten belastet ist. Dieser Zeitbereich wurde deshalb den weiteren Überlegungen als Spitzenstunde zugrunde gelegt.

Hierbei wird die relativ starke Auslastung der Rhinstraße mit mehr als 600 Kfz/h in Fahrtrichtung Norden und mit mehr als 700 Kfz/h in Fahrtrichtung Süden deutlich. Demgegenüber sind die Belastungen im Zuge der Ferdinand-Schultze-Straße etwa halb so groß.

2.2 Landschaftsanalyse

2.2.1 Geologie und Boden

Die Topographie des Geländes ist nahezu eben und weist ein maximales Gefälle von 1% aus. Der Höhenunterschied beträgt 2,0 m auf einer Gesamtlänge von 190 m.

Das Untersuchungsgebiet liegt auf Grundmoränenflächen der Barnim-Hochfläche, die altersmäßig noch dem Brandenburger Stadium angehören. Für die geologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet wurde die GEOLOGISCHE KARTE VON PREUSSEN Blatt Nr. 3447 herangezogen. Danach liegt die Untersuchungsfläche auf einem weichselkaltzeitlichen Geschiebemergelrücken, der an der Oberfläche anstehend in erodierter, sandiger und entkalkter Ausbildung vorliegt. Größere Bereiche des Geschiebemergelrückens sind von weichselkaltzeitlichen Sanden überlagert. Im Bereich des Laakegrabens haben sich nach der Eiszeit an-

moorige Bildungen auf Sand über Geschiebemergel entwickelt.“ (SEEBAUER / WEFERS und Partner 1994, S. 9)

Die für das Bodengutachten (KRAUSE 1998) durchgeführten Bohrungen ergaben, dass die oberen Bodenschichten bis maximal 2,7 m aus Auffüllungen bestehen. Die Auffüllungen enthalten teilweise Bauschutt. Danach folgt eine Schicht ehemaligen humosen Oberbodens. Die nächste Schicht wird von Sanden mit eingeschalteten Schlufflinsen gebildet, auf die dann minimal ab 1,3 m bzw. maximal ab 5,2 m Tiefe Geschiebelehm und Geschiebemergel folgten. Letztere enthalten lokale Sandlinsen, die wassergesättigt, fließfähig und dicht gelagert sind (KRAUSE 1998).

2.2.2 Altlasten

Die Altlastenverdachtsfläche 9415 auf dem Baugrundstück konnte nicht bestätigt werden. Für das Baugrundstück wurden 1994 und 1998 kombinierte Baugrund- und Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Hierzu wurden vom 30.09 bis 05.10.1994 15 Rammkernsondierungen und 8 mittelschwere Rammsondierungen sowie am 21. und 22.09.1998 nochmals 19 Rammkernsondierungen und 5 mittelschwere Rammsondierungen für die Baugrund- und Altlastenuntersuchung niedergebracht.

Die Ergebnisse der Untersuchungen von 1994 wurden in das Gutachten des Erdbaulabors Dr. Krause vom 27.10.1998 eingearbeitet und berücksichtigt.

Aus den Rammkernsondierbohrungen wurden meterweise bzw. bei Schichtwechsel und organoleptischen Auffälligkeiten gestörte Bodenproben bis zu den max. Aufschlusstiefen entnommen.

Bei der organoleptischen Beurteilung der entnommenen Bodenproben wurden keine organoleptischen positiven Befunde, d.h. geruchliche oder optische Auffälligkeiten, die auf eine mögliche Schadstoffbelastung hinweisen, festgestellt. Lediglich in den Bodenproben der im September/Oktober 1994 abgeteufte Rammkernsondierbohrungen RKS 9 (2,8- 2,9 m Tiefe) und RKS 11 (1,9 – 2,1 m Tiefe) wurde ein fremdartiger Geruch festgestellt.

Als Zusammenfassung läßt sich feststellen:

Die Untersuchungen erstreckten sich auf Kohlenwasserstoffe (KW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), extrahierbare, organische Halogenverbindungen (EOX) und den Schwermetallen Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen wurden keine Überschreitungen der Zuordnungswerte Z 1.2 der Berliner Liste 1996 festgestellt. Die vorgefundenen Konzentrationen der Schadstoffparameter KW, PAK, EOX und der untersuchten Metalle sind insgesamt als nicht nennenswert erhöht und somit als tolerabel anzusehen. Lediglich der Arsen-Gehalt in den Bodenmischproben MP 3 und MP 5 überschreitet den Zuordnungswert Z 1.2 der Berliner Liste 1996 geringfügig.

Die festgestellten Schadstoffgehalte sind von ihren Konzentrationen als typisch für Ballungsgebiete zu bezeichnen. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist keine Gefährdung von Schutzgütern abzuleiten. Ggf. auf dem Grundstück anfallender Bodenaushub kann, seine bautechnische Eignung vorausgesetzt, gem. der Berliner Liste 1996 auch auf dem Gelände an anderer Stelle wieder eingebaut werden.

2.2.3 Grundwasser

Grundwasser wurde im Untersuchungszeitraum vom 21.09 bis zum 22.09.1998 lediglich als gestautes Sicker- und Schichtwasser zwischen 1,6 m und 2,9 m unter GOK bzw. zwischen 51,7 m ü. NN und 53,88 m ü. NN angetroffen.

Während des Untersuchungszeitraumes vom 30.09. bis 05.10.1994 wurde Grundwasser nur als gestautes Sicker- oder Schichtenwasser im Basisbereich der Sande oberhalb des wasserstauenden Geschiebelehms bzw. in grobkörnigeren Bereichen des Geschiebelehms und Geschiebemergels (wassergefüllte Sandlinsen) festgestellt.

Gemäß dem Umweltatlas Berlin, Blatt 02.07 – Flurabstand des Grundwassers – herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1992, liegt der Flurabstand des Grundwassers in den Vorschüttandsen unter der Grundmoräne im Bereich des Untersuchungsgrundstücks mehr als 10 m unter der Geländeoberfläche. Das oberste Grundwasserstockwerk liegt unter der gering bzw. sehr gering durchlässigen Grundmoräne und ist gespannt.

2.2.4 Oberflächengewässer

Der auf dem Baugrundstück bis vor kurzem befindliche offene Abschnitt des Laakegrabens ist verrohrt worden. Eine entsprechende wasserbehördliche Genehmigung zur Teilverrohrung des Laakegrabens ist am 28. Mai 1999 erteilt worden

2.2.5 Wasserschutzzone

Gemäß dem Umweltatlas, Blatt 02.11 – Wasserschutzgebiete und Grundwassernutzung – herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz 1992 liegt das Untersuchungsgelände nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.2.6 Klima

Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten gehört das Plangebiet zur Zone 2 (geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen). Das bedeutet bei mäßiger nächtlicher Abkühlung eine mittlere Schwülegefährdung. Das Risiko für bioklimatische Belastungen ist gering. Die Frostgefährdung ist mit 54-68 Frosttagen mäßig. Unmittelbar nördlich des räumlichen Plangebietes grenzen Gebiete der Zone 3 an.

Bei geringer nächtlicher Abkühlung sowie mittlerer Schwülegefährdung ist das Risiko für bioklimatische Belastungen mäßig. Teile dieser Fläche sind durch besonders turbulente Windverhältnisse gekennzeichnet (Großsiedlung/ SenStadtUm 1994b, Karte 04.05). Das Baugrundstück befindet sich in einem Grenzbereich zu klimatisch schlechter gestellten Gebieten.

Aus Tages- und Nachtmessungen ist die deutlich kühlende Funktion der vom Vorhaben betroffenen Brachfläche erkennbar (SenStadtUm 1994b, Karte 04.06). Daran kann später die wahrscheinliche Änderung der Grenzen von Temperaturbereichen simuliert werden und so auf die Wirkungen hinsichtlich des langfristigen Temperaturverlaufes und der stadtklimatischen Zonen rückgeschlossen werden.

2.2.7 Biotop- und Artenschutz

Das Baugrundstück wurde sowohl im Gutachten von SEEBAUER / WEFERS und Partner 1994, als auch in der stechimmenkundlichen Nachkartierung von 1998 (SAURE 1998) als sehr wertvoll für den Biotop- und Artenschutz eingestuft.

Der Zustand ist seit 1994 jedoch von landesweiter auf lokale Bedeutung hinsichtlich des Stechimmenbestandes gesunken. Durch fortschreitende Sukzession und Veränderung von

Kleinstrukturen (insbesondere Entfernung von Betonteilen und Überwuchs offener Bodenstellen in der südwestlichen Ecke und entlang der F.-Schultze-Straße) hat sich das Bild hin zu einer faunistisch sowie floristisch artenärmeren Fläche gewandelt (SAURE 1998, SEEBAUER / WEFERS und Partner 1994).

Aus den gleichen Gründen haben sich auch die Lebensbedingungen für den Steinschmätzer verschlechtert, der noch 1994 in der südwestlichen Ecke als Brutvogel nachgewiesen wurde. Eine aktuelle Kartierung liegt nicht vor. Da jedoch kaum noch kurzgrasige bis vegetationslose Flächen mit entsprechenden Ansitzwarten und Nisthöhlen auf dem Baugrundstück zu finden sind, ist ein Brutvorkommen nicht mehr zu erwarten. Allerdings muß das Steinschmätzervorkommen in diesem Gebiet im Zusammenhang mit den Flächen des Güterbahnhofs und des RHB (Regenrückhaltebecken) Nord gesehen werden, auf denen er ebenfalls nachgewiesen wurde. Das bedeutet, dass das vorhandene Brutgebiet durch die fortschreitende Sukzession und Veränderung der Kleinstrukturen nur verkleinert, nicht aber zerstört wurde. Für den Steinschmätzer wird in der Literatur ein Mindestareal von 10 ha für 1 Brutpaar angegeben (SACHTLEBEN/RIESS 1997). Geht man davon aus, dass der Güterbahnhof und das RHB Nord separate Brutreviere darstellen, wird dieser Wert bereits jetzt in beiden Fällen unterschritten. Damit kann von einer instabilen Lebensraumsituation für den Steinschmätzer ausgegangen werden. Es wurden auf der Fläche auch die in Hochstaudenfluren vorkommenden Vogelarten Dorngrasmücke (1 BPO) und Sumpfrohrsänger (2 BP) nachgewiesen. Alle 3 Vogelarten haben einen abnehmenden Bestandstrend in Berlin (SEEBAUER / WEFERS und Partner 1994, S. 28 ff). Da sich seit 1994 die Situation für diese Arten auf der Fläche kaum verändert hat, besteht die Lebensraumeignung noch in vollem Umfang.

Floristisch ist die Fläche von Arten der ruderal beeinflussten Hochstaudenfluren, der wärmeliebenden, mehrjährigen Ruderalfluren und von ruderalen Halbtrockenrasen sowie einer kurzlebigen Ruderalgesellschaft geprägt. Arten ohne engere Standortbindung, aber mit der Fähigkeit, gestörte Standorte schnell zu besiedeln, sind vorherrschend. Besondere Arten der Trockenrasen und Feuchtbiotope sind nur sehr vereinzelt vertreten.

Das Baugrundstück kann somit als stark anthropogen, überprägt mit geringer Bedeutung für Arten mit Bindung an spezielle Standorteigenschaften und Artengemeinschaften eingestuft werden (SEEBAUER / WEFERS und Partner 1994, S. 15). Durch die Sukzession mit Hochstauden, auch auf den vormals offenen Flächen, wird diese Aussage zum aktuellen Zeitpunkt noch untermauert.

Die Kartierung der Biotope erfolgte nach der Liste der Berliner Biotope in AUHAGEN 1994. Danach erreicht kein Biotop mehr als 10 Punkte im Biotopwert, was in vorliegender Studie einem beeinträchtigten Zustand entspricht. Die starke anthropogene Beeinflussung zeigt sich auch in der erheblichen Abweichung vom Zustand der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald).

Die gefährdeten und seltenen Tierarten (Bienenarten und Steinschmätzer) sind alles Arten, die auf Lebensräume angewiesen sind, welche in Berlin/Brandenburg nur sporadisch, vorwiegend durch anthropogenen Einfluß, entstehen (offene Bodenstellen, Schutthaufen). Sie wären ohne den Menschen an dieser Stelle nicht zu finden und können somit als Anzeiger menschlichen Einflusses interpretiert werden. Damit bleibt die Einstufung in die Kategorie "beeinträchtigt" gerechtfertigt, da die betroffenen Flächen nicht in ein Schutzkonzept integriert und durch Nutzungen entstanden sind, die die Umwelt eher beeinträchtigen. Die Vorkommen dieser Arten werden über den erhöhten Faktor der Beeinträchtigungsempfindlichkeit mit berücksichtigt und müssen bei der Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen beachtet werden.

2.2.8 Landschaftsbild

Als Freifläche ist das Baugrundstück von allen Seiten gut wahrnehmbar. Durch diesen offenen

Charakter wird eine panoramaartige Betrachtung der Umgebung vom Baugrundstück aus möglich, die die stark inhomogene Ausprägung der vorhandenen Strukturen hervorhebt. Sichtachsen, die weiter in das städtische Umfeld hinein verlaufen, ergeben sich nicht. Als Blickpunkte können das südlich gelegene Pyramidenhochhaus an der Landsberger Allee / Ecke Rhinstraße sowie auch einige der Großsiedlungs- und Gewerbebauten in nördlicher Richtung gewertet werden. Ansonsten wird die Wahrnehmung der Ränder durch Gehölze mit einigen Hausdächern und –fassaden und den Damm der Rhinstraße geprägt. Es bietet sich damit ein eher unruhiges, wenig geordnetes Bild, welches sich zwischen dörflichen und großstädtischen Elementen bewegt.

Im Gegensatz zur Wahrnehmung des Untersuchungsgebietes (bezogen auf die Umweltverträglichkeitsstudie) vom Baugrundstück aus ist das Bild entlang der Grenze des räumlichen Untersuchungsrahmens von Sichtachsen und wechselnden Nutzungen geprägt. Der Panoramablick, der sich von einem zentralen Standort auf dem Baugrundstück eröffnet, ist nicht mehr gegeben, stattdessen nimmt man die Nutzungen eher in ihren Einzelheiten wahr. Die Inhomogenität wirkt dadurch weniger störend, die Straßen und die Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn bilden Sichtachsen, die aber auf keinen bestimmten Punkt zulaufen. Jedoch ergibt sich dadurch ein Wechselspiel aus nahen und weiten Blicken, was in der Stadtlandschaft als angenehm zu bezeichnen ist. Das Baugrundstück tritt von den Grenzen des räumlichen Untersuchungsrahmens aus gesehen nicht in Erscheinung.

Die Qualität der Ansichten ist unterschiedlich. Die Bauten der Großsiedlung werden zur Zeit saniert. Die Bauten im westlichen Gewerbegebiet sind vorwiegend Baracken und alte Lagerhallen mit entsprechend grauem, ungeordnetem Aussehen.

Die Straßenräume sind wenig gestaltet und eher fußgänger- und radfahrerunfreundlich. Sie tragen nicht zur Aufwertung der Ortsbildqualität bei. Höherwertig gestaltet innerhalb des räumlichen Untersuchungsrahmens sind bisher nur der Friedhof als Grünfläche und Denkort sowie das Wohnhaus auf dem ehemaligen Gärtnerengelände und das Arbeiterwohnheim/Bürogebäude südlich des Baugrundstücks als Gebäude.

Das Baugrundstück wirkt derzeit vorrangig durch den Blütenflor und die Fruchtstände der Hochstauden sowie die vereinzelt aufkommenden Gehölze (Ahorne und Birken). Ein Gehölzsaum aus Eschenahorn (*Acer negundo*) entwickelt sich an der westlichen Grenze des Baugrundstücks. Es entsteht die Assoziation einer Landschaft, die aber durch die Kleinräumigkeit der Fläche und die angrenzenden Nutzungen (ausgenommen Friedhof und Gärtnerei) stark eingeschränkt wird. Trotzdem stellt die Fläche damit eine Eigenart des Untersuchungsgebietes dar.

2.3 Infrastruktur/ Medien - Bestehende Leitungen

Das Baugrundstück wird durch zwei stark frequentierte Straßen im Osten und im Westen tangiert. Auf der Rhinstraße verläuft eine Straßenbahnlinie, die in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle hat.

In der alten Ferdinand-Schultze-Straße verläuft eine Wasserleitung sowie ein Schmutzwasser-Kanal Durchmesser 420 der Berliner Wasserbetriebe. Beide Leitungen verlaufen durch das Grundstück und müssen bei Bedarf verlegt werden.

Aufgrund der Verrohrung des Laakegrabens verläuft durch das Plangebiet eine 1000er Regenwasserleitung. Außerdem befindet sich im Plangebiet eine 800er Regenwasserleitung, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Am Rande des Plangebietes befinden sich Kabelanlagen der Bewag.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flurstücke sind der Vorhabenträger, das Land Berlin sowie Privateigentümer.

Restitutionsansprüche bestehen soweit bekannt ist nicht.

Die Kaufverträge mit den Privateigentümern sind abgeschlossen. Es bestehen, bis auf eine Teilfläche, Eigentumsvormerkungen zugunsten des Vorhabenträgers im Grundbuch. Der bisherige Eigentümer der Teilfläche hat den geplanten Festsetzungen zugestimmt.

Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, hat sich grundsätzlich bereiterklärt, die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke zu veräußern.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt in seiner Neubekanntmachung vom Oktober 1998 das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dar.

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

Die Größe der Baufläche des Sondergebietes - Bau- und Gartenmarkt - liegt mit ca. 2,3 ha deutlich unter 3 ha. Die Funktion und Wertigkeit der Baufläche wahrt das im FNP dargestellte städtebauliche Gefüge, da der Baumarkt insbesondere der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dient. Im Durchführungsvertrag werden zentrenrelevante Sortimente begrenzt. Bei der Wertigkeit der Baufläche liegen keine Anhaltspunkte für eine Störung des Gefüges vor.

3.2 Bereichsentwicklungsplanung

Laut Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen 2 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet und Gemeindebedarfsfläche mit Jugendfreizeitstätte und Kita ausgewiesen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bereichsentwicklungsplanung wurde festgestellt, dass der Bedarf für eine Kita und Jugendfreizeitstätte an diesem Standort nicht mehr besteht bzw. durch andere Standorte abgedeckt werden kann.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm weist das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet für Klimaschutz aus. Der Grundwasserschutz muß berücksichtigt werden. Bodenversiegelung soll vermieden und ausgeglichen werden. Die dezentrale Regenwasserversickerung stellt eine wichtige Forderung für den Bereich des Wasserhaushalts dar.

Hinsichtlich der biotischen Faktoren sind besonders die Forderungen nach der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie der Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes von Bedeutung. Nutzungs- und Strukturvielfalt sowie Biotopverbindungen sollen enthalten sein.

Für das Landschaftsbild steht die Beseitigung von Beeinträchtigungen und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche im Vordergrund.

Die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Fläche und die Anlage von Dach- und Wandbegrünungen sind wichtige Forderungen des Landschaftsprogramms, die für mehrere Bereiche des Naturhaushalts zutreffen.

4. Gesetzliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Plangebiet nach § 12 Baugesetzbuch sind gegeben:

Die Realisierung des nach dem geltenden Planungsrecht (§ 34 BauGB) nicht genehmigungsfähigen Bauvorhabens bedarf der Durchführung eines förmlichen Planverfahrens.

Der Vorhabenträger hat eine mit dem Land Berlin abgestimmte Projektplanung vorgelegt und einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Er hat sich durch vertragliche Vereinbarungen (Durchführungsvertrag) verpflichtet, die auf dem Grundstück geplanten baulichen Anlagen sowie die Freiflächen innerhalb einer bestimmten Frist fertigzustellen.

Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftliche in der Lage, die Errichtung von baulichen Anlagen und die Erschließung auf eigene Kosten zu realisieren. Ein Nachweis der Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank wurde vor Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vorgelegt.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen / Intention des Plans

Nördlich der Landsberger Allee zwischen Arendsweg und der Rheinstraße ist derzeit die größte Baustelle im Bezirk, das Gebiet "Weiße Taube", wo ca. 1.500 Wohnungen entstehen, gelegen. In diesem Gebiet unmittelbar westlich der Ferdinand-Schultze-Straße befinden sich die Grundstücke der ehemaligen "GPG Zierpflanzenproduktion Berlin", deren Rechtsnachfolgerin, die Fa. Plantiflor GmbH, und die Fa. Hellweg, die Profi Baumärkte, in den alten Gewächshäusern seit 1992 einen Bau- und Gartenmarkt betreiben.

Der Betrieb befindet sich auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 55.000 m², wovon ca. 13.500 m² bebaut sind.

Die Nutzfläche für Einzelhandelszwecke beträgt ca. 8.000 m², wovon ca. 5.000 m² auf den Bau- und Heimwerkermarkt und ca. 3.000 m² auf den Gartenmarkt entfallen. Derzeit können durch den laufenden Betrieb noch unmittelbar ca. 40 Arbeitsplätze und mittelbar über die vorhandenen Produktions- und Blumenvertriebseinrichtung nochmals ca. 150 Arbeitsplätze gesichert werden.

Da sich aber dieses Grundstück nicht im Eigentum o. g. Firmen befindet, planen diese seit langem die Verlagerung des Standortes auf die Grundstücke des Plangebietes.

Das Plangebiet befand sich größtenteils in einem Bereich, für den das Bezirksamt in seiner

Sitzung am 16.02.1993 beschlossen hatte, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXII-4 sowie mit dem Ziel der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule aufzustellen. Dieses Ziel wird aufgrund einer Veränderung in der Schulbedarfsplanung und der Ausweisung eines Ersatzstandortes nicht mehr weiterverfolgt.

Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich ebenfalls geändert und stellt diese Fläche nunmehr als gemischte Baufläche M2 dar.

Bereits im II. Quartal 1995 hat die Firma Plantiflor im Hinblick auf die notwendig werdende Verlagerung einen Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter an der Rhinstraße (zwischen dem Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 122/124 und der Straße 155) gestellt, der hinsichtlich Art und Maß der Nutzung des geplanten Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich als nicht zulässig beurteilt wurde.

Trotz des negativen Bescheides haben die Firmen Plantiflor und Hellweg ihre Bemühungen fortgesetzt, sich im Plangebiet einen Ersatzstandort zu sichern, und dazu Gespräche bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe sowie in der BVV und im Bezirksamt geführt. Präferiert wurde dieser Standort deshalb, weil sich dieser in gut erreichbarer Lage für die Bevölkerung Hohenschönhausens und nur unweit des „alten“ Standortes befindet und damit bestehende Markt- und Kundenbindungen aufrecht erhalten werden können.

Im Ergebnis dessen hat das Bezirksamt in seiner Sitzung am 02.12.1997 in Erledigung einer BVV-Durcksache durch Beschluss die Durchführung eines Planverfahrens zur Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes an der Rhinstraße befürwortet.

Ein entsprechender Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist am 16.02.1998 im Stadtplanungsamt eingegangen.

Die bezirkliche Planungsabsicht zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde daraufhin der zuständigen Senatsverwaltung - SenBauWohnV II F - mitgeteilt. Diese hatte gegen das vorgelegte Nutzungskonzept eines Bauheimwerker- und Gartenmarktes keine grundsätzlichen Bedenken. Die beabsichtigte Errichtung eines Fachmarktstandortes wird mit den Zielen der Flächennutzungsplanung als vereinbar gesehen.

Von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens sieht die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg ab. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Das für diesen Bereich eingeleitete Bebauungsplanverfahren XXII-4 wurde durch den BA-Beschluss 603/III vom 28.04.1998 eingestellt.

Am 05.05.1998 hat das Bezirksamt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXII-VE1 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt die Absicht, die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Fachmarktstandort planungsrechtlich zu sichern.

2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1 a Absatz 2 Nr. 3 des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die "Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung ab einer Geschoßfläche von 5.000m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden", eine Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVP) durchzuführen.

Die Aufgabe der UVP liegt in der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur und sonstige Sachgüter.

Der Verfahrensführer der UVP ist das Bezirksamt Hohenschönhausen. Nach § 6 UVPG hat der Vorhabenträger die entscheidungserheblichen Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens der zuständigen Behörde vorzulegen. Der Umfang der Untersuchung der Umweltverträglichkeit sowie der Untersuchungszeitraum wurden beim sogenannten "scoping-Termin" im Bezirksamt Hohenschönhausen zwischen Stadtplanungsamt, Natur- und Grünflächenamt, Tiefbauamt und Umweltamt und dem Gutachter festgelegt.

Ein Landschaftsplanungsbüro (Gutachter) hat im Auftrag des Vorhabenträgers die Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet. Diese wurde allen relevanten Behörden zur Stellungnahme gegeben und das Prüfergebnis in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt (siehe Punkt II. 7).

Die Schutzgüter im Sinne des UVPG befinden sich innerhalb des räumlichen Untersuchungsrahmens derzeit in einem stark beeinträchtigten Zustand.

Der Beeinträchtigungsgrad der einzelnen Schutzgüter im räumlichen Untersuchungsrahmen ohne das Baugrundstück verändert sich durch das Vorhaben bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen für den Indikator „Funktion für den Artenschutz im übergeordneten Flächensystem“. Hier findet eine Einstufung von gering beeinträchtigt zu stark beeinträchtigt statt.

Hinsichtlich des Baugrundstücks selbst sind fast alle Schutzgüter von negativen Veränderungen betroffen. Positiv wirkt sich das Vorhaben aber auf die Erkennbarkeit der städtebaulichen Struktur aus. Die Natürlichkeit des Grundwassers bleibt vollkommen unbeeinflusst.

Insgesamt betrachtet verändert sich der Zustand der Biotope beim Schutzgut Tiere und Pflanzen um eine Stufe von beeinträchtigt zu stark beeinträchtigt und die stadtklimatische Zone beim Schutzgut Luft / Klima wechselt von gering beeinträchtigt zu beeinträchtigt.

Folgende Maßnahmen werden in der UVS benannt, die als Ausgleich und Ersatz für die Auswirkungen des Vorhabens dienen:

- a) Schutzpflanzung zum nördlich angrenzenden Grundstück, zum Friedhof und zur Feuerwehr,
- b) Fassadenbegrünung,
- c) Überschattung der Stellplatzflächen,
- d) Dachbegrünung, alternativ helle Dachhaut,
- e) Bepflanzung der Vorgärten in der Straße 155 und Rhinstraße mit artenreicher Gehölzpflanzung, die für Insekten nutzbar ist,
- f) Entsiegelung einer Fläche von ca. 12200 m² (z.B. Kohlelagerplatz an der Wartenberger Straße),
- g) Wiederherstellung eines Biotopverbundes im Feuchtgebiet „Am Berl“ durch Rückbau eines Straßenabschnittes, Anlage eines Fußweges und entsprechende Verbundpflanzung,
- h) Öffnung des Hechtgrabens und Initialpflanzung.

3. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Eingriffsbewertung geschieht auf der Grundlage von § 1a BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht er-

forderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Grundstücke, die vom räumlichen Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens XXII-VE 1 erfaßt werden, liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in einem Gebiet, für das es keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne des § 30 BauGB gibt. Infolgedessen ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens bisher § 34 BauGB anzuwenden.

Im Norden des Plangebietes befinden sich eine Feuerwache, ein ca. 0,6 ha großer städtischer Friedhof sowie ein 2-geschossiges Wohnhaus mit einem Gewerbebetrieb. Im Osten erfolgt eine Begrenzung durch die Rhinstraße - eine 4-spurige, übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit einer Straßenbahn. Im Süden befinden sich ein 3-geschossiges Gebäude mit einem Arbeiterwohnheim und Büros sowie ein ausgedehntes Gebiet, das zum Wohnen und für Erholungszwecke genutzt wird und durch eine 1- bis 2-geschossige Einzelhausbebauung geprägt ist. Im Westen ist durch die Ferdinand-Schultze-Straße getrennt ein ca. 16 ha großes Gewerbegebiet gelegen.

Die nähere Umgebung der betroffenen Grundstücke ist demzufolge uneinheitlich strukturiert, läßt eine Zuordnung zu einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete nicht zu, erfährt aber eine gewerbegebietstypische Prägung.

Bei der Beurteilung des Einfügens eines Vorhabens kommt es auf den Rahmen an, der sich aus der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung ergibt. Da dieser Rahmen im konkreten Fall u.a. hinsichtlich der Größe der Grundflächen der vorhandenen baulichen Anlagen, insbesondere unter Berücksichtigung der Versiegelung durch Abstellflächen und Zufahrten, von unbebauten Grundstücken bis zu fast vollständig versiegelten Flächen reicht, muß festgestellt werden, dass durch das B-Planverfahren kein gegenüber dem bisher planungsrechtlich Zulässigen erheblicher oder nachhaltiger Eingriff vorbereitet wird, der auszugleichen ist.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der von den Verbotsvorschriften des § 20 f des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere durch die Inanspruchnahme von Flächen, die als Brutstätten geschützter Stechimmenarten den bundesrechtlichen Artenschutzvorschriften unterliegen, berührt wird (siehe auch Pkt. I. 2.2.7).

Da ein Ausgleich gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich ist, muß § 20 f BNatSchG angewandt werden. Danach ist es u.a. verboten, Tiere der geschützten Arten zu töten etc. Nach § 31 BNatSchG kann aber im gesonderten Verfahren eine naturschutzrechtliche Befreiung erteilt werden. Seitens der hierfür zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie I B wurde mitgeteilt, dass naturschutzrechtliche Hinderungsgründe dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen.

4. Wesentlicher Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf den geplanten Bau- und Gartenmarkt wird als Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke bzw. Flurstücke des Vorhabens ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt.

Großflächiger Einzelhandel ist außer in einem Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig, da aber nur eine ganz konkrete Branche des Einzelhandels geplant ist und zulässig sein soll, kann eine Festsetzung als Kerngebiet entsprechend der BauNVO nicht erfolgen. Eine Einschränkung der zu-

lässigen Nutzungen in einem Kerngebiet auf nur eine Nutzungsart widerspricht dem Gebietscharakter eines solchen Kerngebietes (zur Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP siehe Pkt. I. 3.1).

Um die Zentrenentwicklung an anderen Standorten nicht zu gefährden, wird im Durchführungsvertrag entsprechend der Stellungnahmen der Senatsverwaltungen Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie Wirtschaft und Betriebe und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Zulässigkeit der Randsortimente auf 10% der Geschossfläche begrenzt.

Außerdem dürfen nur Sortimente aus den Kölner Listen für Bau- und Heimwerkermarkt sowie Gartencenter geführt werden. Die Listen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden in enger Anlehnung an die Projektplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen (erweiterte Baukörperausweisung), absoluter Höhe und maximal zulässiger Grundflächenzahl hinreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.
Die Traufhöhe wird auf maximal 70,0 m ü. NN festgelegt.
Die Gebäudehöhe beträgt somit maximal 15 m.

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine GRZ von 0,6 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ausreichend. Die festgesetzte GRZ liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete bestehenden Obergrenze von 0,8. Eine Überschreitung der sich aus der GRZ von 0,6 ermittelnden Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Grenzen u. a. abgesehen werden, wenn die Überschreitungen geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben. Mit dem vorhabenbezogenen festgesetzten Nutzungsmaß wird der vom westlich gelegenen, gewerblich genutzten Bereich vorgegebene städtebauliche Rahmen eingehalten.

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass nur ein Vorhaben mit einer Geschossfläche von maximal 12000 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 11000 m² zulässig ist. Dabei umfasst die Verkaufsfläche die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird; eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen sowie entsprechend der Statistik der Bundesrepublik Deutschland und der EU Treppen und Schaufensterflächen.

Die Form des Gebäudes, den inneren Nutzungsabläufen des Betriebs eines Bau- und Gartenmarktes und der verkehrlichen Erschließung Rechnung tragend und angepaßt an den zur Verfügung stehenden Grundstückszuschnitt, wurde von der Grundstruktur her als Gebäudewinkel angelegt, bewußt mit dem "Rücken" an die Straße 155 gestellt. Die Gebäudelängsseite beträgt hier ca. 160 m, entlang der Ferdinand-Schultze-Straße ca. 110 m.

Im Süden und Westen entstehen dadurch klare Raumkanten, der Gebäudekomplex öffnet sich zur Rheinstraße, so dass die vorgelagerte Stellplatzanlage gut einsehbar und der verkehrlichen Anbindung von der Rheinstraße her klar zugeordnet ist.

Durch diese Gebäudestellung auf dem Grundstück erfolgt eine Abschirmung der durch den Verkehr auf der Rheinstraße und auf der Stellplatzanlage selbst erzeugten Verkehrsbelastung und Emissionen für das südlich der Straße 155 angrenzende Wohngebiet.

Durch Umgrenzung mit einer roten Strichlinie entsprechend der Planzeichenverordnung wird

im Sondergebiet die Fläche für Stellplätze umgrenzt. Damit soll ein Minimum an Grünflächen auf dem Grundstück gesichert werden, insbesondere für die notwendigen Maßnahmen aus der UVP.

4.2 Verkehrsflächen

Die Rhinstraße, die Straße 155 und die Ferdinand-Schultze-Straße werden bis zur Straßenmitte als öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Die bisherige fußläufige Durchwegung des Quartiers wurde im Zusammenhang mit dem vom Vorhabenträger eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplan verändert und ist durch die Weiterführung des Fußweges der alten Ferdinand-Schultze-Straße bis zur Ferdinand-Schultze-Straße durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) sichergestellt. Diese Fläche beinhaltet einen Fuß- und Radweg sowie einen Grünstreifen. Die Gesamtbreite beträgt 6,50 m.

4.3 Einzelfläche gemäß § 12 Absatz 4 BauGB

Die im Plan ausgewiesene weiße Fläche für die Tankstelle ist ein Grundstück, das außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Vertragsgebietes gelegen ist und deshalb als Einzelfläche im Sinne von § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird.

Für das Grundstück wurde keine Baugebietsfestsetzung getroffen, sondern ein besonderer Nutzungszweck angegeben, da in diesem Bereich bereits eine Baugenehmigung für eine Tankstelle erteilt wurde und der Eigentümer dieses Grundstückes an der Nutzung festhält.

Für die Fläche der Tankstelle wird aufgrund der gewerbegebietstypischen Nutzung eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt in Anlehnung an die Projektplanung einer Tankstelle max. 61 m ü.NN, dies bedeutet eine Gebäudehöhe von max. 6 m.

5. Begründung einzelner Festsetzungen

- 1. Im Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Flächen zur Anlieferung.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung dient der Schonung der knappen Freiflächen im Plangebiet und sichert ein Minimum an Begrünung. Außerdem werden auf diesen nicht überbaubaren Flächen teilweise die Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben umgesetzt. Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche sind somit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (siehe Freiflächenplan).

Entlang der Ferdinand-Schultze-Straße kann der Vorgartenbereich nicht über die volle Grundstückslänge umgesetzt werden, da sich hier der Anlieferungsbereich des Vorhabens befindet.

- 2. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung der mit dem Umsetzen des Vorhabens verursachten Beeinträchtigungen hinsichtlich Kleinklima und Ortsbild.

Versiegelte Flächen beeinflussen das Klima negativ, da sie keine Verdunstung und damit keine Abkühlung und Luftfeuchtigkeit ermöglichen und sich aufheizen. Auch kann kein Wasser gespeichert werden, wie das im gewachsenen Boden der Fall wäre. Die Überstellung dieser Flächen mit Bäumen mindert die negativen klimatischen Auswirkungen, da die Aufheizung vermindert und die Verdunstung erhöht wird. Die durch die Pflanzbeete entstehenden Freiflächen übernehmen zusätzlich Funktionen für den Naturhaushalt.

Es wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass je 4 Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum gepflanzt wird.

3. Die Fläche A1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Da im Plangebiet derzeit Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, die durch das Vorhaben teilweise überbaut werden, müssen diese eventuell verlegt werden. Die neuen Leitungstrassen werden mit einem Leistungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmers versehen.

4. Die Fläche A2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Es ist sicherzustellen, dass Leitungen durch Fundamente und Stützen nicht beeinträchtigt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Da in dieser Fläche Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden sind, deren Verlegung nicht zwingend ist, muss sichergestellt sein, dass diese nicht durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden.

5. Die Fläche B1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Es ist sicherzustellen, dass Leitungen durch Fundamente und Stützen nicht beeinträchtigt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Da der in dieser Fläche liegende Regenwasserkanal Eigentum des Grundstückseigentümers ist, jedoch Teilbereiche der Ferdinand-Schultze-Straße sowie die westlich gelegenen Grundstücke über diesen Regenwasserkanal entwässert werden, muß sichergestellt werden, dass die Entwässerung dieser Bereiche weiterhin gewährleistet ist.

Aus diesem Grunde wird die Fläche B1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet. Da die Fläche B1 durch den Gartenmarkt überbaut werden soll, muß gewährleistet sein, dass Leitungen durch Fundamente und Stützen nicht beeinträchtigt werden.

6. Die Fläche B2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Hier gilt dieselbe Begründung wie zu Pkt. 5, jedoch soll diese Fläche nicht mit Gebäuden überbaut werden, so dass eine Einschränkung der Bebaubarkeit nicht erforderlich ist.

7. Die Fläche C ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Benutzer und Besucher des Tankstellengrundstückes zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Durch dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist gewährleistet, dass das Grundstück der Tankstelle erschlossen ist.

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

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

6. Ergänzende Regelungen aus dem Durchführungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Hohenschönhausen und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch geschlossen. Dem Durchführungsvertrag liegen u.a. ein Projektplan, ein Freiflächenplan und ein erweiterter Erschließungsplan als Anlagen bei. Der Vertrag regelt insbesondere folgende Maßnahmen:

- Planung und Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Ferner verpflichtet er sich zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten.

- Beseitigung etwaiger ökologischer Belastungen

Sollte wider Erwarten festgestellt werden, dass im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung erforderlich ist, wird der Vorhabenträger den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem gutachterlichen festgelegten Umfang durchführen.

- Bauverpflichtung/Projektplanung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einer bestimmten Frist durchzuführen. Über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 11.000 m² und einer Geschossfläche von maximal 12.000 m² zu errichten. Es dürfen nur Sortimente der Kölner Liste Bau- und Heimwerkermarkt / Gartencenter geführt werden. Randsortimente dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der Geschossfläche ausmachen.

- Maßnahmen gemäß Freiflächenplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus der Umweltverträglichkeitsprüfung und dem daraus abgeleiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrag ergebenden Maßnahmen durchzuführen.

7. Vermeidung, Minderung und Ausgleich des geplanten Eingriffs

Für die Beurteilung, ob aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist das bereits bestehende Baurecht (§ 34 Abs. 1 BauGB) maßgebend. Ein gemäß § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG relevanter Eingriff liegt nur dann vor,

soweit mit den beabsichtigten Festsetzungen ein „mehr“ baulicher Maße ermöglicht wird. Dies trifft im konkreten Fall nicht zu (siehe Pkt. II. 3.).

Die Umweltverträglichkeitsstudie und ihre Ergebnisse wurden unter Punkt II. 2. ausführlich beschrieben. Die darin benannten Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Vorhabens wurden wie folgt berücksichtigt:

- zu a) Im Bebauungsplan wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwischen der Ferdinand-Schultze-Straße und der Rhinstraße (ausgenommen der Abschnitt südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ein 1,50 m breiter Streifen als nicht-überbaubare Fläche ausgewiesen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese Fläche mit Bäumen zu bepflanzen. Außerdem wird der Vorhabenträger den gesamten Fuß- und Radweg mit einem Pflanzstreifen, der entsprechend dem Freiflächenplan mit Bäumen zu bepflanzen ist, herstellen.
- zu b) Im Durchführungsvertrag wird die Begrünung der Fassaden entsprechend dem anliegenden Freiflächenplan geregelt.
- zu c) Im Durchführungsvertrag wird das Bepflanzen der Stellplatzanlage mit großkronigen einheimischen Laubbäumen(je 4 Stellplätetze 1 Baum) vereinbart.
- zu d) Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger für die Dachflächen einen hellen Baustoff zu verwenden (siehe Freiflächenplan incl. Planergänzungsbestimmungen).
- zu e) Die Vorgartenzonen entlang der Straße 155 und der Rhinstraße sind im B-Plan als nichtüberbaubare Flächen ausgewiesen. Im Durchführungsvertrag wird vereinbart entlang der Straße 155 diese Flächen mit einer artenreichen Gehölzpflanzung zu versehen. Entlang der Rhinstraße ist das Pflanzen von Bäumen entsprechend dem Freiflächenplan vorgesehen.
- zu f und g)
Auf die Entsiegelungsmaßnahme und die Wiederherstellung eines Biotopverbundes wird verzichtet, da die Grundstücke des Plangebietes auch vor Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits nach § 34 BauGB bebaubar waren und die vorgeschlagenen Maßnahmen deshalb unverhältnismäßig sind.
- zu h) Die vorgeschlagene Öffnung des Hechtgrabens resultiert aus der Verrohrung des Laakegrabens. Für diese Maßnahme ist SenStadtUmTech zuständig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Durchführungsvertrag (in Abstimmung mit SenStadtUmTech) einen geldwerten Ersatz zu leisten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen beschränken sich auf den Fahrzeugverkehr, der die Schutzgüter Mensch und Klima / Luft beeinträchtigt. Für das Schutzgut Mensch mit sehr hoher Empfindlichkeit gegen zusätzliche Beeinträchtigungen besteht ein hohes Risiko möglicher gesundheitlicher Beeinträchtigungen, was in großstädtischen Lebensräumen aber ein generelles Problem ist. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Neubau lediglich um eine Verlagerung von einem 800m entfernten Standort handelt, so dass auf Hohenschönhausen bezogen kein zusätzlicher Verkehr entsteht und die Belastung zwar an einem Ort verstärkt, am anderen aber vermindert wird.

Baubedingte Auswirkungen können bei diesem Vorhaben meist vermieden oder aber minimiert werden. Sie gehen nicht über das übliche Maß bei vergleichbaren Bauvorhaben hinaus und sind auf eine relativ kurze Bauzeit beschränkt. In erster Linie handelte es sich um Lärm- und Staubbeeinträchtigungen.

Weiterhin wird eine Minimierung der Staubentwicklung während der Bauzeit durch den Einsatz entsprechender Geräte, Maschinen und Verfahren angestrebt und vorgenommen.

Eine Lärmbelastung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sowie der Bodeneintrag von ölhalti-

gen Stoffen und petroltechnischen Erzeugnissen werden vermieden.

8. Abwägung der Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan fand in der Zeit vom 07.09. bis 07.10.1998 im Bezirksamt Hohenschönhausen - Stadtplanungsamt - statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXII-VE 1,
- Bebauungsvorschlag,
- Bebauungsplan - Vorentwurf mit einer Variante,
- Begründungstext.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf beinhaltete im Wesentlichen die geplante Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt. In einer Variante wurde die Nutzung eines an der Rhinstraße gelegenen Grundstücksteils für eine Tankstelle als Planungsziel benannt.

11 Bürger machten von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung Gebrauch und äußerten sich hauptsächlich positiv zur Planung.

Dem Stadtplanungsamt gingen 4 schriftliche Stellungnahmen zu:

1.

Ein Bürger (Vertreter der Firma Globus Baumarkt) äußerte sich mit einem Widerspruch zum Bebauungsplanentwurf.

Folgende Gründe wurden dafür benannt:

- In Gesprächen mit verschiedenen Vertretern des Bezirksamtes Hohenschönhausen wurden Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Baumarkt an diversen Standorten, u.a. zwischen Rhinstraße, Straße 155 und Ferdinand-Schultze-Straße, diskutiert und durch das Bezirksamt abgelehnt. Nicht nachvollziehbar ist deshalb die geplante Festsetzung eines Sondergebietes auf einer Fläche, für die gegenüber der ursprünglichen Schulstandortplanung als alternative Nutzung ein Mischgebiet geplant ist.
- Die Ansiedlung eines Globus-Baumarktes schafft bedeutend mehr Arbeitsplätze und anfallende Steuern verbleiben in Berlin. Die Argumentation der Arbeitsplatzhalterhaltung und des Bestandsschutzes wird angezweifelt, insbesondere die Berechtigung einer Flächenerweiterung um das 4-fache.
- Fachmarktplanung in Bezug zu bestehenden, schützenswerten Einzelhandelsschwerpunkten ist unvertretbar, auch im Hinblick auf für andere potentielle Betreiber entstandenen materiellen und ideellen Schaden aufgrund der Ablehnung ihrer Ansiedlungswünsche.
- Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird sich das Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet erhöhen, Verkehr in angrenzende Wohngebiete hineingezogen, der Schulweg der Kinder gefährdet und damit die Wohnqualität verschlechtert.

Außerdem wird die Abstimmung mit benachbarten Bezirken und Umlandgemeinden in Bezug auf die Bedarfsdeckung mit Einzelhandelsflächen hinterfragt, der Standpunkt des Gemeinsamen Planungsausschusses sowie die Haltung des Senats zu den veränderten Planungszielen.

Stapl:**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Planänderung.**

Grundsätzlich werden durch den Bürger kaum städtebauliche Belange geltend gemacht, so dass eine zusammenfassende Auswertung vorgenommen wird.

Für Ansiedlungsbegehren von großflächigen Einzelhandelsbetreibern auf den vom Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke konnte wie dargelegt aufgrund der Schulstandortplanung für übergeordnete Einrichtungen, die auch ihren Niederschlag in den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) und u.a. im eingeleiteten Bebauungsplanverfahren XXII-4 fand, eine planungsrechtliche Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden. Auch der vom Vorhabenträger eingereichte Antrag auf Bauvorbescheid (der einzige, konkrete Antrag) wurde diesbezüglich negativ beschieden.

Eine Änderung in der Schulbedarfsplanung führte jedoch dazu, dass der Standort Rheinstraße auf einer anderen Fläche nachgewiesen werden konnte. Bedingt durch diese veränderte Planung wurde der FNP geändert und das vorliegende Gebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Da der Betreiber des geplanten Vorhabens einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch gestellt hat, mußte dieser auch nach pflichtgemäßem Ermessen beschieden werden. Das Bezirksamt hat in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen und der gemeinsamen Landesplanungsabteilung dem Antrag zugestimmt.

Grundsätzlich steht es einer Gemeinde frei, ihre Planungsziele zu ändern, selbst in einem eingeleiteten B-Planverfahren. Schadensersatzansprüche im konkreten Fall sind nicht nachvollziehbar und auch nicht geltend gemacht worden.

Die in den Bestandsgebäuden im Bereich „Weiße Taube“ dem Unternehmen Hellweg/Plantiflor zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen betragen ca. 8.000 m², die Verkaufsflächen im geplanten Vorhaben max. 11.000 m², so dass eine Erhöhung des Bestands um max. 3.000 m² VK die Entwicklung anderer Standorte in den Nachbarbezirken nicht gefährdet (siehe auch 4.).

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Vorhabens erfolgt über die Rheinstraße bzw. Ferdinand-Schultze-Straße. Dadurch wird kein zusätzlicher Verkehr in die angrenzenden Wohngebiete gezogen.

Die südlich des Vorhabens angrenzende Straße 155 wird durch das Vorhaben nicht belastet.

Der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit wurde durch ein Gutachten dargelegt und durch die Senatsverwaltung SenBauWohnV bestätigt.

Für das Vorhaben ist gemäß § 1a Baugesetzbuch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Eine entsprechende Untersuchung ist vorgenommen worden. Die Ergebnisse wurden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt.

2.

Ein Bürger lehnt die geplante Bebauung ab, weil

1. dadurch ein weiterer Standort für großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) geschaffen wird.
2. die vorhandene Fläche massiv verdichtet wird.
3. der vorhandene Graben überbaut wird.

Stapl:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Planänderung.

zu 1.

Durch die Verlagerung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes Hellweg/Plantiflor vom Gebiet „Weiße Taube“ an den neuen Standort im Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird kein weiterer Standort für großflächigen Einzelhandel geschaffen. Es erfolgt allerdings eine Erweiterung der Verkaufsfläche (siehe auch 4.).

zu 2.

Die Grundstücke des räumlichen Geltungsbereiches liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens war bisher § 34 Baugesetzbuch anzuwenden. Die nähere Umgebung ist uneinheitlich strukturiert, erfährt aber eine gewerbegebietstypische Prägung.

Aufgrund des Rahmens, der sich aus der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung ergibt, muß festgestellt werden, dass auch nach § 34 Abs. 1 BauGB eine fast vollständige Bebauung (Versiegelung) bisher planungsrechtlich zulässig gewesen wäre.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt betrachtet und Maßnahmen zum Ausgleich in die Abwägung aller Belange eingestellt.

zu 3.

Der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegte Vorentwurf ging von einer Offenhaltung des Grabens aus, so dass der Einwand nicht nachvollziehbar war.

Die Planung seitens des Vorhabenträgers hat sich geändert. Um den Graben überbauen zu können, wurde bei SenStadtUmTech ein Antrag auf Plangenehmigung für eine Teilverrohrung des Grabens gestellt, der mit Datum vom 28.05.1999 positiv beschieden worden ist. Für diese Maßnahme ist durch den Vorhabenträger ein geldwerter Ersatz für die notwendige Ausgleichsmaßnahme zu leisten.

3.

Der Naturschutzbund Deutschland lehnt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt ab, weil die Festsetzung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Der Versiegelungsgrad steigt von 0 % auf ca. 70 % und bedeutet nicht nur den Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, sondern auch das Ortsbild und das Kleinklima sind betroffen, aber vor allem wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt.

Stapl.:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Planänderung.

Die betroffenen Grundstücke sind bereits zu ca. 8 % versiegelt. In Anbetracht des bisher bestehenden Baurechts und im Vergleich dazu wird mit dem Bebauungsplan kein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff vorbereitet, der auszugleichen ist.

Der Umweltverträglichkeitsstudie ist zu entnehmen, dass die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Versickerung der anfallenden Regenwassermengen auf dem Grund-

stück weitestgehend verhindert wird. Der Gesamtbeeinträchtigungsgrad für dieses Schutzgut wird sich daher kaum verändern.

Eine negative Veränderung für das Ortsbild kann nicht festgestellt werden. Auf dem Baugrundstück selbst werden städtebauliche Strukturen geschaffen, die sich an den vorgefundenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Zufahrten) orientieren. Die städtebauliche Struktur im Gebiet wird daher positiv beeinflusst. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden in die Abwägung eingestellt.

4.

Das Amt Ahrensfelde/Blumberg äußerte sich wie folgt:

1. Ausgangspunkt für die Initialisierung des Bebauungsplanes soll nach unserer Kenntnis die Bestandsunterhaltung eines heute als Provisorium vorhandenen Baumarktes sein, der derzeit über 4.000 m² Verkaufsfläche verfügt. Die neue Planung würde, soweit dies für uns erkennbar ist, eine Ausweitung der Verkaufsfläche auf ca. 11.000 m² mit sich bringen.
2. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Entsprechend der Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich „Südlich Seehausener Straße / östlich Ferdinand-Schultze-Straße“ weist der Flächennutzungsplan für das betroffene Gebiet eine gemischte Baufläche aus. Bei dem geplanten Baumarkt handelt es sich jedoch um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet zulässig ist. Die Planung verstößt somit eindeutig gegen den § 8 Abs. 2 BauGB. Dem kann nicht zugestimmt werden.
3. Des Weiteren sind durch die Planung auch städtebauliche Belange betroffen. Die Erweiterung des Baumarktes stellt keine gebietsverträgliche Entwicklung dar. Durch die Lage des Baumarktes ist zu befürchten, dass das geplante Vorhaben negativen Einfluss auf die Entwicklung der vorhandenen Zentren des Bezirks Hohenschönhausen und des Bezirks Marzahn hat. Diesen Zentren wird massiv Kaufkraft entzogen und die Versorgungsfunktion damit gefährdet. Insofern ist auch die Gemeinde Lindenberg als Nachbargemeinde von dem Vorhaben direkt betroffen, da sich die dort entwickelten Gewerbeansiedlungen und Versorgungseinrichtungen im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens befinden.

Aus den genannten Gründen sollte eine über die Bestandssicherung hinausgehende Planung nicht durchgeführt werden.

Stapl.:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Planänderung.

zu 1.

In den Bestandsgebäuden im Bereich „Weiße Taube“ betreibt die Fa. Hellweg/Plantiflor einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.000 m², wobei ca. 5.000 m² auf den Bau- und Heimwerkermarkt und ca. 3.000 m² auf das Gartencenter entfallen.

Bei Verlagerung dieses Betriebes an den Standort Ferdinand-Schultze-Str./Rhinstraße im Bereich des Plangebietes sind dort eine Geschossfläche von 12.000 m² und eine Verkaufsfläche von max. 11.000 m² geplant, so dass die Erhöhung gegenüber dem Bestand bei ca. knapp 2.800 m² Verkaufsfläche liegt.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche resultiert daraus, dass das Unternehmen bisher lediglich in einem Provisorium untergebracht war und nunmehr die Verkaufsfächen und Strukturen an den Markt anpasst, um sich wirtschaftlich langfristig behaupten zu können. Der Umfang der Verkaufsfächen dient dazu, die Bevölkerung des Bezirkes Hohenschönhausen in Bezug auf Sortimentsbreite und -tiefe ausreichend zu versorgen.

zu 2.

Die Planung verstößt nicht gegen § 8 Abs. 2 BauGB.

Entsprechend dem durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie erarbeiteten Entwicklungsrahmen für Bebauungspläne aus dem FNP ist ein Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung aus der dargestellten gemischten Baufläche M 2 im Einzelfall entwickelbar. Das Vorliegen dieses Einzelfalls sowie die Übereinstimmung des B-Planes mit den übergeordneten bauleitplanerischen Zielen wurden seitens der zuständigen Senatsverwaltung bestätigt. Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit des B-Planes mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

zu 3.

Durch die Verlagerung des Betriebes an einen Standort unweit des bestehenden sollen die vorhandenen Kundenbindungen aufrechterhalten bleiben, so dass der geplante Bau- und Gartenmarkt die Versorgung der Bürger des Bezirkes sicherstellt und trotz der Erweiterung der Verkaufsfläche keine darüber hinausgehenden Einzugsbereiche erschließt.

Nach Fickert/Fiesler (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 11, Rn 27.22) haben Bau- und Heimwerkerartikel geringe oder keine zentrenbildenden Effekte.

In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, die diesem Vorhaben ausdrücklich zugestimmt hat, erfolgt eine Begrenzung der Randsortimente auf 10% der Geschossfläche.

Auf die vorhandenen Zentren im Bezirk und in den Nachbarbezirken sowie auf die Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Lindenberg sind deshalb keine negativen Einflüsse zu erwarten.

Fazit:

In Auswertung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden keine wesentlichen Planänderungen vorgenommen.

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse im Plangebiet und der Eigentümerinteressen wurde die Planungsvariante, die neben der Festsetzung eines Sondergebietes die Festsetzung einer Tankstelle auf einer an der Rhinstraße gelegenen Fläche zum Ziel hat, weiterverfolgt.

Die im B-Planvorentwurf aufgezeigte Einbeziehung des offenen Abschnitts des Laakegrabens in die Freiflächengestaltung entfällt, da die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie auf Antrag des Vorhabenträgers eine Genehmigung zur Teilverrohrung des Grabens erteilt hat. Die Änderung des Freiflächenplanes erfolgte entsprechend.

Weitere, die Grundzüge der Planung betreffende Änderungen wurden nicht vorgenommen.

8.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

40 Träger öffentlicher Belange bzw. Ämter des Bezirksamtes Hohenschönhausen wurden mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 16.03.1999 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert. Die Frist zur Rückäußerung wurde auf 1 Monat nach Postzugang festgesetzt.

Keine Rückäußerung erfolgte von folgenden TöB bzw. Ämtern des Bezirksamtes:

- BA Hohenschönhausen, - Abt. Jugend und Kultur

- Abt. Gesundheit, Plan- und Leitstelle
- Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen, Hochbauamt
- Berliner Verkehrsbetriebe, Zentrale Leitungsverwaltung
- Deutsche Post AG, Direktion Potsdam

Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken äußerten folgende TöB bzw. Ämter des Bezirksamtes:

- Oberfinanzdirektion Berlin
 - Landesverwaltungsamt Berlin
 - Berliner Feuerwehr
 - Landesamt für Informationstechnik
 - Landesdenkmalamt
 - Berliner Gaswerke
 - Berliner Stadtreinigungsbetriebe
 - Regulierungsbehörde für Post- und Telekommunikation
 - Industrie- und Handelskammer zu Berlin
 - Handwerkskammer Berlin
 - Treuhand Liegenschaftsgesellschaft
 - SenBauWohnV IVE 1
 - SenBauWohnV XII C
-
- BA Hohenschönhausen
 - Abt. Wirtschaft und Finanzen, Grundstücksamt
 - Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen Bauaufsicht, Umweltschutzamt, Tiefbauamt

Mit Schreiben vom 16.12.1998 wurden das Umweltschutzamt, das Tiefbauamt sowie das Naturschutz- und Grünflächenamt und mit Schreiben vom 04.05.1999 wurden 21 Träger öffentlicher Belange bzw. andere Ämter des Bezirksamtes explizit um Stellungnahme zur Umweltverträglichkeitsstudie ersucht.

Anregungen und Hinweise äußerten folgende TöB und Ämter des Bezirksamtes

1. Investitionsbank Berlin I B vom 19.04.1999

Für den Bereich des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Fördermittel für den Mietwohnungsbau in gemischten Baugebieten (M 1) nur bei besonderer wohnungspolitischer Bedarfslage gewährt werden.

Stapl:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da mit dem B-Plan ein Sondergebiet festgesetzt werden soll, ist das Bereitstellen von Wohnungsbauförderungsmitteln nicht von Belang.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie I A vom 12.04.1999

Der B-Plan stimmt bedingt mit den übergeordneten bauleitplanerischen Zielen, den landschaftsplanerischen Zielen und sonstigen Erfordernissen überein, sofern folgende Anregungen beachtet werden:

- Der Anteil der Randsortimente ist durch textliche Festsetzung auf 10 % der Bruttoge-

- schossfläche bzw. auf 1200 m² BGF zu begrenzen.
- Die oberste Naturschutzbehörde weist auf die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung hin und bittet um diesbezügliche Prüfung in Verbindung mit der Eingriffsregelung besonders hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Biotop- und Artenschutzes. Die damit erforderlich werdende baurechtliche Prüfung des Eingriffs und die eventuell notwendige Kompensation sind abschließend im Verfahren zu klären. Es muss nachvollziehbar dargelegt werden, wie erheblich und nachhaltig der über § 34 BauGB hinausgehende Eingriff in Natur und Landschaft bewertet wird und in welchem Umfang eine Kompensation durch die im Begründungstext benannten Maßnahmen erfolgt. Die Maßnahmen sollten konkretisiert als textliche Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen werden.

Gemäß Feststellung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ist die Vereinbarkeit des B-Plans mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

Der B-Plan stimmt bedingt mit den fachplanerischen Zielen überein. Durch die Fachabteilung III D 25 wird eine gesonderte Stellungnahme abgegeben.

Stapl:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die geforderte Beschränkung der Randsortimente wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen und auf 10 % der Geschossfläche bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von 12.000 m² begrenzt.

Seitens des Vorhabenträgers ist eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet worden, die alle relevanten Schutzgüter untersucht und bewertet hat sowie entsprechende Maßnahmen vorschlägt, die in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern (NGA, Umweltschutzamt, Tiefbauamt) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Projektplan, Freiflächenplan, Durchführungsvertrag) eingearbeitet wurden.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baurechts mußte festgestellt werden, dass durch das B-Planverfahren kein gegenüber dem bisher planungsrechtlich Zulässigen erheblicher oder nachhaltiger Eingriff vorbereitet wird, der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist.

3. Amt Ahrenfelde/ Blumberg vom 09.04.99

Ausgangspunkt für die Initialisierung des Bebauungsplanes ist die Bestandserhaltung eines heute als Provisorium vorhandenen Bau- und Gartenmarktes, der derzeit über 8.000 m² Verkaufsfläche verfügt. Die neue Planung würde eine Ausweitung der Verkaufsfläche auf ca. 10.800 m² mit sich bringen. Diese Vergrößerung der Verkaufsfläche (35%) kann nicht mehr als geringfügig bzw. als Bestandserhaltung bezeichnet werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Entsprechend der Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich "Südlich Seehauser Straße / östlich Ferdinand-Schultze-Straße" weist der Flächennutzungsplan für das betroffene Gebiet eine gemischte Baufläche aus. Bei dem geplanten Baumarkt handelt es sich jedoch um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der gem. § 11 Abs. 3 nur in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet zulässig ist. Die Planung verstößt somit eindeutig gegen den § 8 Abs. 2 BauGB. Dem kann nicht zugestimmt werden.

Des Weiteren sind durch die Planung auch städtebauliche Belange betroffen. Die Erweiterung des Baumarktes stellt keine gebietsverträgliche Entwicklung dar. Durch die Lage des Bau-

marktes ist zu befürchten, dass das geplanten Vorhaben negativen Einfluß auf die Entwicklung der vorhandenen Zentren des Bezirks Hohenschönhausen und des Bezirks Marzahn hat.

Diesen Zentren wird massiv Kaufkraft entzogen und die Versorgungsfunktion damit gefährdet. Des Weiteren sind im engeren Verflechtungsraum Berlin – Brandenburg (vor allem in Berlin) in den letzten Jahren bereits Baumärkte in großer Zahl entstanden – eine massive Vergrößerung der Verkaufsfläche erscheint nicht mehr zeitgemäß. Auch in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens (Rennbahnstraße/ HansasträÙe) existieren bereits Baumärkte.

Insofern sind auch die Gemeinden Ahrensfelde und Lindenberg als Nachbargemeinden von dem Vorhaben direkt betroffen, da sich die dort entwickelten Gewerbeansiedlungen und Versorgungseinrichtungen im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens befinden.

Aus den genannten Gründen sollte eine über die tatsächliche Bestandssicherung hinausgehende Planung nicht durchgeführt werden.

Stapl:

Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Planänderung.

Siehe Punkt II. 8.1 Nr. 4

4. BA Hohenschönhausen, Abt. Wohnen und Soziales, Bildung und Sport, Schulamt BuS ID vom 19.04.99

Planungen des Schul- und Sportamtes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXII-VE 1 nicht tangiert. Aus diesem Grund bestehen seitens des Schul- und Sportamtes keine generellen Einwände bzw. Bedenken gegen diesen B-Plan.

Im Rahmen des notwendigen Ausbaus des angrenzenden Straßenlandes an der Ferdinand-Schultze-Str. und an der Rhinstraße (Verkehrerschließung für das Vorhaben) sollte für den bezirks- und wohngebietsnahen Verkehr auch an die Errichtung eines Radweges nachgedacht werden.

Stapl:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der im Schreiben angeregte Radweg liegt in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. In den textlichen Festsetzungen ist festgehalten, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

Die Straßenverkehrsfläche der Rhinstraße wird mit den geplanten Festsetzungen um 1m erweitert, so dass der Bau eines Radweges möglich ist. Die Ferdinand-Schultze-StraÙe wird derzeit ausgebaut und sieht die Anlage eines Radweges vor.

5. BA Hohenschönhausen, Abt. Wohnen und Soziales, Bildung und Sport Soziale Einrichtungen vom 08.04.99

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist aus unserer Sicht das o.g. Bebauungsplanverfahren zu begrüßen, da die bisherige Nutzfläche des Bau- und Heimwerkermarktes nördlich der Landsberger Allee als öffentliches Grün für den Gemeinbedarf, speziell auch für das Wohngebiet "WeiÙe Taube", benutzt werden kann, wo sich relativ wenig Grünflächen befinden.

Es sollten bei der Gestaltung der künftigen Grünanlagen die Bedürfnisse der Senioren in

Form von Ruhezeiten mit berücksichtigt werden.

Der vorgesehene neue Standort des Bau- und Heimwerkermarktes auf den Grundstücken zwischen der Rhin-/Ferdinand-Schultze-Straße, nördlich der Straße 155 und südlich der Grundstücke der Feuerwehr und des Friedhofs ist durch die verhältnismäßig bessere Anbindung an die öffentlichen Verkehrsverbindungen (kürzere Wege) für die Senioren weitaus günstiger. Es sollten allerdings auch genügend Parkflächen zur Verfügung gestellt werden.

Stapl:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen teilweise ein anderes B-Planverfahren. Nach den geltenden Ausführungsvorschriften werden im Rahmen der Baugenehmigung für öffentliche Einrichtungen nur noch Stellplätze für behinderte Besucher gefordert. Im Bebauungsplan ist eine Fläche ausgewiesen, auf der nur Stellplätze zulässig sind. Im Baugenehmigungsverfahren wurde die Errichtung von 200 Stellplätzen beantragt.

6. Bezirksamt Hohenschönhausen, Abt. Wohnen und Soziales, Bildung und Sport, Gesundheitsamt vom 21.04.99

Das Amt hat keine Bedenken, fordert aus Gesundheitsvorsorgegründen einen Schutz vor Lärm entsprechend den Anhaltswerten für anzustrebende Innenschallpegel in nachgenannten Räumlichkeiten:

Nach VDI-Richtlinie 2719 werden die Mittelungspegel innen tagsüber für von außen eindringenden Schall wie folgt angegeben:

Büros für mehrere Personen:	35 – 45 db (A)
Läden, Gaststätten:	40 – 50 db (A)

Die Gewährleistung dieser Orientierungswerte ist planungsrechtlich abzusichern. Im Umfeld der Tankstelle muss mit einer Erhöhung des Anteils von Benzol und anderen leichtflüchtigen organischen Verbindungen in der Luft gerechnet werden.

Stapl:

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

Die Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Die angegebene Richtlinie ist dafür nicht maßgebend, sondern die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als eingeführte Norm. Weder das Umweltamt noch das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit haben diesbezüglich einen besonderen Lärmschutz geltend gemacht. Die Begrenzung der Luftschadstoffe wird ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren behandelt.

7. Der Polizeipräsident in Berlin, Straßenverkehrsbehörde vom 14.04.99

Gegen den uns vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen seitens unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken. Wir halten aus verkehrlicher Sicht jedoch die Lage der Anbindung für den LKW-Warenanlieferungsverkehr im unmittelbaren Einmündungsbereich Ferdinand-Schultze-Straße /Straße 155, im Hinblick auf mögliche Verkehrsbehinderungen als nicht zweckmäßig. Der übergebene Lageplan erlaubt allerdings keine Einschätzung, ob ein direkter Anschluß an die Ferdinand-Schultze-Straße möglich ist.

Stapl:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Das Problem der Erschließung über den Einmündungsbereich der Straße 155 wurde erkannt. Es war eine Abwägung der Verkehrsbelange der schneller befahrenen Ferdinand-Schultze-Str. und der Erschließungsstraße Straße 155 vorzunehmen. Die direkte Zufahrt von der Ferdinand-Schultze-Straße ist technisch möglich. Eine abschließende Klärung der Zufahrt ist im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde erfolgt. Die geplante Lkw-Zufahrt wurde unverändert beibehalten.

In der Planzeichnung entfällt das Zeichen „Zu- und Abfahrt“.

8. Bezirksamt Weißensee, Stadtplanungsamt vom 27.04.99

Sofern durch die Entwicklung des neuen Standorts die bestehende Einzelhandelsstruktur des Bezirks Weißensee und hier insbesondere der Berliner Allee nicht beeinträchtigt wird, bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Laut Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXII-VE 1 wird seitens des Bezirks Hohenschönhausen davon ausgegangen, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche (ca. 2.800 m² entspricht ca. 35%) zu keiner Beeinträchtigung der Handelsstruktur im Allgemeinen führen würde und dass negative Auswirkungen auf bestehende oder geplante Handelseinrichtungen, insbesondere im Sortimentsbereich Bau- und Gartenmarkt, in angrenzenden Nachbarbezirken nicht zu erwarten seien. Die dieser Einschätzung zugrunde liegenden Belege sind der Begründung leider bislang nicht zu entnehmen. Aus unserer Sicht wäre daher eine argumentative Untersetzung der Abwägung zu diesem Belang erforderlich.

Hierfür wäre eine standortbezogene Einzelhandelsuntersuchung zur Prüfung der lokalen und großräumigen Wechselwirkungen der geplanten Verlagerung und Vergrößerung der Verkaufsflächen hilfreich. Anhand der Ergebnisse sollte auch die Eignung der Art und des Umfangs der beabsichtigten Sortimentsregelungen bewertet und dargelegt werden. Eine Beurteilung der beabsichtigten Sortimentsbeschränkungen ist aufgrund der fehlenden Darlegung in der Planbegründung nicht möglich.

Wir weisen darauf hin, dass auch andere Fragen bezüglich der Planinhalte durch die eingereichten Unterlagen, insbesondere die aus unserer Sicht nicht lesbare Planzeichnung, nicht zu beantworten waren.

Es bestehen beispielsweise noch Unklarheiten bezüglich der Höhe der Baukörper über Gelände und somit auch der möglichen Geschossfläche, da sich aus den (leider nur an den begrenzenden Straßen verzeichneten) Höhenpunkten und der festgesetzten OK 70 m ü.NN überwiegend Höhen von ca. 13 m und nicht, wie in der Begründung aufgeführt, 11 m ermitteln ließen. Darüber hinaus haben wir auch bezüglich der GRZ Abweichungen zwischen Begründung (GRZ 0,6) und Planzeichnung (GRZ 0,8) festgestellt.

Stapl:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung korrigiert.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage einer Entscheidung des Vorhaben- und Erschließungsausschusses bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr eingeleitet. Im Rahmen dieser Ausschusssitzung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie die Übereinstimmung des B-Planes mit den übergeordneten bauplanerischen Zielen erklärt. Außerdem hat die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes an diesem Standort ausdrücklich befürwortet. Wir gehen deshalb davon aus, dass dieser Bau- und Gartenmarkt, der der Einzige im gesamten Bezirk ist, keine Kaufkraft aus anderen Bezirken abzieht und auch nicht die Zentrenentwicklung benachbarter Bezirke stört, da das Sortiment eine Bau-

und Gartenmarktes keine bzw. geringe Zentrenrelevanz besitzt.

Die Vergrößerung der Verkaufsflächen rührt daher, dass das Unternehmen bisher lediglich in einem Provisorium untergebracht war und nunmehr Strukturen und Verkaufsflächen benötigt, um sich wirtschaftlich langfristig am Markt behaupten zu können. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen dient dazu, die Bevölkerung des Bezirkes Hohenschönhausen gleichzustellen mit den Nachbarbezirken in Bezug auf die Sortimentsbreite und Sortimentstiefe eines Bau- und Gartenmarktes. Eine Sortimentsbeschränkung besteht darin, dass die Kölner Liste für Bau- und Gartenmärkte in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe hier angewendet werden wird. Außerdem sind Randsortimente nur bis 10% der Geschossfläche zulässig.

Für das Erstellen eines Gutachtens zur Einzelhandelsentwicklung wird aus v.g. Gründen keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen.

Die im Bezirksamt Hohenschönhausen vorliegenden Vorhabenpläne weisen eine Gebäudehöhe von ca. 8,15 m aus. Analog dazu wurden die Unterlagen für den Bauantrag eingereicht. Festgestellt werden muß, dass einzelne Gebäudeteile, insbesondere Werbeanlagen, diese vorgenannten 8,15 m übersteigen werden. Eine absolute Gebäudehöhe von 13,0 m ist nicht vorgesehen.

Die Abweichung in der Festsetzung der GRZ wird dahingehend geändert, dass die in der Planzeichnung angegebene GRZ korrigiert wird und mit 0,6 festgesetzt wird.

9. Berliner Wasserbetriebe vom 29.04.99

Über das zu bebauende Grundstück verlaufen eine Trinkwasserleitung und ein Schmutzwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe. Der ebenfalls über das Grundstück verlaufende Regenwasserkanal DN 700/800 ist ein verrohrter Graben der Senatsverwaltung der Stadtentwicklung, Technologie und Verkehr. Die über das Grundstück verlaufenden Anlagen der BWB werden im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung umgelegt.

Für die geplanten Umlegungen benötigen wir Leitungsrechte im nichtöffentlichen Straßenland. Die dafür benötigten Flächen sind im beigefügten Planausschnitt rot bzw. grün dargestellt.

Diese Flächen dürfen nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden bzw. besonders wertvollen Pflanzen besetzt werden. Baumpflanzungen im Bereich des geplanten Schmutzwasserkanals können aus betrieblichen und baulichen Gründen nicht zugestimmt werden. Außerdem müssen die geplanten Armaturen (Schieber, Hydranten) im Wasserversorgungsnetz sowie die Schächte des geplanten Schmutzwasserkanals jederzeit mit Fahrzeugen, bis 260 KN bei geeigneter Wegbefestigung, zugänglich sein.

Die im beiliegenden Planausschnitt grün dargestellte Fläche muss nur leitungsrechtlich gesichert werden, wenn die als Fuß- und Radweg ausgewiesene Fläche sich nicht im Eigentum des Tiefbauamtes befindet.

Darüber hinaus bestehen seitens der Berliner Wasserbetriebe keine Bedenken gegen den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan.

Stapl:
Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die von den Berliner Wasserbetrieben geforderten Leitungsrechte für die Trinkwasserleitung und die Schmutzwasserleitung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Die Wegbefestigungen werden entsprechend den Vorgaben der Berliner Wasserbetriebe bezüglich ihrer Tragfähigkeit ausgeführt. Diese Festlegungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart, sofern sie den Vorhabenträger betreffen.

Bedingt durch die Stellungnahme und weitere Gespräche mit den Berliner Wasserbetrieben wurde ein weiteres Leitungsrecht mit der Bezeichnung A2 eingeführt. Die Fläche A2 betrifft die Fläche, in der eine Trinkwasserleitung und ein Schmutzkanal der Berliner Wasserbetriebe zur Zeit liegen. Mit einer Textfestsetzung wird sichergestellt, dass Leitungen durch Fundamente und Stützen nicht beeinträchtigt werden.

10. BEWAG IMP vom 26.04.99

Gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben wir grundsätzlich keine Bedenken.

In dem betrachteten Gebiet sind Bewag-Kabelanlagen vorhanden. Bestandspläne erhalten Sie bei Bedarf in unserem Netzbereich Nordost.

Die Bewag-Richtlinien zum Schutz der Bewag-Kabelanlagen sind zu beachten.

Stapl:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme angesprochenen Kabel befinden sich zum einen in der Straße 155 und zum anderen am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes. Nach Rücksprache mit der Bewag verlaufen die Kabel im geplanten Fuß- und Radweg und dann in der Parzelle 224 zur Straße 156 hin. Die Kabel berühren somit die vom Vorhaben beanspruchte Fläche nicht (siehe auch III. 8.3).

11. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, IV A 23 vom 28.04.99

Gegen den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Die Ansiedlung eines Baumarktes an der Ferdinand-Schultze-Straße/Rhinstraße wird von unserem Haus unterstützt. Da das Vorhaben seit nunmehr zwei Jahren in Diskussion ist, würden wir das Sortimentsangebot entsprechend der Kölner Liste für Bau- und Heimwerkermärkte sowie für Gartencenter aufrechterhalten. Wir bitten, dass der Bezirk im Rahmen der Trägerbeteiligung mit dem Baumarktbetreiber eine entsprechende Sortimentsliste erarbeitet, der Bestandteil des Vertrages ist.

Erst für zukünftige „Neufälle“ sollte die Berliner Liste, die von den Ländern Berlin und Brandenburg von der Planungskonferenz am 19.02.99 bindend beschlossen wurde, angewandt werden. Die Berliner Auflistung legen wir diesem Schreiben bei.

Randsortimente, die ein bestimmtes nicht-zentrenrelevantes Sortiment abrunden, dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der BGF, höchstens jedoch 1.200 m² BGF ausmachen. Dabei sind Randsortimente nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.

Gleichzeitig bitten wir Sie, die maximal zulässige Verkaufsfläche in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Stapl:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Wie von der Senatsverwaltung Wirtschaft und Betriebe vorgeschlagen, soll bei dem Bau- und Gartenmarkt die Kölner Liste Anwendung finden. Die Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der GF sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche in Höhe von 11.000 m² werden ebenfalls in den Durchführungsvertrag übernommen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, ist es nicht notwendig, dass die Verkaufsfläche in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird.

Der Projektplan wird ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages.

12. BA Hohenschönhausen, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen, Naturschutz-und Grünflächenamt vom 27.04.99

Auch wenn die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch das Bauvorhaben nicht nach §1a Abs.3 BauGB ausgleichsfähig sind – Eingriffsqualität hat das Bauvorhaben schon - sind die Belange von Natur und Landschaft in Betracht zu ziehen.

Aus der UVS ergeben sich zwei Maßnahmen auf dem Baugrundstück selbst, die im vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bisher noch nicht berücksichtigt wurden.

Schutzpflanzung nördlich des Grundstückes (Grenze zum Friedhof, zur Feuerwehr und zur gärtnerisch genutzten Fläche):

Nach der UVS ist das Gebiet des räumlichen Untersuchungsrahmens gegen Emissionen sehr empfindlich. Bereits in der BEP 94 wird insbesondere der Schutz des Friedhofs gegen Emissionen verlangt. Zusätzliche Emissionsquellen sind schwierig mit dem Charakter der Stätte zu vereinbaren. Die Auswirkungen durch die Bebauung der Freifläche und durch zusätzlichen Verkehr sollten durch eine wirksame Schutzpflanzung gemindert werden. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung bietet nur Raum für eine Strauchpflanzung von max. 3,50 m Breite und 35 m Länge, bei einer vorausgesetzten Breite des Fuß- und Radweges von 3,00 m. Der Bebauungsplan sollte eine Fläche zum Anpflanzen mit einer Breite von 8 bis 10 m entlang der Grenze zum Friedhof, zur Feuerwehr und zur gärtnerisch genutzten Fläche von der Ferdinand-Schultze-Straße bis zur Rheinstraße vorsehen. Eine Bepflanzung mit Großgehölzen und Sträuchern dient dem Schutz vor Emissionen. Sie soll auch die unterschiedlichen Nutzungsformen gliedern und das Orts- und Landschaftsbild bereichern.

Dachbegrünung:

Da das Bauvorhaben im Vorranggebiet Klimaschutz liegt, wo Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und zur Vermeidung der Bodenversiegelung zu berücksichtigen sind, sollten die technischen Möglichkeiten für eine Dachbegrünung des Baumarktes ausgeschöpft werden.

Für extensive Dachbegrünung ist die Substratstärke von 6 cm ausreichend. Durch Regenrückhaltung und Verdunstungsleistung des Substrats, der Stauden oder Gräser ist eine Dachbegrünung naturhaushaltswirksam. Die Dachbegrünung wird auch als neuer Ersatz-Lebensraum von wirbellosen Tierarten angenommen, speziell für einige der nachgewiesenen Stechimmenarten.

Weitere Maßnahmen, die sich aus der UVS ableiten, sind in der „Begründung zum Bebauungsplan“ berücksichtigt worden, wie

- die Versickerung bzw. verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser,

- Fassadenbegrünung
- eine Fläche zum Anpflanzen Str.55/Rhinstraße

Die Verwendung von versickerungsfähigen Belagsarten für die Stellflächen, Zufahrten und Gehwege und die konkrete Gliederung der Stellflächen – für je 4 Stellflächen ein großkroniger Laubbaum – sind nur im landschaftsplanerischen Fachbeitrag enthalten. Es bestehen unsererseits dazu keine Bedenken und Ergänzungen, wenn alle vom landschaftpflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, einschließlich der einzelnen Gestaltungsmaßnahmen zu den Vorgärten und zu den Flächen zum Anpflanzen, in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Der Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 20f BNatSchG wurde von SenSUT bisher noch nicht beschieden. Es ist auch noch nicht darüber entschieden worden, welche Nebenbestimmungen mit der Befreiung verbunden sein werden.

Soweit vom Vorhabenträger Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des XXII-VE 1 für die Überschreitung der GRZ von 0,8 verlangt werden, schlagen wir den Rückbau der Straße Am Berl vor. Der Vorentwurf dieser Maßnahme liegt vor und ist diesem Schreiben beigelegt.

Es ist noch zu ermitteln, mit welchen einzelnen Maßnahmen daraus der Vorhabenträger belastet werden kann. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 155 TDM.

Ausgleichsmaßnahmen für das Plangenehmigungsverfahren zur Schließung des Laakegrabens sind nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.

Stapl:

Die geäußerten Anregungen werden zur Kenntnis genommen und es wird ihnen teilweise entsprochen.

Eine Pflanzung im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ist nur eingeschränkt umsetzbar, da hierdurch die Erschließung zwischen der Rhinstraße und der Ferdinand-Schultze-Straße nicht mehr in der notwendigen Breite ausgebaut werden kann.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird daher zwischen der alten F.-Schultze-Str. und der Rhinstraße ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen mit einer Baumbepflanzung angelegt. Dies kommt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dadurch zum Ausdruck, dass die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze um 1,50 m nach Süden verschoben wurde. Eine weitergehende Verbreiterung dieses Pflanzstreifens nach Süden würde die Erschließung des Marktes gefährden. Als zusätzlichen Schutz für den Friedhof gegen Emissionen wird entlang der Alten F.-Schultze-Str. eine Neugestaltung mit entsprechenden Schutzpflanzungen vorgenommen. Eine adäquate Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Eine Dachbegrünung leitet sich nicht zwingend aus der UVS ab. Alternativ ist empfohlen worden (s.S.71 UVS), eine helle Dachhaut mit geringer Wärmespeicherkapazität zu verwenden. Im Durchführungsvertrag wurde die Verwendung eines hellen Baustoffes für die Dachhaut vereinbart.

Die Entwässerungskonzepte sehen auf Grundlage der „Standardanforderung für das Einleiten von Niederschlagswasser in Gewässer“ vom Nov. 1998 (SenSUT) vor, dass das Regenwasser in den verrohrten Gräben abgeleitet wird.

Die weiteren Maßnahmen (Versickerung bzw. verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, Fassadenbegrünung, Flächen zum Anpflanzen) werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Antrag auf Befreiung nach § 20f BNatSchG wurde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie eingereicht und positiv beschieden.

Auf die bisher geplante Ausgleichsmaßnahme für eine Überschreitung der GRZ von 0,8 durch die Stellplätze wird im Hinblick auf die bereits vorhandene starke Beeinträchtigung der Natürlichkeit des Bodens aufgrund der Auffüllungen, teilweise mit Bauschutt, und die versickerungsfähige Ausführung der Stellplätze und Zufahrten verzichtet.

13. BA Hohenschönhausen, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen, Vermessungsamt vom 26.04.99,

Texte in der Planunterlage müssen grau dargestellt werden.

Entsprechend der Flurkarte sind die Gebäude um die Vollgeschoßzahlen und eventuell Textzusätze (z.B. Feuerwache) zu ergänzen.

Im Bereich „Planunterlage“ innerhalb der Legende ist folgendes zu berücksichtigen: „Planunterlage“ muß grau erscheinen; Darstellung der Ortsteilgrenze, Bahnlinie, Straßenbegrenzungslinie sind entsprechend Handbuch zu berichtigen.

Darstellung und Textzusatz für den angrenzenden B-Plan XXII-27 sind zu ergänzen.

Stapl:

Die vom Vermessungsamt vorgelegten Angaben wurden in den zur Auslegung kommenden B-Plan eingearbeitet.

14. SenStadtUmTech, Gewässerschutz Wasserbehörde III D vom 26.04.99

Im Planungsbereich befindet sich der Laakegraben, ein Gewässer 2. Ordnung. Parallel zum laufenden VE-Plan führt die Wasserbehörde ein Plangenehmigungsverfahren mit dem Ziel einer Verrohrung des Laakegrabens westlich der Rhinstraße auf dem betreffenden Grundstück durch; eine abschließende, förmliche Entscheidung hierüber ist z.Zt. noch nicht getroffen worden.

Nach Kenntnis der zwischenzeitlich vorliegenden Stellungnahmen lässt sich feststellen, dass zur Zeit keine Einwände geltend gemacht werden, die dem projektierten Bauvorhaben grundsätzlich entgegenstehen.

Im Hinblick auf den o.g. VE-Plan wird daher eine positive Entscheidung zur projektierten Teilverrohrung des Laakegrabens auf dem betreffenden Grundstück in Aussicht gestellt.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen sollte der abschließenden wasserbehördlichen Plangenehmigung nicht vorgegriffen werden, zumal gegen diese eine anschließende Rechtsbehelfsfrist zur Klage innerhalb eines Monats eingeräumt wird. Auf Grundlage des jetzigen Verfahrensstandes ist allerdings davon auszugehen, dass die in Aussicht genommene Plangenehmigung nicht beklagt werden wird.

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Plangenehmigungsverfahren machen wir auf die folgenden Punkte aufmerksam:

Eine Zuordnung zum Vermögen unserer Verwaltung erfolgte für das Flurstück des Laakegrabens nur östlich der Rhinstraße.

In den mit dem zuständigen Planungsbüro PLANOTEC und ebenso mit dem Architekten geführten Gesprächen wurde unsererseits auf das bis heute nicht abschließend geklärte Eigentum an der in dem Baugrundstück liegende Gefälleleitung DN 800 hingewiesen. Es besteht nur soviel Klarheit, dass es sich bei der Leitung nicht um öffentliches Eigentum handelt, da

weder die Berliner Wasserbetriebe noch Verwaltungstellen des Landes Berlin Eigentumsrechte an der Leitung besitzen. Die Leitung hat vermutlich und wahrscheinlich der vor dem 03.10.1990 auf der Fläche tätige Nutzer verlegt. Die Leitung wäre demgemäß nach heutigem Recht (Bürgerliches Gesetzbuch) Eigentum des im Grundbuch eingetragenen Grundstückseigentümers. Dieses juristisch abschließend zu klären, ist erfahrungsgemäß sehr kompliziert und äußerst zeitaufwendig. Um die zügige Erstellung des Bau- und Gartenfachmarktes nicht zu behindern, hatten wir in den Gesprächen einen Vorschlag zum Umgang mit der Gefälleleitung unterbreitet, nämlich die Leitung gemäß BGB als erworbenes Eigentum zu behandeln. Den Kanalnetzplänen der Berliner Wasserbetriebe ist zumindest zu entnehmen, dass die Gefälleleitung DN 800, an der nicht eindeutiges Eigentum besteht, Teil des bestehenden Entwässerungssystems für die Ferdinand-Schultze-Straße ist.

In unseren Gesprächen haben wir darauf gedrungen, dass die Entwässerung der Ferdinand-Schultze-Straße und ihrer anliegenden Grundstücke zu erhalten ist und dass für die bestehende Entwässerung keine Verschlechterung durch die Entstehung des Bau- und Gartenmarktes eintreten darf.

Wegen auftretender höherer Schichtenwasserstände besteht an einer funktionsfähigen Entwässerung größtes Interesse.

Der Verlauf der Leitung auf dem Grundstück des Bau- und Gartenfachmarktes ist dabei unerheblich. Die Leitung sollte allerdings nicht durch Fundamente und durch Gebäude geführt werden. Eine Leitungsführung zwischen Stützen der Überdachung eines Gartenmarktes, der wie eine Freifläche zu bewerten ist, ist technisch denkbar.

Die Gefälleleitung von der Ferdinand-Schultze-Straße bis zur Rhinstraße – in welcher Lage auch immer – bleibt Eigentum des Grundstückseigentümers. Dem Planungsbüro und dem Architekten wurde empfohlen, rechtzeitig mit den Berliner Wasserbetrieben (BWB) Kontakt aufzunehmen, um mit den BWB die Pflege und Wartung der Gefälleleitung privat-rechtlich zu regeln.

Die Plantiflor Zierpflanzen GmbH sowie die Vermögensverwaltungs KG Johannes Beese GmbH & Co. Berlin haben gemäß § 31 Abs.3 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 86 ff. des Berliner Wassergesetzes die wasserbehördliche Plangenehmigung für die Teilverrohrung des Laakegrabens auf dem Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße beantragt. (Abs. Nr. 4/29.01.1999). Damit wäre eine eindeutige privatrechtliche Zuordnung der Rohrleitung zwischen Ferdinand-Schultze-Straße und Rhinstraße einschließlich der Unterhaltungspflicht gegeben.

Altlasten

Im Geltungsbereich des VE-Planes liegen die Altlasten(verdachts)flächen 9415 und 9785 des Berliner Altlastenverdachtsflächenkatasters.

Konkrete Erkenntnisse über Verunreinigungen des Untergrundes liegen bislang unserem Referat IID nicht vor. Das in der Begründung zum VE-Plan Punkt 3.2.2 Altlasten angeführte Gutachten des Erdbaulabors Dr. Krause vom 27.10.1998 kann nicht berücksichtigt und bewertet werden, da es hier nicht vorliegt.

Vor eventuell geplanten Baumaßnahmen, Umnutzungen oder Maßnahmen zur Regenwasserversickerung sind im Bereich der Altlastenverdachtsfläche zwingend Erkundungsmaßnahmen zur Feststellung des Gefährdungspotentials in Abstimmung mit den Umweltbehörden erforderlich.

Stapl:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, in den Plan eingearbeitet bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Das Plangenehmigungsverfahren zur Verrohrung des Laakegrabens ist abgeschlossen und

positiv beschieden mit Datum vom 28.05.1999.

Für den Regenwasserkanal wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers gesichert. Die Sicherung öffentlicher Interessen ist somit gewährleistet.

Die textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich der Überbaubarkeit der Leitungen konkretisiert. Es wird damit sichergestellt, dass Leitungen durch Fundamente und Stützen nicht beeinträchtigt werden.

Das angeführte Gutachten des Erdbaulabors Dr. Krause ist der zuständigen Abteilung II D von SenStadtUmTech zugesandt worden. Eine Stellungnahme erfolgte nicht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die festgestellten Schadstoffgehalte von ihrer Konzentration als typisch für Ballungsräume zu bezeichnen sind. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist keine Gefährdung von Schutzgütern abzuleiten. Generell ist bei Baumaßnahmen auf ehemals gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen darauf zu achten, dass Verunreinigungen, die erst bei den Erdarbeiten angetroffen werden, gutachterlich begleitet und ggf. entsorgt werden.

15. BA Marzahn, Stadtplanungsamt vom 26.04.99

Von Seiten des Stadtplanungsamtes Marzahn gibt es keine Einwände zur Verlagerung des Bau- und Gartenmarktes Hellweg/Platiflor, verbunden mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche des Baumarktes um ca. 2.480 m² sowie einer Reduzierung der Verkaufsfläche des Gartenmarktes um 1550 m². Bei der Größe der Verkaufsraumfläche für den Baumarkt mit 7.480 m² und für den Gartenmarkt mit 1.450 m² sehen wir nicht die Gefahr, dass Kaufkraft in Größenordnung aus dem Bezirk Marzahn abgezogen wird.

Hinweis: Auf der Seite 16 der Begründung ist formuliert, dass die GRZ für den Bau- und Gartenmarkt mit 0,6 festgesetzt werden soll. Im VE-Plan ist die GRZ mit 0,8 ausgewiesen.

Stapl:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Plan angegebene GRZ ist fehlerhaft und wird korrigiert und mit 0,6 festgesetzt.

16. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, II F vom 22.04.99

Folgende Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

UVP

Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, dass die nach Nr. 18 der Anlage zu § 3 UVPG erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb durchgeführt wird. Gemäß § 17 UVPG ist die UVP im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen; d.h. die UVP hat an den Verfahrensschritten zur Aufstellung des VEP teilzunehmen. Die Ergebnisse der UVP sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Abwägung zum VEP zu berücksichtigen.

Die Unterlagen zur TöB-Beteiligung sind daher um die erforderliche Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zu vervollständigen, die Begründung zu ergänzen und die für die UVP maßgeblichen TöB erneut zu beteiligen.

Art der Nutzung

In der Begründung sind die Voraussetzungen für die Feststellung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO aufzuzeigen.

Ferner ist deutlich zu machen, dass das Tankstellengrundstück außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. Vertragsgebietes gelegen ist und als einzelne Fläche im Sinne von § 12 Abs.4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird.

Planzeichnung

Die Erschließung des Tankstellengrundstückes ist durch die Festsetzung von Flächen, die mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, zu sichern.

Die Bezeichnung und Begrenzung der nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche ist nicht eindeutig.

Für die zum Anpflanzen umgrenzten Flächen ist eine textliche Festsetzung zur konkreten Bestimmung der geforderten Anpflanzungen erforderlich. Alternativ kann auf die festgesetzte Umgrenzung verzichtet werden und die Grünordnung per Anlage zum Durchführungsvertrag geregelt werden.

Im letzten Satz der Legende muss vor „Bebauungsplan“ das Wort „vorhabenbezogen“ eingesetzt werden.

Unter Verfahrensvermerke muss es anstelle von „Eingeleitet:“ nunmehr „Aufgestellt:“ heißen. Der unterzeichnete und mit dem Datum versehene Aufstellungsvermerk des Originalplans, der für die öffentliche Auslegung bestimmt und als Reinzeichnung des Vermessungsamtes bzw. ÖbVI die Entwurfsfindung abschließt, begründet den Urkundencharakter der Planzeichnung.

Sonstiges

Der Entwurf des abzuschließenden Durchführungsvertrages mit den planerheblichen Anlagen (Projektplan, Grün- und Freiflächenplan etc.) sollte ebenfalls den berührten TöB zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Stapl:

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Die hier geforderte UVS wurde erstellt. Die berührten Träger öffentlicher Belange bzw. Ämter des Bezirksamtes sind mit Schreiben vom 16.12.1998 bzw. 04.05.1999 um Stellungnahme gebeten worden.

Die Begründung für die Voraussetzungen für die Feststellung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung wurde im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Der Sachverhalt, dass das Tankstellengrundstück außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt und als einzelne Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB anzusehen ist, wird im weiteren Verfahren in die Begründung eingearbeitet. Die Anregungen seitens Sen-BauWohnV bezüglich der Planzeichen werden alle in den auszulegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Das vorgeschlagene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet und als Fläche C gekennzeichnet.

Sämtliche Leitungsrechte wurden in der Planzeichnung so überarbeitet, dass sie nunmehr eindeutig sind.

Für die zum Anpflanzen umgrenzten Flächen wird keine textliche Festsetzung vorgenommen. Die Grünordnung wird durch eine Anlage zum Durchführungsvertrag geregelt.

Die weiteren Hinweise zur Planzeichnung werden entsprechend berücksichtigt. Der Entwurf des abzuschließenden Durchführungsvertrages wurde mit den Anlagen den berührten TöB und Ämtern zur Stellungnahme vorgelegt.

17. Senatsverwaltung für Finanzen, I F vom 22.04.99

Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken.

Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass unter Berücksichtigung der schwierigen Haushaltssituation des Landes Berlin keine zusätzlichen Mittel bereitgestellt werden können.

Stapl:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Mittel zur Umsetzung des Vorhabens sind nicht erforderlich.

18. Bezirksamt Lichtenberg, Stadtplanungs- und Vermessungsamt vom 26.04.99

Auf Grund des planerischen Vorlaufes zum Planungsgebiet „Weiße Taube“ sowie der uns bekannten Versorgungslage, die im Wesentlichen den Bedarf im Bezirk Hohenschönhausen abdeckt, sehen wir grundsätzliche planerische Belange des Bezirkes Lichtenberg nicht berührt. Dennoch möchten wir in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass durch weitere, uns nicht bekannte Planungen, negative Folgen für vorhandene dezentrale Einzelhandelsstrukturen in den benachbarten Bezirken entstehen können. Eine entsprechende Konfliktbewältigung ist in die städtebauliche Begründung einzustellen und es ist der Nachweis der Verträglichkeit zu führen.

Stapl:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber hinsichtlich der Inhalte nicht die Planung dieses Bebauungsplanes.

Durch die Verlagerung des Betriebes an einen Standort unweit des bestehenden sollen die vorhandenen Kundenbindungen aufrechterhalten bleiben, so dass der geplante Bau- und Gartenmarkt die Versorgung der Bürger des Bezirkes sicherstellt und trotz der Erweiterung der Verkaufsfläche keine darüber hinausgehenden Einzugsbereiche erschließt.

Folgende TöB bzw. Ämter des Bezirksamtes haben sich zur Umweltverträglichkeitsstudie geäußert:

1. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, II F vom 19.05.99

Die vorgelegte UVS haben wir zur Kenntnis genommen; gegen deren Inhalte bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus der Begründung zum VEP muß hervorgehen, dass die konkreten Ergebnisse der UVP in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt worden sind, der bloße Hinweis auf die Durchführung einer UVP reicht hierzu nicht aus.

Analog zum Eingriffsgutachten ist auch bei der Entscheidung über die aus der UVP folgenden Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen das z.Z. geltenden Planungsrecht (§ 34 BauGB) zu berücksichtigen.

Stapl:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

In der Fortschreibung der Begründung zum VEP werden die Ergebnisse der UVP in die Abwägung eingearbeitet.

2. GASAG vom 17.05.1999

Keine Bedenken.

3. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, XII C vom 12.05.1999

Keine Bedenken.

4. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, IV A vom 27.05.1999

Keine Bedenken.

5. BA Lichtenberg, Stadtplanungs- und Vermessungsamt vom 20.05.1999

Keine Bedenken.

6. BA Hohenschönhausen, Gesundheitsamt vom 01.06.1999

Die Zunahme des Verkehrs ist als geringfügig einzuschätzen im Vergleich zur bestehenden aktuellen Situation.

Inwieweit die Konzentrationswerte für verkehrsbezogene Leitschadstoffe Ruß und Benzol der 23. BImSchV entsprechen, ist durch Mess- und Beurteilungsverfahren nach Anhang I und II dieser Verordnung zu ermitteln.

Durch den vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt sind bezüglich Lärm- und Schadstoffen (verkehrsbezogen) keine gravierenden Veränderungen zur bereits bestehenden Situation zu erwarten.

Aus Gesundheitsvorsorgegründen empfehlen sich zur bestehenden Situation Messungen für verkehrsbezogene Leitschadstoffe Ruß und Benzol.

Stapl:

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

7. BA Hohenschönhausen, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen, Umweltschutzamt, vom 06.01.1999

Keine Bedenken.

8. BA Hohenschönhausen, Tiefbauamt vom 07.01.1999

Keine Bedenken. Durch ein verkehrliches Gutachten ist die Notwendigkeit einer Rechtsabbiegespur von der Rhinstraße zu prüfen.

Stapl:

Der Hinweis wurde berücksichtigt

Auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens hat SenBauWohnV, XII C entschieden, dass eine Rechtsabbiegespur nicht notwendig ist.

9. Oberfinanzdirektion Berlin vom 14.05.1999

Keine Bedenken.

10. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit vom 03.06.1999

Keine Bedenken

11. Bezirksamt Marzahn, Stadtplanungsamt vom 07.06.1999

Keine Bedenken

12. Bezirksamt Weißensee, Stadtplanungsamt vom 02.06.1999

Keine Bedenken

13. Der Polizeipräsident in Berlin, Straßenverkehrsbehörde vom 03.06.1999

Aus verkehrlicher Sicht ergeben sich keine neuen Gesichtspunkte. Die Möglichkeit des Rückbaus eines Straßenabschnittes Am Berl konnte aufgrund fehlender näherer Angaben nicht beurteilt werden.

Stapl:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die beabsichtigte Entsiegelungsmaßnahme entfällt.

14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, I B vom 04.06.1999

Hinsichtlich der Richtigkeit der erforderlichen verfahrensmäßigen Schritte bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur vorliegenden UVS. Alle Schutzgüter sind bewertet und zusammenfassend dargestellt worden. Folgende Hinweise:

- Die Methode zur Bewertung der Schutzgüter ist schwer nachvollziehbar. Es ist eine inhaltliche Prüfung durch das NGA vorzunehmen.
- Es hat nur die Bewertung der Ist-Zustände zu erfolgen.
- Bei Ersatzmaßnahmen muss nicht generell von einem gleichwertigen Ersatz ausgegangen werden. Die Kompensation kann schutzübergreifend erfolgen.

Stapl:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Änderungen ergeben sich nicht.

Die UVS ist in Zusammenarbeit mit dem NGA erarbeitet und abgestimmt worden. Änderungen hinsichtlich der Bewertungen der erforderlichen Maßnahmen ergeben sich daraus nicht.

Folgende TöB und Ämter äußerten mündlich zur Umweltverträglichkeitsstudie, dass keine Bedenken vorliegen:

**SenStadtUmTech I A
Berliner Wasserbetriebe
Industrie- und Handelskammer zu Berlin
Handwerkskammer Berlin**

FAZIT:

Der Begründungstext wird entsprechend den Auswertungen ergänzt.

Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde entsprechend den geänderten Eigentumsverhältnissen an der nördlichen Grenze korrigiert.

Die GRZ für den Bau- und Gartenmarkt wurde auf 0,6 korrigiert.

Die Ausweisungen der Zu- und Abfahrten entfallen.

Die Leitungsrechte wurden entsprechend den Hinweisen der TöB geändert und präzisiert.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde die Fläche für Stellplätze zwischen Rhinstraße und Alte Ferdinand-Schultze-Straße um 1,5 m Breite verringert, um eine Bepflanzung zu ermöglichen.

Für die Benutzer und Besucher der Tankstelle ist eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fläche C) ausgewiesen worden, um die Erschließung des Tankstellengrundstücks zu sichern.

Die vermessungstechnischen Anforderungen wurden eingearbeitet, ebenso wurde der angrenzende Geltungsbereich des B-Planes XXII-27 eingetragen.

Die Textfestsetzungen ändern sich wie folgt:

Die Textfestsetzung 3 (Leitungsrecht) ist geändert worden. Die Sicherung von Leitungsrechten umfaßt nunmehr die Textfestsetzungen 3 bis 6.

Die neue Textfestsetzung 7 sichert das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Tankstellengrundstücks.

Die Textfestsetzung 4 wird nunmehr Nummer 8.

Die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes wurde nicht geändert.

8.3 Öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XXII-VE 1 haben 10 Bürger Einsicht in die Planung genommen. Es wurden keine mündlichen Anregungen vorgebracht.

2 Bürger sowie 12 Träger öffentlicher Belange äußerten sich schriftlich zur Planung.

1.

Ein Bürger/Bürgerin fordert die Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Fahrradfahrern auf dem Grundstück des Bau- und Gartenmarktes u.a. durch separate Wegeführung und eine autofreie Zone im Eingangsbereich.

Stapl:

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, führte aber zu keiner Planänderung.

Konkrete Wegeführungen auf einem privaten Grundstück können nicht Gegenstand eines B-Plans sein. Im konkreten Projekt ist ein separater Gehweg von der Ferdinand-Schultze-Straße zum Eingang vorgesehen. Über den Geh- und Radweg in der Alten Ferdinand-Schultze-Straße kann man durch einmaliges Queren der Fahrbahn zur Rhinstraße / Gärtnerstraße gelangen.

2.

Ein Bürger (Vertreter der Firma INTECH, Eigentümerin des Grundstücks Gärtnerstraße 19-26/ Ferdinand-Schultze-Straße) weist auf den Verstoß der rechtlichen Gleichbehandlung im Zusammenhang mit der Ablehnung der Errichtung eines Baumarktes auf dem eigenen Grundstück hin. (Weitere Begründung folgt.)

Stapl:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, führte aber zu keiner Planänderung.

Es wurden keine städtebaulichen Belange geltend gemacht.

Außerdem wird Bezug genommen auf ein Grundstück außerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes, für das seitens der Gemeinde andere Planungsziele bestehen (Einleitungsbeschluss B-Planverfahren XXII-27) und das nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

Eine weitere Begründung ist nicht erfolgt.

Folgende TöB äußerten keine Anregungen:

- Landesbetrieb für Informationstechnik
- Berliner Verkehrsbetriebe
- Investitionsbank Berlin

Anregungen äußerten folgende TöB und Ämter des Bezirksamtes:

1. Tiefbauamt mit Schreiben vom 08.07.1999

Das Tiefbauamt fordert die Befestigung der Straße 155, die als Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche für das Vorhaben dient, zu Lasten des Vorhabenträgers durch eine entsprechende Vereinbarung im Durchführungsvertrag.

Der Durchführungsvertrag soll dahingehend geändert werden, dass das Tiefbauamt für die Bauleitung, die Ausschreibung und Vergabe der öffentlichen Erschließungsanlagenzuständig ist.

Für die Erschließungsmaßnahmen des Durchführungsvertrags wurde eine Kostenschätzung aufgestellt.

Stapl:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

- Die Straße 155 ist eine öffentliche Straße, deren Befestigungsart nicht mehr dem heutigen Erschließungsstandard entspricht. Gleichwohl hat sie für die anliegenden Grundstücke Erschließungsfunktion.

Für das Vorhaben selbst wird die Straße 155 für notwendig werdende Feuerwehreinsätze benötigt. Der gesamte Liefer- und Kundenverkehr erfolgt von der Rheinstraße und Ferdinand-Schultze-Straße bzw. im Einmündungsbereich der Straße 155 in die Ferdinand-Schultze-Straße statt. Die Herstellung dieses Einmündungsbereichs sowie des Wendehammer am östlichen Ende der Straße 155 sind Gegenstand der Erschließungsmaßnahmen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Darüber hinaus wird in Abstimmung mit dem Tiefbauamt im Durchführungsvertrag vereinbart werden, dass der Vorhabenträger sich an der Herrichtung der Straße 155 durch das Tiefbauamt mit 50.000,00 DM beteiligt.

- Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt und Erschließungsmaßnahmen notwendig sind, hat der Vorhabenträger das Recht, diese Maßnahmen selbst durchzuführen.

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass die Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt durchgeführt werden und damit die Oberbauleitung vom Tiefbauamt wahrgenommen wird.

- Die Kostenschätzung wird den veränderten Bedingungen angepasst.

2. Senatsverwaltung für Finanzen I F

Es bestehen keine Bedenken gegen den B-Planentwurf und die grundsätzliche Bereitschaft, landeseigene Flächen von ca. 3038 m² zur Realisierung des Vorhabens zu veräußern.

Stapl:

Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Für den Abschluss des Durchführungsvertrages war die unwiderrufliche Zustimmung des Landes Berlin zum Verkauf erforderlich. Da diese nach Rücksprache nicht erteilt werden konnte, wurde der Durchführungsvertrag dahingehend ergänzt, dass die Baugenehmigung erst dann erteilt wird, wenn SenFin den Verkauf bzw. den ermittelten Verkehrswert bestätigt hat.

Nach Rücksprache mit dem BWA ist in diesem Fall für die Erteilung der Baugenehmigung sowieso die Zustimmung des Landes Berlin, vertreten durch das Grundstücksamt, zwingend notwendig. Das Grundstücksamt hat diese Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

3. SenStadtUmTech II C mit Schreiben vom 13.07.1999 und 02.08.1999

Die geplante Ausgleichsmaßnahme für die Verrohrung des Laakegrabens ist in ihrer Durchführung eine Vorbehaltsaufgabe des Landes Berlin, vertreten durch SenStadtUmTech. Deshalb soll der Vorhabenträger geldwerten Ersatz in Höhe von 40.000,00 DM leisten, zahlbar ein Jahr nach Fertigstellung seines Bauvorhabens.

Stapl:

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen und der Durchführungsvertrag entsprechend geändert.

4. BA Hohenschönhausen, Naturschutz- und Grünflächenamt mit Schreiben vom 14.07.1999

- Bitte, den Durchführungsvertrag entsprechend der Stellungnahme von SenStadtUmTech II C zu ändern.
- Die geplante Entsiegelungsmaßnahme „Am Berl“ gemäß des Durchführungsvertrages setzt die Lösung der verkehrstechnischen Situation voraus. Es sind deshalb die Gesamtkosten vom Vorhabenträger zu übernehmen.
- Keine Anmerkungen zu den Freiflächenmaßnahmen

Stapl:

Die Hinweise wurden teilweise berücksichtigt.

Die Stellungnahme von SenStadtUmTech II wurde im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Im B-Plan soll eine GRZ von 0,6 und außerhalb der Baugrenzen eine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein Vorhaben zu errichten, bei dem durch die Grundfläche des Gebäudes eine GRZ von 0,51 erreicht wird und durch Hinzurechnung aller Zufahrten, Gehwege, Stellplätze etc. eine GRZ von 0,86.

Im Aufstellungsverfahren zu dem vorhabenbezogenen B-Plan ist bisher davon ausgegangen worden, dass ein Eingriff durch das Vorhaben, der auszugleichen ist, nicht erfolgt. Trotzdem war beabsichtigt, für die durch das Vorhaben verursachte Versiegelung einen gewissen Ausgleich zu schaffen. Geplant war, die über eine GRZ von 0,8 hinausgehende Versiegelung auf

einem anderen Grundstück auszugleichen. (s. auch Begründung - Eingriff in Natur und Landschaft)

Im Hinblick auf das bisher bestehende Baurecht nach § 34 Absatz 1 BauGB und unter Berücksichtigung der versickerungsfähigen Ausführung der Stellplätze und Zufahrten sowie in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO und seiner Kommentierung durch Fickert/Fieseler, wonach von einer Einhaltung der vorgegebenen Grenzen der GRZ im Einzelfall abgesehen werden kann, wenn nur geringe Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens bestehen, wird auf eine Entsiegelungsmaßnahme als Ausgleich an anderer Stelle verzichtet. Nach der o.g. Kommentierung haben geringfügige Auswirkungen u.a. solche Überschreitungen, die den Boden nicht versiegeln, sondern Oberflächenwasser einsickern lassen. Außerdem ist die natürliche Funktion des Bodens unterschiedlich zu bewerten. Im konkreten Fall hat die Umweltverträglichkeitsstudie ergeben, dass eine starke Beeinträchtigung hinsichtlich der Natürlichkeit des Bodens bereits vorliegt.

5. Industrie- und Handelskammer zu Berlin mit Schreiben vom 16.07.1999

Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Anwendung der Kölner Liste als Sortimentsliste für den Bau- und Gartenmarkt, da die Anpassung des Sortiments an veränderte Marktbedingungen damit erschwert wird und zu einer erheblichen wirtschaftlichen Behinderung des Betriebes führen kann.

Es ist nur erforderlich, die zentrenrelevanten Sortimente im Umfang wie im Durchführungsvertrag vorgesehen, zu begrenzen. Zur weiteren Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird die Sortimentsliste empfohlen, die für den Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg erarbeitet worden ist und die auch Grundlage der Einzelhandelsverordnung von Berlin sein soll.

Stapl:

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Änderung des B-Planes.

Die Anwendung der Kölner Liste ist seitens des Vorhabenträgers in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden und wird seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe für akzeptabel gehalten, so dass diese Bestandteil des Durchführungsvertrages bleiben wird. Eine Änderung des Durchführungsvertrages ist bei entsprechend veränderten Bedingungen möglich.

Die bisher im Durchführungsvertrag vorgesehene Regelung, dass Rand- und Nebensortimente nicht mehr als 10% Geschossfläche ausmachen dürfen, wird eingeschränkt und betrifft nur noch das Randsortiment. Damit wird ausgeschlossen, dass Sortimente, die nicht im Zusammenhang mit einem Bau- und Gartenmarkt stehen, angeboten werden. (Der Begriff des Randsortiments ist durch die Rechtsprechung hinreichend bestimmt.) Gleichwohl können in dem begrenzten Umfang zentrenrelevante Randsortimente verkauft werden. Eine Anpassung an veränderte Marktbedingungen und an ein verändertes Sortiment eines Bau- und Gartenmarktes ist somit möglich.

6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie III D mit Schreiben vom 02.08.1999 und 24.08.1999

Die im Durchführungsvertrag beabsichtigte Sicherung von Leitungsrechten im Grundbuch zugunsten des Landes Berlin ist nicht nachvollziehbar, da die betroffene Leitung weder Eigentum des Landes Berlin noch Eigentum der Berliner Wasserbetriebe ist.

Auf der Grundlage der vorliegenden Entwässerungsplanung ist die Niederschlagsentwässerung grundsätzlich geklärt. Es wurde bestimmt, welche Flächen über Versickerung bzw. Ableitung entwässert werden sollen.

Es ist zur Einleitung in Oberflächengewässer eine wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Genehmigung notwendig, die abschließende Bearbeitung ist noch nicht möglich, da Klärungsbedarf hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse an den Regenwasserkanälen besteht.

Stapl:

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner B-Planänderung. Der Durchführungsvertrag wird korrigiert.

- Angesichts der unklaren Eigentumsverhältnisse (zurzeit ist Vorhabenträger Eigentümer) an der Regenwasserleitung sollte die dingliche Sicherung zugunsten des Landes Berlin im Durchführungsvertrag geregelt werden, um gegebenenfalls nach Klärung dem berechtigten Versorgungsträger die Ausübung des Leitungsrechts zu übertragen.
Diese Regelung entfällt, da sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, u.a. alle Leitungsrechte zugunsten des Begünstigten zu sichern.
- Da die Frage der Niederschlagsentwässerung grundsätzlich geklärt ist, sind keine Änderungen im B-Planverfahren erforderlich.

7. Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 27.07.1999

Die Planung ist nur dann mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn Art und Umfang des geplanten Angebotes zentrenverträglich sind.

Die Zentrenverträglichkeit u.a. bei Bau- und Gartenmärkten kann angenommen werden, wenn zentrenrelevante Randsortimente auf nicht mehr als 10% bzw. max. 1200 m² Geschossfläche angeboten werden.

Diese entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag ist aus landesplanerischer Sicht auch als textliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen, um auch spätere Nutzer des Plangebietes zu binden. Rand- und Nebensortimente sind namentlich zu benennen (s. Auflistung).

Der geänderte Entwurf des B-Planes ist erneut der GL vorzulegen, um dann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festzustellen.

Stapl:

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, führte aber zu keiner Planänderung.

Bereits zur Einleitung des B-Planverfahrens wurde mit Schreiben SenStadtUmTech II A vom 01.04.1998 mitgeteilt, dass die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Vereinbarkeit des B-Planes mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt hat. Wiederholt wurde dies im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange mit Schreiben SenStadtUmTech vom 12.04.1999.

Aus städtebaulicher Sicht besteht keine Notwendigkeit, die Begrenzung der Randsortimente auf 10% der Geschossfläche als textliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen, da durch Aufnahme dieser Begrenzung in den Durchführungsvertrag eine ausreichende Sicherung bereits gewährleistet ist. Auch § 16 Abs. 4 des Durchführungsvertrages regelt die Sicherstellung der

Verpflichtungen für künftige Fälle der Veräußerung und damit die geforderte Absicherung gegenüber Dritten.

Darüber hinaus wurde in dem Durchführungsvertrag auf die Zulässigkeit von Nebensortimenten völlig verzichtet, um eine weitere Öffnung von Sortimenten, die nicht im Zusammenhang mit dem Bau- und Gartenmarkt stehen, zu vermeiden.

Außerdem ist mit dem festgesetzten B-Plan als öffentlich-rechtliche Vorschrift grundsätzlich nur ein Bau- und Gartenmarkt zulässig. Eine darüber hinaus gehende Sortimentserweiterung würde, abgesehen von den Regelungen des Durchführungsvertrages, den Festsetzungen widersprechen und wäre damit planungsrechtlich zu versagen. Für den Fall der Ausübung einer solchen Nutzung greift § 70 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin, wonach die Benutzung baulicher Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen, untersagt werden kann.

8. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe mit Schreiben vom 28.07. 1999 und 23.08.1999

Die grundsätzliche Zielrichtung des Bebauungsplanes wird unterstützt. Folgende Ergänzungen im Durchführungsvertrag sind erforderlich:

1. Verpflichtung des Vorhabenträgers, nur Einzelhandel im Einklang mit der abgestimmten Sortimentsliste zu betreiben,
2. Vertragsstrafenregelung bei Überschreitung der Verkaufsfläche der Randsortimente, eventuell Eintragung einer Baulast,
3. Nebensortimente sollen nicht zulässig sein,
4. Den Begriff „Nettoverkaufsfläche“ durch „Verkaufsfläche“ ersetzen und „Verkaufsfläche“ definieren.

Stapl:

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Änderung des B-Planes. Der Durchführungsvertrag wird korrigiert.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, nur Einzelhandel im Einklang mit der abgestimmten Sortimentsliste zu betreiben. Eine Vertragsstrafenregelung wird seitens des Vorhabenträgers für unangemessen erachtet. Um die Durchführung des Vorhabens nicht zu blockieren, verpflichtet sich der Vorhabenträger über eine Baulast die vereinbarte Sortimentsbeschränkung in Art und Umfang einzuhalten.

Die bisherige Zulässigkeit von Nebensortimenten im Durchführungsvertrag entfällt. Außerdem wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet und entsprechend dem Vorschlag von SenWiB in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

9. Bewag mit Schreiben vom 16.08.1999 und vom 25.08.1999

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Im Gebiet des Bebauungsplans sind Kabelanlagen der Bewag vorhanden. Die auf dem Baugrundstück entlang der Straße 155 befindliche Freileitung dient der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Zuständig hierfür ist SenBauWohnV als Eigentümerin.

Stapl:

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, führte aber zu keiner Planänderung.

Nach Festsetzung des B-Planes wird sich die Freileitung im Bereich der nichtüberbaubaren Flächen befinden. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. dazu, Beleuchtungsmasten zu versetzen sofern es erforderlich ist.

FAZIT:

Änderung des Bebauungsplanes XXII-VE 1 aufgrund der Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden nicht erforderlich. Der Durchführungsvertrag wurde entsprechend den berücksichtigten Anregungen korrigiert.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird ein bisher brachliegendes Gelände bebaut und in erster Linie ein Beitrag zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung im Bereich Einzelhandel-Fachmarkt geleistet.

Die bereits stark beeinträchtigte Wahrnehmbarkeit der städtebaulichen Struktur wird durch die Bebauung verändert. Im Süden und Westen des Plangebietes entstehen klare Raumkanten. In der Ferdinand-Schultze-Straße (Westen) ist ein geschlossener Straßenzug erkennbar und eine gewerbegebietstypische Prägung beidseitig der Straße wahrnehmbar.

Die Erlebbarkeit von der Rheinstraße ist durch den städtebaulichen Akzent, den der Baukörper mit der vorgelagerten Stellplatzanlage und den Anpflanzungen setzt, ebenfalls verändert.

2. Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft

Die Auswirkungen sind ausführlich in den Kapiteln II. 2. und II. 3. erläutert worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund des bestehenden Baurechts nicht auszugleichen. Die teilweise Umsetzung der in der UVS vorgeschlagenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag gesichert.

In der näheren Umgebung sind Geräuschquellen bereits vorhanden. Der Fachmarkt liegt direkt an der Rheinstraße und ist den hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die von diesem Straßenzug ausgehen. Durch die Festsetzung wird ein Gebiet Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt festgesetzt, das eine geringe Sensibilität gegenüber der Schallimmissionsbelastung aufweist.

Durch die hohen Verkehrslärmimmissionen der Rheinstraße werden zumindest zeitweilig sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Sondergebiete von 65 dB(A), als auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Gewerbegebiete mit 69 dB(A) deutlich überschritten. Dies steht der Planung jedoch nicht entgegen, da keine Nutzung betroffen ist, die auf einen schutzbedürftigen Außenbereich angewiesen ist.

Für die Innenräume kann hinreichender Schallschutz durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet werden. Für Büroräume muss ein bewertetes Luftschalldämm-Maß der Außenbauteile einschließlich Fenster von mind. 45 dB erreicht werden.

Die Einzelheiten des notwendigen Schallschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt. Bauliche Anlagen sind danach so zu errichten, dass die Einhaltung der festgesetzten In-

nenraumlärmpegel gewährleistet ist.

Im Planungsgebiet ist bedingt durch Auffüllungen, die Schichtenabfolge der oberen Bodenschichten bereits so stark verändert, dass weitere Veränderungen, die nicht bis in die tiefen B-Horizonte (Grundböden, hier Sande, Geschiebemergel und Geschiebelehme) vordringen, keine weiteren Verschlechterungen mehr bedeuten.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der Vorschriften zum Umwelt- und Bodenschutz.

Es wurde festgestellt, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe vorbereitet werden, die auszugleichen sind. Um jedoch die Grundsätze der § 1 BNatSchG und § 1 a BauGB zu beachten und die entstehenden Auswirkungen zu mindern und die sich aus der Baumschutzverordnung Berlin ergebenden Forderungen zu erfüllen, werden durch den Vorhabenträger naturhaushalts- und umweltwirksame Maßnahmen umgesetzt, die im Durchführungsvertrag vereinbart worden sind.

Der Wasserhaushalt wird nicht wesentlich verändert. Es kommen Entwässerungskonzepte zur Anwendung, die eine vollständige Versickerung der Niederschläge vorsehen. Damit werden die jetzigen Verhältnisse beibehalten.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Bauvorhaben verursacht ein erhöhtes motorisiertes Verkehrsaufkommen.

Die Einschätzung des Kundenverkehrsaufkommens erfolgt auf der Grundlage der Umsatz-Soll-Erwartung des geplanten Bau- und Gartenmarktes. Dabei errechnet sich für das Vorhaben, einschließlich der geplanten Tankstelle, ein maximales Verkehrsaufkommen von 262 ein-fahrenden und 262 ausfahrenden Kraftfahrzeugen in der maßgeblichen Spitzenstunde. Dabei werden die beiden Anbindungspunkte an der Rhinstraße und an der Ferdinand-Schultze-Straße etwa von jeweils der Hälfte der Kunden genutzt.

Unter Berücksichtigung, dass etwa 40% der potentiellen Kunden sowieso an diesem Standort vorbeifahren, bleibt ein Rest von ca. 60% Neuverkehr, was an beiden Straßen ca. 79 Fahrzeuge/Std. in der Spitzenstunde darstellt. Dieser Neuverkehr bedeutet keine unvertretbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Der zu erwartende Lieferverkehr, der täglich nicht mehr als 10 Lieferungen umfasst, verändert die bestehende Verkehrssituation in der Ferdinand-Schultze-Straße nicht wesentlich.

Wenn man weiterhin berechnet, dass der derzeitige Standort ebenfalls über die Rhinstraße bzw. über die F.-Schultze Straße erschlossen ist, reduziert sich der tatsächliche Neuverkehr nochmals erheblich.

Die Anlieger der Straße 155 werden weder vom Liefer- noch vom Kundenverkehr belastet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt wegen der Lage an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße (Rhinstraße) die überbezirkliche Verkehrsplanung gemäß § 4 a Absatz 1 Nr. 2 AGBauGB. Diese Belange wurden im Verfahren berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat ein Verkehrsgutachten erstellt, welchem von SenBauWohn XII zugestimmt wurde. Entlang der Rhinstraße ist der geplante Bau eines Geh- und Radweges berücksichtigt worden, indem die Straßenbegrenzungslinie 1 m von der bestehenden Gehwegaußenkante festgesetzt wird.

4. Auswirkungen auf die Wirtschaft

Am jetzigen Standort "Weiße Taube" betreiben die Firmen Plantiflor/Hellweg einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.000 m², wobei ca. 5.000 m² Verkaufsfläche auf den Baumarkt und ca. 3.000 m² Verkaufsfläche auf den Gartenmarkt entfallen.

Am neuen Standort, an der F.-Schultze-/Rhinstraße im Bereich des Plangebietes, ist für den Bau- und Gartenmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von max. 11.000 m² geplant.

Aus diesem Verkaufsflächenvergleich ergibt sich, dass die Verlagerung des Bau- und Gartenmarktes vom Standort "Weiße Taube" an den Standort F.-Schulze-/Rhinstraße mit einer Verkaufsflächenvergrößerung von max. 3.000 m² verbunden ist.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung von Verkaufsflächen bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese vergleichsweise geringe Vergrößerung der Verkaufsfläche durch die Verlagerung des Betriebes zu einer Beeinträchtigung der Handelsstruktur im allgemeinen führt.

Negative Auswirkungen auf bestehende Handelseinrichtungen, insbesondere im Sortimentsbereich Bau- und Gartenmarkt innerhalb des Bezirks Hohenschönhausen oder in angrenzenden Nachbarbezirken, sind nicht zu erwarten.

Da der bisherige Betrieb des Bau- und Gartenmarktes im Bereich "Weiße Taube" derzeit der einzige nennenswerte Bau- und Gartenmarktbetrieb im Bezirk Hohenschönhausen ist und durch den über siebenjährigen Betrieb am bisherigen Standort langfristige Kundenbindungen entstanden sind, garantiert die Verlagerung des Betriebes an einen Standort unweit des bisherigen, die Mitnahme der Kundenbindungen und somit die Versorgung der Bevölkerung für diesen Sortimentsbereich.

Deshalb erfüllt der neue Bau- und Gartenmarktbetrieb am Standort F.-Schultze-/ Rhinstraße vornehmlich die Aufgabe der Nahversorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugsbereich des Bezirks Hohenschönhausen.

Die am bisherigen Standort "Weiße Taube" unmittelbar gesicherten 40 Arbeitsplätze und mittelbar ca. 150 Mitarbeiter, über die vorhandene Produktions- und Blumenvertriebseinrichtung, werden durch die Verlagerung des Betriebes an den neuen Standort übernommen und dadurch gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den in der Rhinstraße liegenden Schmutzwasserkanal. Das Regenwasser wird in den offenen Laakegraben östlich der Rhinstraße entwässert.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die in der Ferdinand-Schultze-Straße liegende Wasserleitung gesichert.

Die Gasversorgung des Vorhabens wird durch die in der alten F.-Schultze-Str. liegende und bis zum Bauvorhaben zu verlängernde Gasleitung sichergestellt.

5. Auswirkungen auf den Haushalt

Die Verwirklichung des Vorhabens hat keine Auswirkungen auf den Landeshaushalt. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger verwirklicht. Gleiches gilt für Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag und der Umweltverträglichkeitsstudie oder aufgrund anderer Verfahren ergeben.

Art, Umfang und Zeitraum der Durchführung vorgenannter Maßnahmen werden in dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin geregelt.

IV. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

1. Aufstellung

Mit Schreiben vom 12.02.1998 hat der Vorhabenträger den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Mitteilung der bezirklichen Aufstellungsabsicht an die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erfolgte mit Schreiben vom 09.03.1998.

Am 02.04.1998 wurde der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes seitens der Senatsverwaltung zugestimmt.

Das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin hat am 05.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-VE 1 beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 am 29.05.1998 bekanntgemacht.

Der Antrag des Vorhabenträgers wurde am 15.05.1998 positiv beschieden.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 08.06.1999 wurde der Geltungsbereich des B-Planes geringfügig verändert.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 07.09.-07.10.1998 durchgeführt.

Die Auswertung dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde durch das Bezirksamt am 01.06.1999 beschlossen.

3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch das Bezirksamt, Stadtplanungsamt, mit Schreiben vom 16.03.1999 um Stellungnahme zu den Ausweisungen des B-Planentwurfes gebeten.

Ebenso wurden relevante Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.12.1998 bzw. 04.05.1999 zur Stellungnahme zur Umweltverträglichkeitsstudie aufgefordert.

Die Auswertung dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Bezirksamt am 08.06.1999 beschlossen.

4. Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XXII-VE1 hat in der Zeit vom 28.06. bis 28.07.1999 stattgefunden und wurde am 18.06.1999 im Amtsblatt für Berlin Nr. 31 sowie in der Berliner Zeitung und der Berliner Morgenpost bekanntgegeben. Der Landespressesdienst und das Hohenschönhausener Lokalblatt wurden informiert.

Am 7. September 1999 hat das Bezirksamt die Auswertung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

5. Abschluss des Durchführungsvertrages

Am 7. September 1999 hat das Bezirksamt dem Entwurf des Durchführungsvertrages zugestimmt und den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen mit dem Abschluss des Vertrages beauftragt.

Der Durchführungsvertrag wurde am 8. September 1999 zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Hohenschönhausen, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen, und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Aufgrund der in § 2 des Durchführungsvertrages geregelten Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übereignung von Grundstückseigentum an das Land Berlin wurde der Vertrag gemäß § 873 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch von dem vom Vorhabenträger benannten Notar beurkundet.

6. Planreifeerklärung/Baugenehmigung

Das Bezirksamt hat am 7. September 1999 das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erteilung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für das beantragte Bauvorhaben eines Bau- und Gartenmarktes bestätigt.

Die BVV hat bereits am 9. Juni 1999 der Genehmigung des Bau- und Gartenmarktes zwischen Ferdinand-Schultze-Straße und Rheinstraße auf der Grundlage des § 33 BauGB zugestimmt.

Mit Schreiben vom 09. 09. 1999 wurde die zuständige Senatsverwaltung über die Absicht von § 33 Abs. 1 BauGB Gebrauch zu machen gemäß § 4 a AGBauGB unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Seitens der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wurde mit Schreiben vom 15.09.1999 mitgeteilt, dass das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren als soweit abgeschlossen betrachtet werden kann, dass einer Beurteilung des Bauvorhabens nach § 33 Abs. 1 BauGB nichts entgegen steht.

Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes wurde am 16.09.1999 erteilt.

7. BVV-Beschluss/Rechtsverordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes wurden der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt und am 08.03.2000 durch diese beschlossen. Anschließend erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß dem Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde mit Schreiben vom 10.04.2000 mitgeteilt, dass unter der Voraussetzung eines erneuten Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung über die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXII-VE1 der Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Am 12.04.2000 hat die Bezirksverordnetenversammlung Hohenschönhausen die Rechtsverordnung erneut beschlossen.

V. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132 / GVBl S. 494) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 479).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl S. 177).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. S. 2994).

Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 10. Oktober 1999 (GVBl.S. 554)

Berlin, 2000

Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen

.....
Berning-Cziskus
Bezirksstadtrat

.....
Güttler-Lindemann
Leiter des Stadtplanungsamtes

Quellennachweis

KRAUSE, Dr. F. (1998): Gutachten Erstbewertung zur Gefahrenabschätzung. Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau. Münster. Auftraggeber: J. Beese GmbH & Co. Berlin Vermögensverwaltungs KG

SAURE, Christoph (1998): Stellungnahme zur ökologischen Bedeutung zweier Brachflächen in Berlin-Hohenschönhausen in Bezug auf ihre Stechimmenfauna. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag von ISA Architekten Metzger, Reiser + Partner. Stuttgart.

SEEBAUER, Martin; WEFERS, Karl und Partner (1994): Landschaftsplanerisches Gutachten Bebauungsplan XXII-4 Rheinstraße Berlin-Hohenschönhausen. Büro Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner. Berlin. Im Auftrag des Stadtplanungsamtes des Bezirksamtes Hohenschönhausen Berlin.