Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal
und Finanzen
Fachbereich Stadtplanung - Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan XXI-15-1

für die nördliche Teilfläche des Bereichs zwischen der Meeraner Straße,
der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: November 2018

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND 4

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT 4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES 4
2.1 Geltungsbereich und Umgebungsnutzung 4
2.2 Bestand 5
2.2.1 Bau- und Nutzungsstruktur 5
2.2.2 Topografie, Geologie, Baugrund 5
2.2.3 Erschließung 5
2.2.4 Stadttechnik 6
2.2.5 Eigentumsverhältnisse 7
2.2.6 Vegetationsbestand, Grundwasser, Klima 7
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 7
3.3 Aussagen des Landschaftsprogramms und Artenschutzprogramms (LaPro) 8
3.4 Stadtentwicklungsplanungen 9
3.5 sonstige vom Senat beschlossene Planungen 10
Verbindliche Bauleitplanung 11

II. PLANINHALT 12

1. ENTWICKLUNG DER PLANÜBERLEGUNGEN 12
2. INTENTION DES PLANES 13
3. HERLEITUNG AUS DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNG 14
4. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES XXI-15-1 14
4.1 Art der Nutzung 14
4.2 Maß der Nutzung 18
4.3 Grünfestsetzungen 19
4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 22
5. ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE 23
5.1 Entwicklung aus der übergeordneten Planung 23
5.2 Art der baulichen Nutzung 23
5.3 Maß der baulichen Nutzung 24
5.4 Belange des Natur- und Umweltschutzes 24
6. ERGEBNIS DER ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß § 3C UVPG UND ANLAGE 1 ZUM UVPG 25

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 26

1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / EINGRIFFSBETRACHTUNG 26
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT 26

VERFAHREN 27

1. BESCHLEUNIGTES VERFAHRENS NACH § 13 A BAUGB 27
2. BEZIRKSAMTSBESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 27
3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT 28
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 29
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB 30
6. ANZEIGEVERFAHREN 31
7. BESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG VON PLANUNGSZIELEN 32
8. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB 33
9. FESTSTELLUNG DER MATERIELLEN PLANREIFE 34
10. BESTÄTIGUNG DES ENTWURFS 35
11. ERNEUTE ANZEIGE 35
12. BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES UND DER RECHTSVERORDNUNG 35

RECHTSGRUNDLAGEN 36

ANHANG A: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 37

ANHANG B: PFLANZENLISTEN 39

ANHANG C: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 40

1. EINLEITUNG 40
1.1 Ziele des Bebauungsplans 40
1.2 Erforderlichkeit der Allgemeinen Vorprüfung 40
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN..... 41
2.1 Schutzgut Boden 41
2.2 Schutzgut Wasser 41
2.3 Schutzgut Klima und Luft 42
2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 43
2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild 45
2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 45
2.7 Schutzgut Mensch 46
3. EINGRIFFSREGELUNG..... 46
4. TABELLARISCHE DARSTELLUNG DER ERGEBNISSE..... 47

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 51

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin beabsichtigt, den festgesetzten Bebauungsplan XXI-15 in einem Teilbereich zu ändern. Dazu soll der Bebauungsplan XXI-15-1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 BauGB aufgestellt werden.

Die Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-15 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 24 vom 8. Oktober 2010 auf Seite 459. Mit Beschluss Nr. 0130/IV vom 17.04.2012 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-15-1B beschlossen. Die Aufstellung ist im Amtsblatt von Berlin Nr. 28 vom 06.07.2012, S. 1143 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Beschluss vom 6.09.2016 wurden das Verfahren und der Titel geändert. Der Bebauungsplan trägt nunmehr die Nummer XXI-15-1.

Das aktuelle, etwa 2,9 ha große Plangebiet umfasst das im rechtskräftigen Bebauungsplan XXI-15 festgesetzte Sondergebiet. Ziel des nunmehr geänderten Verfahrens ist eine Reduzierung dieses Sondergebietes zugunsten von gewerblichen Bauflächen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes soll dabei an den Bestand angepasst werden. Bisher lautete diese „Bau- und Gartenmarkt“. Beabsichtigt ist eine Erweiterung auf weitere nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente bei gleichzeitiger Verringerung der zulässigen Verkaufsfläche.

Die seit 2012 auf Grundlage einer planungsrechtlichen Befreiung bestehende Nutzung umfasst zwei Fachmärkte (Möbelfachmarkt „Seats and Sofas“ sowie Heimwerkermarkt „Tedox“). Aktuell sollen darüber hinaus südlich und östlich an das Sondergebiet grenzende Flächen zu Gewerbeflächen entwickelt werden. Hier ist die Entwicklung einer kleinteiligen, gewerbehofartigen Struktur vorgesehen.

Die bestehende Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes im Bebauungsplan XXI-15 sowie der Randsortimente erwies sich als unzureichend für die durch den Eigentümer anvisierte Entwicklung innerhalb des Bebauungsplangebiets.

Grundsätzlich soll die Planung der Gefahr eines dauerhaften Leerstandes von Flächen oder Gebäudeteilen entgegenwirken und damit städtebauliche Missstände vermeiden. Damit ergibt sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Geltungsbereich und Umgebungsnutzung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Rhinstraße 100, Meeraner Straße 6 und Meeraner Straße 10 sowie Meeraner Straße 10 A-H mit einer Gesamtgröße von ca. 2,9 ha. Die gesamte Fläche befindet sich in Privateigentum.

Zum Geltungsbereich zählen folgende Flurstücke:
266, 275, 276, 278 und 279.

Der Standort liegt im Westen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf innerhalb eines der größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandorte Berlins. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art. Es handelt sich hierbei sowohl um Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Großhandels als auch um Büronutzungen.

2.2 Bestand

2.2.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Auf dem Grundstück Rhinstraße 100 befindet sich das Ende der 1990er Jahre zunächst als Blumengroßmarkt errichtete Gebäude, das später für den Bau- und Gartenmarktes "TOOM" umgebaut wurde. Nach dessen Aufgabe stand das Gebäude vorübergehend leer. Inzwischen wird es von zwei Fachmärkten mit einem ähnlichen Angebotsprofil genutzt. Der südliche, ursprünglich als Gartencenter genutzte Bauteil ist im Jahr 2016 abgerissen worden. Diese Fläche ist seitdem ungenutzt. Die Restfläche zwischen dem Bestandsgebäude und der östlichen Meeraner Straße liegt ebenfalls brach.

Angrenzend befinden sich entlang der Meeraner Straße auf der nördlichen Seite sanierte Bürogebäude, ebenso entlang der Rhinstraße. Im übrigen Bereich Rhinstraße / Allee der Kosmonauten befinden sich zwei Autohäuser sowie eine Tankstelle mit Waschstraße sowie ein Reifendienst. Östlich und nordöstlich des Geltungsbereichs schließen sich moderne Gewerbehöfe an.

2.2.2 Topografie, Geologie, Baugrund

Das Bebauungsplangebiet wird dem Landschaftsraum der Barnimer Hochfläche zugeordnet, einer flachwelligen, eiszeitlich entstandenen Grundmoränenplatte. Das Gelände weist eine weitgehend ebene Topografie auf. Die Höhen liegen zwischen rd. 49,00 und 51,00 m ü. NHN.

Der natürliche Bodenaufbau besteht aus Decksanden unterschiedlicher Mächtigkeit über Geschiebemergel. Im Plangebiet sind überwiegend anthropogene, durch Auffüllungen und Aufschüttungen überlagerte, Bodengesellschaften anzutreffen, die im Berliner Raum sehr häufig und als naturfern einzuschätzen sind.

2.2.3 Erschließung

Die Anbindung des Geltungsbereiches an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Meeraner Straße zur Rhinstraße. Aufgrund der Bedeutung der Rhinstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße - im FNP und lt. StEP Verkehr als zum übergeordneten Straßennetz von Berlin gehörende übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) - wird das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt.

Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich sind rd. 500 Stellplätze vorhanden. Es handelt sich um rd. 300 ebenerdige Pkw-Stellplätze sowie um rd. 200 Stellplätze auf einem Parkdeck. Zusätzlich sind 90 Abstellplätze für Fahrräder vorhanden. Ein Teil der Stellplätze wird für das angrenzende Bürogebäude genutzt, so dass für den Einzelhandel im Geltungsbereich bisher rd. 200 Stellplätze zur Verfügung stehen. Dies entspricht dem Bedarf, der durch ein im Juni 2000 erstelltes Gutachten zum Verkehrsaufkommen und zur Stellplatzbelegung am damaligen Baumarkt ermittelt wurde und auch derzeit noch dem aktuellen Stand entspricht. Dieses Gutachten kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass unter Zugrundelegung einer ‘Worst-Case-Berechnung’ auch während der Spitzenstunden durch den Ziel- und Quellverkehr ein reibungsloser Verkehrsablauf durch den erfolgten Ausbau der Meeraner Straße sowie die Knotenpunktgestaltung Meeraner Straße / Rhinstraße gewährleistet ist.

Ein Baumarkt gehört zu jenen Einzelhandelsnutzungen mit dem höchsten Verkehrsaufkommen und dem größten Stellplatzbedarf. Durch die Änderung der Nutzung für eine Teilfläche von Sondergebiet (SO) zu Gewerbegebiet (GE) ist bereits mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Durch die vorgesehene Änderung des Nutzungscharakters im Sondergebiet sowie die erhebliche Reduzierung der Einzelhandelsfläche wird die Verringerung des Verkehrsaufkommens weiter abgesichert. Die Festsetzungen Bebauungsplanes bieten eine ausreichende Flexibilität zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Straßenbahnlinie in der Allee der Kosmonauten (M8) sowie über drei Linien in der Rhinstraße (M17, 27, 37). Während die Linien M 17 und 27 in Nord-Süd-Richtung verkehren, verläuft die Linie 37 ab der Haltestelle Rhinstraße / Allee der Kosmonauten entlang der Allee der Kosmonauten in Richtung Lichtenberg. Haltestellen befinden sich im Kreuzungsbereich Rhinstraße / Allee der Kosmonauten sowie an der Einmündung der Meeraner Straße in die Rhinstraße.

Eine weitere Anbindung ist durch den S-Bahnhof Springpfuhl gegeben. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 1,5 km (Wegestrecke).

2.2.4 Stadttechnik

Der Geltungsbereich ist stadttechnisch voll erschlossen. Die Kapazitäten sind ausreichend. Aus der Änderung der Planung ergeben sich keine relevanten Veränderungen in den stadttechnischen Erfordernissen.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt ein 30kV Stromkabel an. Von diesem zweigt eine Zuleitung zu einer Netzstation ab, die sich an der Rückseite des benachbarten Gebäudes Rhinstraße 86 befindet. Der Verlauf dieser Zuleitung schneidet im Bereich der Fläche a (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs wird von einer Fernwärmetrasse der Vattenfall Europe Wärme AG tangiert, die von der Rhinstraße kommend unter dem Parkplatz verläuft und von der eine weitere Leitung nach Süden auf das Grundstück Rhinstraße 86 abzweigt. Diese Leitungen sind bei einer möglichen Bebauung der betreffenden Teilfläche zu berücksichtigen.

Entlang der Rhinstraße verlaufen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Trinkwassertransportleitungen, die grundbuchlich gesichert sind. Die Anlagen sowie die zugehörigen Sicherheitsstreifen dürfen nicht bebaut, überlagert und mit Tiefwurzlern bepflanzt werden. Die Trinkwassertransportleitungen können für die Versorgung des Gebietes nicht genutzt werden. Ausreichende Trinkwasserversorgung ist über sonstige Versorgungsleitungen gewährleistet.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen zur Verfügung.

In der weiteren Planung sind die elektrotechnischen Anlagen der Straßenbahn (Fahrleitungsanlagen, Erdungsanlagen) zu beachten (Sicherheitsabstände).

2.2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Sondergebietes und des Gewerbegebietes befinden sich bei jeweils einem privaten Eigentümer.

2.2.6 Vegetationsbestand, Grundwasser, Klima

Vegetation

Da Teile des Geltungsbereichs derzeit brach liegen, befinden sich hier noch relativ große unversiegelte Flächen. Diese sind ca. 9.000 m² groß (30 % des Plangebietes) und liegen östlich und südöstlich des Bestandsgebäudes.

Auf dem Parkplatz sowie vor dem Gebäude gibt es kleine Grünflächen mit Ziersträuchern, die überwiegend dekorativen Charakter haben. Der Parkplatz ist durch neu gepflanzte Bäume (Spitz-Ahorn) gegliedert, die mit Stammumfängen zwischen 25 und 35 cm zwar noch nicht gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind, wohl aber durch textliche Festsetzung zur Gliederung der Stellplätze gesichert sind.

Charakteristisch für den Vegetationsbestand in seiner heutigen Ausprägung ist die starke anthropogene Prägung. Die Flächen des Plangebietes enthalten laut Umweltatlas keine wertvollen oder besonders wertvollen Biotope (Karte 05.03, Ausgabe 1995). Geschützte Biotope kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

In der näheren Umgebung befinden sich wertvolle Vegetationsflächen im Bereich der Industriegleisanlagen (ca. 350 m nördlich des Plangebietes) sowie am Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben (ca. 150 m westlich).

Grundwasser

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen ist gering. Der mittlere Grundwasserflurabstand ist mit 20 – 30 m recht hoch; es handelt sich um einen Bereich mit gespanntem Grundwasser. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Klima

Der Geltungsbereich ist als klimatisch hoch belastetes Gebiet einzustufen. Verantwortlich für eine starke Überwärmung und verringerte Luftfeuchte ist die erhöhte Wärmekapazität und Wärmeabstrahlung der hoch versiegelten Flächen auch in den angrenzenden Bereichen sowie der fehlende positive Einfluss von größeren Grünstrukturen. Insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen kommt es deshalb zur Ausbildung eines typischen Innenstadtklimas.

3. Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** stellt den Geltungsbereich in Festlegungskarte 1 / Großraum als Gestaltungsraum Siedlung (4.5 Z Abs. 1 Nr. 2) dar. In Berlin soll sich gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 die künftige Siedlungsentwicklung auf raumord-

nerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausrichten. Der Gewerbeflächenentwicklung soll darüber hinaus auch in bestimmten räumlichen Schwerpunkten angemessen Rechnung getragen werden.

Nach § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Priorität soll dabei u.a. die Reaktivierung von Siedlungsbrachen haben. Dem wird entsprochen, da es sich bei den Baugebieten um zwischenzeitlich ungenutzte Gewerbeflächen handelt.

Dem Grundsatz aus 4.9 LEP B-B wurde durch die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Sondergebiet wurde bereits mit dem Bebauungsplan XXI-15 festgesetzt. Die Entwickelbarkeit der nunmehr mit dem Bebauungsplan XXI-15-1 beabsichtigten Ziele der Planung wurden im Juni 2016 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestätigt.

Der FNP für Berlin räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraums ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der Stadt befriedigt werden, um im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen. Gemäß den Leitsätzen für das verarbeitende Gewerbe im Erläuterungsbericht zum FNP Berlin sollen diese Flächen grundsätzlich erhalten werden. Dabei sollen die zu erhaltenden gewerblichen Bauflächen durch “Sanierung und Neuordnung besser ausgenutzt sowie stadt- und nutzungsverträglicher gegliedert und gestaltet werden.” Dieser Aussage entspricht auch das Arbeitsstättenkonzept im Erläuterungsbericht zum FNP Berlin, in dem nicht nur von einer Erhaltung von gewerblich genutzten Flächen gesprochen wird, sondern auch eine “Aktivierung, Wiederaufbereitung, Nutzungsintensivierung und Aufwertung der gewerblichen Bauflächen” gefordert wird, um langfristig eine günstige großräumig-funktionale Mischung herzustellen.

Die Reduzierung der SO-Kulisse durch den Bebauungsplan XXI-15 1 wird vor allem mit den Veränderungen in den Anforderungen des Einzelhandels begründet. Eine zwischenzeitlich geplante Erweiterung, um den gestiegenen Flächenanforderungen des Einzelhandels zu entsprechen, ist nicht mehr intendiert.

Im Bereich der Rhinstraße grenzt der Geltungsbereich an das Vorranggebiet für Luftreinhaltung an. Dieses umfasst im Wesentlichen die Innenstadt mit ihrer hohen Emissionsdichte.

3.3 Aussagen des Landschaftsprogramms und Artenschutzprogramms (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) weist in vier thematischen Programmplänen Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet aus, welche sich auf verschiedene Funktionen des Naturhaushaltes und des Orts-/Landschaftsbildes beziehen. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Bezüglich des *Landschaftsbildes* wird das Gebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen vorwiegend durch eine heterogene Nutzungs- und Biotopstruktur charakterisiert. In Gewerbegebieten sollen zur Gliederung der Bauflächen hochwachsende Sträucher

und Bäume gepflanzt werden. Eine stärkere Durchgrünung – auch durch die Begrünung von Dächern und Fassaden – soll Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds abbauen. Insgesamt gilt es, den Entwicklungsraum weiter in Verdichtungsachsen und stärker vegetationsgeprägte Räume zu differenzieren.

Hinsichtlich des *Biotop- und Artenschutzes* ist das Gebiet ebenfalls als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen gekennzeichnet. Generell gilt es, in diesen Gebieten naturnahe Vegetation zu erhalten und zu entwickeln und die für Aufschüttungsböden typische städtische Ruderalvegetation zu fördern. Sie soll auch verwendet, oder zumindest ihr spontanes Auftreten toleriert werden, wo Schutzpflanzungen angelegt und Fassaden und Dächer begrünt werden. Unnötige Versiegelungen sind zu entfernen, soweit auf grundwassernahen, sandigen Standorten im Urstromtal die Gefahr einer Grundwasserkontamination ausgeschlossen werden kann. Die Biotopverbindungsfunktion des nahegelegenen Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens sowie der weiter östlich gelegenen Industriegleisanlagen soll entwickelt und verbessert werden.

Bezüglich des Bereichs *Erholung und Freiraumnutzung* stellt sich der Geltungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar. Erholung ist hier ein Thema in Bezug auf die qualitative Ausgestaltung dieser Flächen mit Freiraumelementen, die Vernetzung von Flächen, aber auch die Nutzung im Arbeitsalltag verfügbarer Erholungspotenziale – etwa durch neue Formen des Arbeitens, die ein qualitativ ansprechendes und nutzbares Umfeld in den Arbeitsablauf einbeziehen. In der weiteren Umgebung soll jenseits der Rhinstraße entlang des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens die Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges angestrebt werden.

Der Programmplan *"Naturhaushalt / Umweltschutz"* weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Industrie und Gewerbe mit „Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ aus.
Folgende Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen werden dargestellt:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung

Für den Geltungsbereich sind einige der genannten Entwicklungsziele, wie Dach- und Fassadenbegrünung und Pflanzung von Stadtbäumen, in die Planung aufgenommen worden. Von einer vollständigen Umsetzung aller im LaPro aufgeführten Entwicklungsziele kann aufgrund der eingeschränkten Größe des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Priorität der gewerblich-industriellen Entwicklung im Plangebiet nicht ausgegangen werden.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Der am 25. Januar 2011 vom Senat von Berlin beschlossene Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (StEP Industrie und Gewerbe) stellt eine sektorale Vertiefung des FNP dar. Der Geltungsbereich ist hierin als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die östliche Hälfte des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Flächenkulisse des EpB (Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich), das in den StEP Industrie und Gewerbe integriert wurde. Hinsichtlich der künftigen Entwicklung werden für den Standort Standortprofilierung und –marketing, die Aktivierung von Flächenpotenzialen sowie die Verbesserung der Erschließung und der Anbindung formuliert. Die nunmehr vorgesehene Änderung der Planung kommt diesen Zielen entgegen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima zeigt Perspektiven hinsichtlich der räumlichen und stadtplanerischen Aspekte für den Klimaschutz in Berlin auf. Seine Inhalte müssen durch weitere Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozesse abgestimmt, räumlich und sachlich konkretisiert werden. Viele der Maßnahmen wie z.B. Qualifizierung des Grüns, die Pflanzung von Stadtbäumen, naturgemäßer Waldumbau, die energetische Gebäudesanierung einschließlich Minimierung der Rückstrahlwirkung sowie Wärmespeicherung von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen durch Wahl gering wärmeleitender Materialien und heller Farben u.s.w. lassen sich nicht allein durch planungsrechtliche Möglichkeiten erreichen, sondern nur in gemeinsamer Verantwortung umsetzen.

In der bebauten Stadt einschließlich Grün- und Freiflächen stehen Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen mit den Handlungsfeldern Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz im Fokus.

Durch die Festsetzungen zur Anordnung der Gebäude, zur Begrenzung der Höhenentwicklung sowie zur Dachbegrünung kann den Zielen des StEP Klima entsprochen werden.

3.5 sonstige vom Senat beschlossene Planungen

Der Lärmaktionsplan für Berlin hat eine Verringerung der Gesamtlärmbelastung zum Ziel. Damit sollen „ruhige Gebiete“ vor der Zunahme von Lärm geschützt werden. Es handelt sich um eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gemäß § 6 Nr. 11 BauGB, welche im Planverfahren zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebietes. Von der Rhinstraße geht durch das hohe Verkehrsaufkommen und die Straßenbahn eine erhebliche Lärmbelastung aus. Der Bebauungsplan eröffnet mit einer bis zu 9-geschossigen Randbebauung perspektivisch die Möglichkeit von Gebäudestrukturen, die zu einer verbesserten Abschirmung der dahintergelegenen Gewerbegebiete führen.

Der Luftreinhalteplan dient vor allem dazu Maßnahmen vorzusehen, die die Belastung durch Stickstoffdioxid und Feinstaub in der Stadt weiter senken. Fragen der Luftreinhaltung sollen, da sie durch einzelne Maßnahmen kaum zu verbessern sind, in allen Planwerken der Stadt bis hin zum Bebauungsplan angemessen Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung noch in der Umweltzone. Die Straßenquerschnitte der öffentlichen Straßen eröffnen die Möglichkeit, Straßenbäume sowie Straßenbegleitgrün einzuordnen, die als Schadstofffilter und Sauerstoffspender dienen. Dieses Straßenbegleitgrün wird durch die Vorgartenzonen auf den Baugrundstücken erweitert, die durch den Bebauungsplan von Bebauung freigehalten werden.

Es sind somit Maßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen, die trotz der Lage des Plangebietes außerhalb der Umweltzone die Ziele des Luftreinhalteplans unterstützen.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Zentrenkonzept Marzahn - Hellersdorf

Das Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 stellt eine Fortschreibung und Überarbeitung des bezirklichen Zentrenkonzeptes von 2008 dar. In Übereinstimmung mit der AV Zentrenkonzepte soll die Überarbeitung ein höheres Maß an Flexibilität für sinnvolle Neuansiedlungen schaffen und somit vor allem die Nahversorgung verbessern.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden und so zu deren Stabilisierung beitragen, vorausgesetzt dass sie städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können. Da dies aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht immer möglich ist, sieht das Konzept Fachmarktagglomerationen und bezirkliche Fachmarktstandorte vor. Das Plangebiet ist als bezirklicher Fachmarktstandort als Komplementärstandort dargestellt. Diese Einordnung nimmt bereits die mit dem Bebauungsplan XXI-15-1 intendierte Reduzierung der Verkaufsfläche vorweg. Mit einer Obergrenze von 7.300 m² Geschossfläche liegt der Standort nunmehr unterhalb der Grenze von 8.000 m² Verkaufsfläche für bezirkliche Fachmarktstandorte.

Als rechtmäßig bestehender Betrieb genießt die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet Bestandsschutz nach dem bezirklichen Einzelhandelskonzept. Änderungen (ausdrücklich auch Änderungen der Sortimente) sind genehmigungspflichtig, sofern sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden. Der Bebauungsplan XXI-15-1 sieht eine Verringerung der bisher vorgesehenen Verkaufsfläche vor. Im Gegenzug werden die zulässigen Sortimente geringfügig erweitert. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Marzahner Promenade, Helene-Weigel-Platz) sind hieraus nicht zu erwarten.

Gemäß Grundsatz 3 des Zentrenkonzepts Marzahn-Hellersdorf wird der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf 10% der Geschossfläche begrenzt. Der festgesetzte Wert von 730 m² Geschossfläche liegt - entsprechend der Regelvermutung des § 11 (3) Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit der AV Einzelhandel - unterhalb der Obergrenze für großflächige Einzelhandelseinrichtungen von 800 m² Verkaufsfläche. Dem Grundsatz wird somit entsprochen. Die im Bebauungsplan XXI-15 bisher festgesetzte Obergrenze von 1200 m² für zentrenrelevante Randsortimente wird mit dem Bebauungsplan XXI-15-1 somit deutlich reduziert.

Verbindliche Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan XXI-15-1** überplant eine als Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzte Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans XXI-15. Angrenzend an die zu ändernde Teilfläche sind gemäß des Bebauungsplans XXI-15 Gewerbegebiete und öffentliche Straßenverkehrsflächen (Rhinstraße, Meeraner Straße) festgesetzt. Die Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-15 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24 vom 8. Oktober 2010 auf Seite 459.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Im Jahr 1994 wurde ein Vorentwurf für den Bebauungsplan XXI-15 erarbeitet, der die wesentlichen Zielvorstellungen des Rahmenplans, des FNP, der Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung, des Landschaftsprogramms sowie des damaligen Industrieflächensicherungskonzeptes übernahm.

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplans XXI-15 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10-12 VE zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes aufgestellt, dessen Geltungsbereich inselartig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-15 eingebettet lag. Die Inhalte beider Pläne wurden aufeinander abgestimmt. Die beiden Verfahren wurden jedoch zeitlich und formal unabhängig voneinander durchgeführt, da der Ablauf des Verfahrens für den VE-Plan im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang zu der betreffenden konkreten Projektplanung stand. Der VE-Plan wurde im Januar 2004 festgesetzt. Seine Inhalte und die damit verbundenen vertraglichen Regelungen wurden umgesetzt.

Im Sinne einer wirtschaftlichen Führung des Bau- und Gartenmarktes unter Berücksichtigung veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Umwelt wurde im Jahr 2009 das Verfahren unter geänderten Zielsetzungen wieder aufgenommen. Der Geltungsbereich des vormaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE wurde im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans XXI-15 in diesen reintegriert. Seine Festsetzungen wurden übernommen, soweit sie auf Dauer notwendig sind. Die Festsetzung von Baugrenzen und Pflanzgeboten, die im Vorhaben- und Erschließungsplan exakt die Inhalte der damaligen Projektplanung wiedergegeben haben, wurden dabei an die veränderten städtebaulichen Zielsetzungen für das Gesamtgebiet angepasst. Einzelne Festsetzungen wurden an zwischenzeitlich geänderte städtebauliche Zielsetzungen und rechtliche Rahmenbedingungen angepasst. Außerdem wurde eine funktional notwendige und entsprechend abgestimmte Erweiterungsoption für den Bau- und Gartenmarkt eingeräumt. So wurde eine räumliche Erweiterung des Sondergebietes und eine Erhöhung der Geschossfläche des bestehenden Bau- und Gartenmarktes um 3.675 m² auf insgesamt 15.000 m² Geschossfläche im Sinne der Sicherung der Funktionalität und wirtschaftlichen Verwertbarkeit vorgenommen.

Trotz dieser Änderungen erwiesen sich die Bedingungen am Standort zu ungünstig, um eine Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen, größeren Standorten in der Umgebung erreichen zu können. Im Umkreis von zwei Kilometern waren zwischenzeitlich drei weitere Baumärkte entstanden. Einer der größten Baumärkte Berlins wurde im Juni 2011 weniger als einen Kilometer entfernt an der Landsberger Allee eröffnet. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gibt es darüber hinaus zwei weitere Baumärkte im Bereich der B 1 / B 5. Ein weiterer Baumarkt befindet sich unmittelbar an der Landesgrenze in der Gemeinde Eiche.

Der Toom-Baumarkt wurde schließlich aufgegeben. Das Gebäude stand anschließend leer. Die Bemühungen, einen anderen Baumarktbetreiber zu finden, schlugen fehl. Um einen längerfristigen Leerstand zu vermeiden, wurde durch das Bezirksamt im Jahr 2012 die Genehmigung erteilt, Teile des Gebäudes für zwei Fachmärkte zu nutzen. Deren Angebotspalette ähnelt dem Sortiment eines Baumarktes; um jedoch eine nachhaltige Nutzung abzusichern, sollte durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans XXI-15-1B im Jahre 2012 eine Ausweitung der zulässigen Sortimente und eine Erweiterung der Verkaufsfläche erreicht werden. Diese Änderung der Planung erwies sich jedoch als nicht festsetzbar. Der Bebauungsplan XXI-15-1B wurde im März 2014 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beanstandet.

Da hiernach keine Möglichkeit mehr gesehen wird, am Standort einen Bau- und Gartenmarkt in der inzwischen hierfür bedarfsgerechten Größenordnung einzurichten, soll die Planung

erneut geändert werden. In diesem Zusammenhang sollen die Ziele des vorherigen Bebauungsplanentwurfs XXI-15-1B unter Berücksichtigung der in der Rechtsprüfung geäußerten Beanstandungen und Hinweise derart geändert werden, dass sowohl den privaten Belangen als auch den Forderungen der Senatsverwaltung im Sinne der Rechtssicherheit Rechnung getragen wird. Ziel ist darüber hinaus, eine für den Eigentümer realistische Nutzungsperspektive für die Fläche und die bestehenden Gebäude zu eröffnen.

Im Rahmen der Änderung sollen Art und Maß der zulässigen Nutzung geändert werden. Dabei wird die bisher zulässige Geschossfläche des Sondergebietes von 15.000 m² auf den Bestand von 7.300 m² reduziert. Die vorzunehmenden Änderungen beinhalten zudem die Verortung eines Gewerbegebietes (GE) unter Festsetzung ortsüblicher Nutzungsmaße der angrenzenden Gewerbegebiete und Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im Bereich entlang der östlichen Meeraner Straße sowie südlich des Bestandsgebäudes. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird im Gegensatz zur zuvor vorgesehenen Festsetzung der tatsächliche Anteil von Gewerbeflächen eindeutig bestimmt.

Die übrigen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan XXI-15 übernommen. Der Bebauungsplan XXI-15-1 wird dabei diese Festsetzungen in vollem Umfang treffen und sie dazu einer erneuten Prüfung und Abwägung unterziehen. Er unterscheidet sich damit inhaltlich und verfahrenstechnisch von dem zuvor mit dem Bebauungsplan XXI-15-1B gewählten – und beanstandeten - Ansatz eines einfachen Bebauungsplans, der lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung enthalten sollte.

Das Verfahren wird nicht mehr wie bisher als einfacher Bebauungsplan geführt, sondern enthält nunmehr umfänglichere Festsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es wird daher als qualifizierter Bebauungsplan unter der Nummer XXI-15-1 weitergeführt.

2. Intention des Planes

Durch den Bebauungsplan soll eine Änderung der zulässigen Art der Nutzung vorgenommen werden. Ein Teil der bisher als Sondergebiet vorgesehenen Fläche soll nunmehr als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Gleichzeitig soll die Zweckbestimmung im Sondergebiet geändert werden und somit die vorhandenen zwei Fachmärkte in ihrem Bestand gesichert werden.

Die bisherige Bezeichnung "Bau- und Heimwerkermarkt" soll ersetzt werden durch die primäre Zweckbestimmung "Fachmarkt". Damit soll in Verbindung mit der textlichen Festsetzung ein erweitertes Spektrum nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente eröffnet werden. Der Grund dafür ist, dass einerseits die Größe der Fläche den heutigen Erfordernissen eines Bau- und Heimwerkmarktes nicht mehr entspricht sowie aufgrund der Entwicklungen in unmittelbarer Nachbarschaft (IKEA, Globus) veränderte Rahmenbedingungen entstanden sind.

Durch die Festsetzung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- städtebauliche Neuordnung und Sanierung eines vorhandenen gewerblich genutzten Standortes,
- Sicherung eines Teils der bestehenden Sondergebietsfläche bei erweiterten, dem jetzigen Bestand angepassten Nutzungsmöglichkeiten,
- Begrenzung des Umfanges der Einzelhandelsnutzung auf den tatsächlichen Bestand ohne Erweiterungsoption,
- Sicherung bzw. Schaffung von gewerblichen Bauflächen für kleine Betriebe, für die am Standort eine Nachfrage besteht bei Ausschluss jeglichen weiteren Einzelhandels.
- angemessene Ausnutzung der städtebaulichen Potenziale des Standortes und

- eine nachhaltige Nachnutzung des leerstehenden Gebäudes.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XXI-15 werden unverändert in die Festsetzungen des Bebauungsplans XXI-15-1 übernommen.

Eine ausreichende öffentliche Erschließung des Plangebietes ist durch die anliegenden Straßen Rhinstraße und Meeraner Straße gesichert. Diese sind Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplanes XXI-15.

Wesentliche städtebauliche Intention des Bebauungsplans XXI-15-1

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans XXI-15-1B ist primär eine nachhaltige Sicherung des Standortes und der vorhandenen baulichen Anlagen, die sich noch in gutem baulichem Zustand befinden und deren architektonische und bautechnische Konzeption weiterhin als zeitgemäß anzusehen ist. Die Gebäude werden aktuell genutzt, während die übrigen Flächen zum großen Teil brachliegen, da das geltende Baurecht keine Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung erkennen lässt. Eine Verfestigung als Gewerbebrache ist zu verhindern, da diese auch negative Auswirkungen auf die Umgebung haben würde..

3. Herleitung aus der übergeordneten Planung

Die Inhalte des Bebauungsplanes leiten sich in ihren Grundzügen aus den Inhalten der übergeordneten Planung ab und entsprechen den generellen Zielen der gesamtstädtischen Planung.

Das Sondergebiet ist als Bestand anzusehen. Seine planungsrechtliche Grundlage wurde aus dem FNP Berlin abgeleitet. Im FNP Berlin ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche des vorgesehenen Sondergebietes umfasst weniger als 3 ha. Die Zweckbestimmung (Sortiment, Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente) ist durch die Festsetzungen des Plans eindeutig definiert. Die Sicherung des Sondergebietes und die Änderung der Art der Nutzung für eine Teilfläche von SO zu GE ist aus dem FNP entwickelbar.

Die Planung entspricht den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg und ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-15-1

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die bauleitplanerischen Grundsätze gemäß § 1 BauGB beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

4.1 Art der Nutzung

Sondergebiet

Die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Sondergebietes wurde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-12 VE i.V.m. dem Bebauungsplan XXI-15 geschaffen. Die Festsetzung eines ’Sonstigen Sondergebietes’ gem. § 11 BauNVO war dabei notwendig, da Fachmärkte mit großflächigem Einzelhandel in anderen Baugebieten (§§ 2-10

BauNVO) - mit Ausnahme eines Kerngebietes - nicht zulässig ist. Die Ausweisung eines Kerngebiets kam aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzungen nicht in Betracht.

Der Standort ist für die geplante Einzelhandelsnutzung grundsätzlich gut geeignet. Durch die Lage an der Rhinstraße und die Möglichkeit der Grundstückszufahrt von der Meeraner Straße ist eine gute Erschließung gewährleistet. Eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange durch Lärmemissionen u.a. kann ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Unternehmen, hier insbesondere die vorhandenen Gewerbehöfe, kann bei der Ansiedlung von bestimmten Einzelhandelsangeboten ein günstiger Synergieeffekt erzielt werden. Die durch die Sortimentsliste definierten zulässigen Einzelhandelsangebote sind auch geeignet für Einzelhandelsbetriebe, die auch Großhandelsfunktionen, z.B. für benachbarte Handwerksbetriebe, übernehmen können.

Das geringfügige Abweichen von übergeordneten Planungen (StEP Gewerbe, Arbeitsstättenkonzept, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich EpB) wurde 2001 mit den zuständigen Verwaltungen im Sinne der Schaffung der Voraussetzungen für nachhaltige Wirtschaftsstrukturen abgestimmt. Es wurde bezüglich der beabsichtigten Änderung der Festsetzung bereits im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB im März 2012 sowie erneut im Juni 2016 im Grundsatz bestätigt. Die Zustimmung zu dem Vorhaben wurde mit Anforderungen an die Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung verbunden, wie sie sich grundsätzlich in der textlichen Festsetzung widerspiegeln. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimentsanteile (textliche Festsetzung) sind auf der Grundlage der vorliegenden Betrachtung der zuständigen Senatsverwaltung keine schädigenden Auswirkungen auf die städtischen Zentren im Einzugsbereich zu erwarten. Die Obergrenze von 10% der Fläche entspricht dem Grundsatz 4.9 des Landesentwicklungsprogramms Berlin-Brandenburg. Die nunmehr erfolgte Verringerung des Umfangs gegenüber dem geltenden Recht unterstützt diese Einschätzung.

Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe wird das Sondergebiet in zwei Teilflächen gegliedert (SO 1 und SO 2). Diese Trennung ist ausschließlich für die Festsetzungen zur Mindesthöhe (TF 3) und maximalen Bauhöhe (Festsetzung durch Eintragung in der Planzeichnung) relevant. Alle übrigen das Sondergebiet betreffenden Festsetzungen und Aussagen beziehen sich auf beide Teilflächen gleichermaßen.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

"Das Sondergebiet "Fachmarkt" dient der Ansiedlung von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. Zulässig ist eine Geschossfläche von nicht mehr als 7.300 m². Zulässig sind folgende Kernsortimente:

Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör
Wohnmöbel, Büromöbel
Tapeten und Bodenbeläge, Anstrichmittel
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
Bau- und Heimwerkerbedarf
Sanitärkeramik,
Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
Gewächshäuser und Gerätehäuschen

Ausnahmsweise können als Kernsortiment zugelassen werden:
Sportboote und Zubehör.

Der Anteil der nachfolgend aufgeführten Randsortimente darf insgesamt 730 m² Geschossfläche nicht überschreiten:

Nahrungsmittel,
Textilien und Bekleidung,
Schuhe und Lederwaren,
Beleuchtungsartikel,
Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff,
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren mit Ausnahme von Sanitärkeramik,
Heimtextilien,
Holz-, Kork- und Korbwaren,
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel,
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf und lebende Tiere mit Ausnahme von Sämereien, Beetpflanzen, Wurzelstöcken und Blumenerde,
Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 11 und 16 BauNVO.

Die zulässigen Kernsortimente sind typisch für spezialisierte Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Kfz-Teile, Werkzeuge, Baumaterial, Farben. Einzelhandelseinrichtungen mit diesen Kernsortimenten haben einen mittleren Flächenbedarf unterhalb der Größenordnung eines typischen Baumarktes. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Sondergebietsfläche Raum für 2 bis 3 derartige Fachmärkte bieten kann

Der Handel mit Sport- und Freizeitbooten kann ausnahmsweise zugelassen werden. Hier wäre zu prüfen, ob sich die Art der Verkaufseinrichtung und der Charakter der angebotenen Boote mit dem Charakter des Standortes vereinbaren lassen. Bei kleineren Sportbooten, Schlauchbooten, Faltbooten, Kajaks oder auch Surfboards sowie beim Handel mit Bootszubehör kann dies in der Regel angenommen werden. Für Handel mit Motor- und Segelbooten wird sich der Standort aufgrund der wasserfernen Lage nicht eignen.

Die durch Satz 2 zugelassenen zentrenrelevanten Sortimente dürfen nur als Randsortimente innerhalb eines Einzelhandelsbetriebes geführt werden, dessen Hauptsortiment Satz 1 der textlichen Festsetzung entspricht. Dadurch wird ausgeschlossen, dass der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente durch einzelne Betriebe ausgeschöpft wird (z.B. einen Lebensmitteldiscounter oder ein größeres Textilgeschäft).

Aufgrund der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 Prozent der Geschossfläche sind keine negativen Auswirkungen auf städtische Zentren zu erwarten. Das nächstgelegene Ortsteilzentrum ist Helene-Weigel-Platz (Marzahn) mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche, das nächstgelegene Stadtteilzentrum die Marzahner Promenade mit ca. 28.000 m² Verkaufsfläche. Beide Zentren liegen im Großsiedlungsbereich und übernehmen vorwiegend Versorgungsfunktionen für die umgebenden Wohngebiete. Eine Gefährdung dieser und anderer zentraler Versorgungsbereiche durch die zulässigen Einzelhandelsangebote im Geltungsbereich des B-Plans kann auf Grund der Einschränkung des Sortiments und des geringen Umfanges zentrenrelevanter Randsortimente auch in Relation zur Größenordnung der genannten Orts- bzw. Stadtteilzentren ausgeschlossen werden.

Gewerbegebiet (GE)

Die Flächen östlich und südlich der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung waren ursprünglich für eine Erweiterung des vormaligen Baumarktes geplant bzw. bereits wurden als zugehöriges Gartencenter genutzt. Das inzwischen abgerissene Gebäude für das Gartencenter umfasste eine Fläche von rd. 1.800 m². Die östliche Erweiterungsfläche wurde teilweise als Lagerplatz genutzt.

Diese Flächen sollen nunmehr nicht mehr für Einzelhandel entwickelt werden, da sie für eigenständige Betriebe ungeeignet sind und eine Erweiterung der bestehenden Nutzungen

nicht mehr vorgesehen ist. Die Flächen sollen stattdessen entsprechend den Empfehlungen des StEP Gewerbe und des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) als gewerbliche Bauflächen entwickelt werden. Damit wird auch den Hinweisen und Anregungen, die im Rahmen der vorangegangenen Beteiligungsverfahren vorgebracht wurden, entsprochen.

Für die Flächen mit einem Umfang von ca. 1,1 ha ist mit den geplanten Festsetzungen eine Entwicklung besonders für kleinteilige Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Gewerbehöfe beabsichtigt. Für Flächen mit derartigen Nutzungen bestehen am Standort gute Entwicklungschancen. Die benachbarten Gewerbehöfe, die ähnliche Qualitäten anbieten, sind weitgehend ausgelastet.

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind kleinflächige Betriebe:

- *Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind ausnahmsweise zulässig: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Organisationsmittel für Bürozwecke.*
- *Tankstellenshops sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.*
- *Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (Annexhandel) sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. (3) BauNVO nicht überschritten wird.“*

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

Begründung:

Entsprechend den übergeordneten Entwicklungszielen (bezirkliches Fachmarktkonzept, STeP Gewerbe und Industrie) sollen im Gewerbegebiet weitere Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Die in der TF aufgeführten Ausnahmen sollen gewährleisten, dass kleinflächige Betriebe, die der unmittelbaren Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, zugelassen werden können. Dies erscheint aufgrund der Entfernung zu Einzelhandelsstandorten angemessen.

Weiterhin ist Annexhandel und Tankstellenhandel zulässig, da dieser für bestimmte Gewerbebetriebe typisch ist und von ihm keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Zulässigkeit von Tankstellenshops unterliegt dabei eindeutig formulierten Kriterien in Bezug auf die räumliche Zuordnung zum Tankstellenbetrieb und die der Tankstelle untergeordneten Größe der Verkaufsfläche.

Die Festsetzung Nr. 2 entspricht grundsätzlich den im Bezirk Marzahn-Hellersdorf beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten. Es gilt der Grundsatz, dass die Ziele des 2013 beschlossenen, bezirklichen Zentrenkonzeptes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden bzw. im unbeplanten Innenbereich in die Aufstellung eigenständiger Einzelhandels-Bebauungspläne münden sollen. Die Ziele sind in Form von Leitlinien und Steuerungsgrundsätzen vorgegeben.

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Sowohl für das gesamte Sondergebiet (SO) wie für das Gewerbegebiet (GE) wird entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept die bereits nach dem Bebauungsplan XXI-15 geltende GRZ von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ liegt unterhalb der nach BauNVO zulässigen Höchstgrenze und berücksichtigt den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauung. Sie erlaubt es, den Flächenverbrauch gem. § 1 Abs. 5 BauGB möglichst gering zu halten. Insgesamt wird eine maximale Nutzbarkeit von 0,8 erreicht (inkl. Überschreitung der GRZ von 50 % durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO). Darüber hinaus entspricht die GRZ von 0,6 der von angrenzenden Gewerbeflächen.

Geschossfläche

Für das Sondergebiet wird auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da dies für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‘Fachmarkt’ mit einem Hallenbau ohne übliche Stockwerkshöhen nicht sinnvoll ist. Die Geschossfläche wird für das Sondergebiet stattdessen durch die textliche Festsetzung auf insgesamt maximal 7.300 m² begrenzt. Bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche ergäbe sich für das Sondergebiet als zusammengehöriges Grundstück eine rechnerische GFZ von ca. 0,4.

Ähnliches gilt für das Gewerbegebiet, das für eine gewerbehofartige Struktur genutzt werden soll. Hier wird auch auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet. Die Baumasse wird somit aus der GRZ in Verbindung mit der zulässigen Bauhöhe von 20 m definiert. Diese Festsetzung entspricht den auf den östlich und südlich angrenzenden Gewerbegebieten geltenden Obergrenzen. Die zuvor geltende Obergrenze von insgesamt 15.000 m² GF begründete sich aus der beabsichtigten Begrenzung des Umfanges von Einzelhandelsstrukturen im Sondergebiet. Diese Begründung ist durch die Änderung der Art der Nutzung in Verbindung mit dem weitgehenden Ausschluss von Einzelhandel im GE (Textliche Festsetzung Nr. 2) obsolet geworden. Maßgeblich ist somit der für das gesamte angrenzende Gewerbegebiet geltende Rahmen, der auf eine flächensparende, effektive und nachhaltige bauliche Nutzung abzielt.

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf eine möglichst hohe Flexibilität die Baugrenzen (unter Berücksichtigung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen entsprechend Leitbild) nur entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen fest. Diese Festsetzung war bereits Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans XXI-15 und wird im Sinne der Entwicklung ortstypischer Grünstrukturen unverändert übernommen. Auf weitergehende städtebaulich nicht erforderliche Festsetzungen, wie z.B. Baulinien, wurde, auch aus Gründen der Flexibilität, bewusst verzichtet. Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise (geschlossen / offen) wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung ebenfalls verzichtet, da dies innerhalb eines Gewerbe-/ Industriegebietes zu einer erheblichen Einschränkung hinsichtlich einer flexiblen Bebauung führen würde und kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Bauhöhe

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf der östlichen Teilfläche des Sondergebietes (SO 2) sowie für das gesamte Gewerbegebiet durch eine Obergrenze von 20,00 m über Gehweg festgesetzt. Diese Höhe wurde auch für angrenzende Gewerbegebiete festgesetzt und soll im Sinne einer einheitlichen Höhenentwicklung übernommen werden. Für die westliche Teilfläche des Sondergebietes (SO 1) gilt aufgrund der Lage an dem städtebaulich relevanten Straßen-

raum der Rhinstraße und abgeleitet aus der Bestandssituation eine maximale Geschosszahl von IX. Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan XXI-15.

Textliche Festsetzung Nr. 3

„Im Sondergebiet Teilfläche SO 1 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante nicht unterschreiten."

Begründung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Ergänzend zur Vorgabe einer maximalen Geschossigkeit von neun Vollgeschossen im SO 1 sollen entlang der Rhinstraße gemäß den weiterhin gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XXI-15 Gebäude eine Mindesthöhe von 6 m über Geländeoberkante (GOK) aufweisen, um einen Mindeststandard an baulich-räumlicher Fassung entlang dieses bedeutsamen Straßenzuges zu gewährleisten. Eine Bebauung mit sehr niedrigen Gebäuden, die der stadträumlichen Lage und den räumlichen Proportionen nicht gerecht wird, soll auf diese Weise vermieden werden. Der Bezug auf die Geländeoberkante im Gegensatz zum Nullniveau NHN wird hier als unschädlich angesehen, da das Plangebiet ein ausgeglichenes Geländeniveau aufweist.

4.3 Grünfestsetzungen

Die Grünfestsetzungen werden im Sinne der Weiterführung ortstypischer Grünstrukturen unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan XXI-15 übernommen.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Textliche Festsetzung Nr. 4

„Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen."

Textliche Festsetzung Nr. 5.

„Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die unmittelbar an die Rhinstraße grenzen, ist in einem Abstand von durchschnittlich 12 m in Reihe je ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der beigefügten Pflanzliste A wird empfohlen. Die Bepflanzung ist im Bereich von unterirdischen Leitungen an die erforderlichen Mindestabstände anzupassen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Zugänge und Zufahrten."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Begründung:

Vegetationsflächen bzw. Baumpflanzungen besitzen städtebaulich gliedernde, gestalterische und ökologische Funktionen in dicht genutzten Gewerbegebieten. Sie wirken raumbildend und ordnend. Die städtebauliche Aufwertung des Gebietes wird unter anderem durch städtebaulich prägende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der öffentlichen Straßenräume im gesamten Geltungsbereich erreicht.

An der Rhinstraße und der Meeraner Straße werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Vorgartenzonen) als städtebaulich prägende Grünstruktur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Tiefe von rd. 10 m bzw. 5 m festgesetzt. Die Form der Begrünung hängt von den technischen Gegebenheiten (insb. Lage von Leitungen) ab und ist mit den Fachbehörden des Bezirks abzustimmen. Konkrete Vorgaben zu Art und Umfang der Bepflanzung (außer Straßenbäumen) werden daher für diese Flächen nicht festgesetzt. Garagen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen. Derartige Anlagen sind im Bestand auf diesen Flächen vorhanden und sollen erhalten bleiben. In Hinblick auf eine einheitliche Erscheinung des Gebietes soll auch eine Vervollständigung dieser Anlagen (z.B. Reihen von Laternenmasten) zulässig bleiben.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die unmittelbar an die Rhinstraße grenzen, ist in einem Abstand von durchschnittlich 12 m in Reihe je ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen (ausgenommen Zufahrten und Zugänge). Dieser Mindest-Stammumfang ist notwendig, um die ökologischen und städtebaulich wirksamen Qualitäten der Pflanzung in angemessener Zeit zu gewährleisten. Die Baumpflanzungen dienen der Einbindung der Baukörper in die vorhandene Gebietsstruktur und der Schaffung von begrünten, gegliederten Straßenräumen. Die Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer Arten begründet sich mit der Notwendigkeit zur Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.

„Ebenerdige Stellplätze sind in den Baugebieten durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang zwischen 18 - 20 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A wird empfohlen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 7

„Pro angefangene 2.500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste A wird empfohlen. Die nach den übrigen textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume können auf diese Festsetzung nicht angerechnet werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 8

„In den Baugebieten ist pro angefangene 25 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen der Pflanzliste B entsprechen. Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Begründung zu TF 6, 7 und 8:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die die Bepflanzung der nicht bebaubaren Grundstücksteile regeln. Diese Festsetzungen dienen neben der städtebaulichen Gliederung und Prägung auch der Umsetzung der Belange und Anforderungen aus dem Landschaftsprogramm und binden die bebaubaren gewerblichen Flächen in die städtebauliche Nutzungsgliederung der Bauflächen durch Formulierung von Mindestbepflanzungen räumlich ein.

Im Sinne der Entwicklung eines städtebaulich qualitativen hochwertigen Gewerbegebietes, welches auch durch eine Durchgrünung geprägt wird, sind die Grundstücke mit standortgerechten Bäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen (Textliche Festsetzungen 7 und 8). Vorzugsweise sind die empfohlenen Pflanzenarten zu verwenden. Die Baumpflanzungen nach den textlichen Festsetzungen 5, 6 und 7 sind dabei unabhängig voneinander zu betrachten und sind nicht aufeinander anrechenbar, da hier jeweils spezifische städtebauliche Qualitäten erreicht werden sollen.

Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und Dachflächen

Textliche Festsetzung Nr. 9

„Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der in östliche Richtung weisenden Fassaden der baulichen Anlagen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dabei ist je angefangene 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste C wird empfohlen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Im Sondergebiet sind mindestens 20 % der Dachflächen von Parkdecks extensiv zu begrünen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Begründung:

Bei den Textlichen Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10 handelt es sich um projektbezogene Festsetzungen aus dem festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-12 VE.

Zur städtebaulichen und landschaftsgerechten Einbindung des Fachmarktgebäudes besteht die Notwendigkeit zur Begrünung der Dachflächen und Fassaden. Diese Grünfestsetzungen sind auf Grund der durch die nutzungstypische niedriggeschossige und flächenintensive Bebauung erforderlich. In unmittelbarer Nähe befinden sich höhergeschossige Gebäude, wodurch die Dachflächen des Fachmarktgebäudes einsehbar sind. Durch die Dachbegrünung werden die gewerblichen Flachdächer gestalterisch aufgewertet. Gleiches gilt für großflächige fensterlose Fassaden. Als zu begrünende Fassadenfläche kommt aufgrund der Bauausführung nur die östliche Fassade in Frage.

Begrünte Fassaden und Dächer übernehmen in Siedlungsgebieten sogenannte Trittsteinfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt. Zudem haben sie eine regulierende Wirkung auf das Stadtklima durch Beschattung, Verdunstung und Erhöhung der Schadstoffabsorption. Die Dachbegrünung hat zudem durch Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers eine positive Beeinflussung auf die Wasserbilanz und trägt zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Die Maßnahmen sind somit zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt und zumutbar.

Festsetzungen zur Befestigung von Oberflächen

Textliche Festsetzung Nr. 11

„Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Dachstellplätze.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln)

Begründung:

Die vorgesehenen Belagsarten bieten die Möglichkeit einer Begrünung von Stellplätzen mit Rasen, was wesentlich zum durchgrünten Erscheinungsbild des Sondergebietes aufgrund des hohen Stellflächenanteils beiträgt. Diese Festsetzung dient weiterhin der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen. Es wird angestrebt, die Versiegelung möglichst gering zu halten, damit der Boden im Sinne der Minimierung und Minderung von Beeinträchtigungen seine Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und als Bestandteil des Naturhaushalts in möglichst umfassendem Maße erhalten kann und die Grundwasserneubildungsrate nicht unnötig verringert wird.

Die Festsetzung wird nur für das Sondergebiet, nicht jedoch für das Gewerbegebiet vorgenommen, da im Gewerbegebiet eine höhere Verschmutzungsgefährdung mit umweltbelastenden Stoffen entstehen könnte. Die Nutzung im Sondergebiet ist zudem üblicherweise mit großflächigen Parkplätzen verbunden, was bei der begrenzten Größe des Gewerbegebietes nicht anzunehmen ist.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte

Textliche Festsetzung Nr. 12

„Die Flächen a und b sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Entlang der südwestlichen Grenze der Baugebiete befindet sich eine Zu- und Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge für die Grundstücke Rhinstraße 84, 86, 88. Zwei Teilstücke dieser Zu- und Durchfahrt befinden sich auf dem Grundstück Rhinstraße 100. Für diese Teilflächen ist eine entsprechende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (Eintragung vom 12. Oktober 1999). Im rechtskräftigen Bebauungsplan XXI-15 wurden diese Teilstücke mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr belastet. Die Festsetzung wird unverändert übernommen.

5. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XXI-15-1 sind das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses, in dem über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren die Interessen des privaten Eigentümers fortlaufend mit den öffentlichen Belangen und den übergeordneten Zielen der Stadtplanung abgewogen wurden. Bedingt durch den langen Zeitraum haben sich dabei sowohl stadtplanerische Ziele, wie auch die Rahmenbedingungen für die Nutzung und nachhaltige Verwertung der Immobilie gewandelt. Dem wurde durch mehrmalige Anpassungen der Festsetzungen entsprochen.

5.1 Entwicklung aus der übergeordneten Planung

Die Inhalte des Bebauungsplanes leiten sich in ihren Grundzügen aus den Inhalten der übergeordneten Planung ab und entsprechen den generellen Zielen der gesamtstädtischen Planung (vgl. hierzu die ausführliche Darstellung unter Punkt I.3 Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen). Der Grundstückseigentümer strebte zwischenzeitlich eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der Fläche ab. Diese Absicht erwies sich jedoch in der beabsichtigten Form als rechtlich nicht umsetzbar, da das öffentliche Interesse am Schutz der Zentrenstruktur des Bezirks im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung im fußläufigen Einzugsbereich höher bewertet wurde als das private Interesse an einer wirtschaftlicheren Verwertung der Immobilie. In der nunmehr vorliegenden Fassung wird der Einzelhandel auf den Bestand beschränkt und die brachliegenden Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Dies steht in Übereinstimmung mit den aktuellen Intentionen des Eigentümers.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Wesentlicher Gegenstand der Abwägung war die Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes.

Für das Plangebiet wurde Baurecht zunächst durch den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-12 VE geschaffen, dessen räumlicher Geltungsbereich praktisch deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-15-1 war. Im Bebauungsplan 10-12 VE waren die zulässigen Sortimente auf den damaligen Baumarkt zugeschnitten. Die Verkaufsfläche war bestandsorientiert auf 8.050 m² begrenzt, während der Umfang des zulässigen zentrenrelevanten Randsortiments auf 1.200 m² Geschossfläche festgesetzt wurde. Mit dem Bau des Toom-Baumarktes wurde das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben umgesetzt.

Im Zuge der Integration des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-12 VE in den umfassenderen Bebauungsplan XXI-15 wurde auf die Festsetzung von einzelnen Kernsortimenten verzichtet. Die zulässigen Sortimente waren somit nur durch die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ definiert. Damit wurde dem Interesse des Eigentümers entsprochen, der eine größere Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Sortimente im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit wünschte.

Im Zuge der nunmehr vorgesehenen Änderungen soll die Zweckbestimmung erneut geändert und damit sowohl geänderten Zielen der Stadtplanung, wie auch der veränderten Bestandssituation nach Aufgabe des Baumarktes entsprochen werden. Die Zweckbestimmung soll in „Fachmarkt“ geändert werden. Gleichzeitig soll dabei aber auch das zulässige Kernsortiment exakt definiert werden. Der Anteil des zulässigen Randsortimentes wird gemäß der einzuhaltenden Obergrenze von 10% entsprechend definiert. Diese Änderungen waren bereits Gegenstand des neu aufgestellten Bebauungsplans XXI-15-1B und werden in den vor-

liegenden Bebauungsplan XXI-15-1 übernommen. Gegenüber dem Bebauungsplan XXI-15-1B wurde jedoch die Flächenkulisse des Sondergebietes zugunsten eines Gewerbegebietes auf der derzeit ungenutzten Fläche reduziert. Dem Eigentümer wird durch die nunmehr vorgesehene Festsetzung die Möglichkeit eingeräumt, die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen weiter zu betreiben und die ungenutzten Flächen einer gewerblichen Nutzung (Gewerbehof) neu zu nutzen. Die Zulässigkeit von Einzelhandel auf dieser Fläche wird entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung (Einzelhandelskonzept Marzahn-Hellersdorf) auf untergeordnete Formen (Werksverkauf, kleinteilige Angebote wie Tankstellenshop, Kiosk etc.) begrenzt. Diese Begrenzung soll künftig auch in den festzusetzenden Gewerbegebieten gelten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet ist im Verlaufe des Planungsprozesses mehrfach neu bestimmt worden. Dabei blieb die GRZ von 0,6, die auch für die umgebenden Gewerbegebiete gilt, unangetastet. Im ersten Bebauungsplan 10-12 VE war eine Obergrenze für die Verkaufsfläche (VK) von 8.050 m² festgesetzt worden. Eine Geschossfläche war nicht bestimmt worden. Diese Systematik wurde im Bebauungsplan XXI-15 zugunsten der Festsetzung einer Geschossfläche von 15.000 m² aufgegeben. Dadurch waren Gesamtumfang und Anteil des Randsortiments gleichermaßen durch GF definiert.

Ziel des Bebauungsplans XXI-15-1B war, die Geschossfläche von 15.000 m² beizubehalten, innerhalb dieser Fläche jedoch Spielräume für die Einbeziehung von sonstigen gewerblichen Nutzungen zu eröffnen. Diese Festsetzung erwies sich als rechtlich nicht umsetzbar. Aus diesem Grunde wird im vorliegenden Bebauungsplan XXI-15-1 die Obergrenze für das verkleinerte Sondergebiet auf den Bestandswert von 7.300 m² Geschossfläche verringert.

5.4 Belange des Natur- und Umweltschutzes

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) hatte in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefordert, die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft darzustellen, auch wenn das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Die erfolgte allgemeine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erfüllt grundsätzlich diese Anforderung. Danach gehen von den vorgesehenen Änderungen der Festsetzung keine wesentlichen Umweltauswirkungen aus. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans XXI-15 gelten unverändert fort.

Der vom BLN geforderten Umsetzung aller Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms (LaPro) wurde nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht gefolgt. Die vollständige Umsetzung aller Ziele ist in einem Bebauungsplan nicht intendiert und in der Regel schon aufgrund der Größe des Plangebietes nicht möglich. Ausgewählte Maßnahmen unterliegen zudem der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ziele des LaPro schlagen sich jedoch in den entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nieder. Bezüglich der zu pflanzenden Bäume und anderer Pflanzen sind im Bebauungsplan Pflanzlisten enthalten. Für die in den Baugebieten gem. TF 8 zu pflanzenden Sträucher ist eine verbindliche Pflanzliste Teil der Festsetzung. Für die geforderten Baumpflanzungen sowie Fassadenbegründung (Pflanzlisten A und C) haben die Pflanzlisten lediglich empfehlenden Charakter. Ein städtebauliches oder naturschutzfachliches Erfordernis für eine verbindliche Festsetzung wurde im Rahmen der Abwägung nicht konstatiert.

6. Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG und Anlage 1 zum UVPG

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche über 1.200 m² ist gemäß Anlage 1 UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Diese wurde im August 2012 für den Bebauungsplan XXI-15-1B durchgeführt (siehe Anhang). Die Kriterien gemäß Anlage 2 UVPG wurden abgefragt und dargestellt. Das Ergebnis gilt in allen Punkten auch für die Inhalte und Ziele des vorliegenden Bebauungsplans XXI-15-1, da die maßgeblichen Aussagen unverändert Fortbestand haben bzw. relevante Schwellengrößen weiter unterschritten werden.

Die Allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Merkmale und des Standorts der Planung sowie der Merkmale der möglichen Auswirkungen gemäß Anlage 2 UVPG kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Von den geplanten Nutzungen gehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Weiterhin besteht keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten bzw. gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen gemäß § 1(6) Nr. 7 b BauGB.

Somit ist gleichzeitig eine der Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB für den B-Plan XXI-15-1 erfüllt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriffsbetrachtung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund der Größe des festzusetzenden Sondergebietes wurde zu Beginn des Verfahrens durch eine Vorprüfung des Einzelfalls nachgewiesen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach der vorliegenden gutachterlichen Einschätzung voraussichtlich nicht betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass die mit der während des Verfahrens nochmals erfolgten Planänderung - Verortung eines Gewerbegebietes unter Reduzierung der Sondergebietsfläche bei gleichbleibendem Nutzungsmaß - ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Dies befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplan XXI-15 festgesetzten und weiterhin unverändert gültigen Maßnahmen unterstützen die Ziele des Landschaftsprogramms und tragen zur Weiterführung ortstypischer Grünstrukturen bei. Es werden beispielsweise Maßnahmen zur Begrünung von Flächen und Gebäuden sowie zur Entsiegelung von Flächen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genannt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass von der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen, das Landschaftsbild neu gestaltet wird und die Umweltverträglichkeit gegeben ist. Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern sind der Allgemeinen Vorprüfung der Umweltauswirkungen (Anhang C, Abschnitt II) zu entnehmen.

Die Artenschutzvorschriften gemäß § 44 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten. Baumverluste sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung zu ersetzen.

2. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur

Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Änderung der Ausweisung eines Gewerbegebietes unter Ausschluss von Einzelhandel keine negative Wirkung auf die Zentrenstruktur erzeugt, da eine deutliche Reduzierung der bisher zulässigen 15.000 m² Geschossfläche im Sondergebiet erfolgt.

Die im Zuge der Rechtsprüfung geäußerte Befürchtung, dass die vormals vorgesehene unbestimmte Festsetzung von bis zu 5000 m² Geschossfläche gewerbliche Nutzung im Rahmen der insgesamt zulässigen 15.000 m² Geschossfläche des Sondergebietes zu einer nicht gewollten Erhöhung des Anteils zentrenrelevanter Sortimente führen kann, wird mit der klar definierten Ausweisung eines Gewerbegebietes unter weitgehendem Ausschluss von Einzelhandel ausgeräumt.

3. Auswirkungen auf den Haushalt

Auswirkungen auf den Landeshaushalt werden durch die Planänderung nicht erzeugt.

Verfahren

1. Beschleunigtes Verfahrens nach § 13 a BauGB

Auf der Grundlage des Planerleichterungsgesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316) wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Nach Prüfung der nachfolgend genannten Voraussetzungen ist ein beschleunigtes Verfahren möglich. Es entfallen die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der aufgestellte Bebauungsplan erfüllt die in § 13a (1) BauGB Satz 1 genannten Voraussetzungen.

1. Es erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB eine Maßnahme im Sinne der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Sicherung einer gewerblichen Baufläche und einer Sondergebietsfläche. Die Nutzung der Fläche innerhalb des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes befindet sich in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.
2. Die Größe des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,9 ha. Die zulässige Grundfläche der Bebauung darf nach diesem Bebauungsplan 17.400 m² nicht überschreiten. Damit liegt die Bebauung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im Zulässigkeitsbereich von weniger als 20.000 m².
3. Es besteht somit ein räumlicher und sachlicher, jedoch kein zeitlicher Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XXI-15 (festgesetzt 2010). Zu anderen Bebauungsplänen besteht weder ein räumlicher, noch sachlicher oder zeitlicher Zusammenhang.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung eines Sondergebietes und einer gewerblichen Baufläche ermöglicht.

Da eine Festsetzung von großflächigem Einzelhandel mit einer zulässigen Geschossfläche über 1.200 m² erfolgt, ist gemäß Anlage 1 UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes und es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete), die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind aufgrund der Lage und des Bestandes im Plangebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Verfahren kann damit nach § 13a Abs.2 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

2. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat mit Beschluss Nr. 0130/IV vom 17. April 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-15-1 beschlossen. Die Aufstellung ist im Amtsblatt von Berlin Nr. 28 vom 06. Juli 2012, S. 1143, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die planungsrechtliche Abfrage gem. § 5 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 14. Februar 2012. Die koordinierte Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgte mit Schreiben vom 12. März 2012. Darin wurde darauf hingewiesen, dass

- das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchzuführen sei
- der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelbar sei und daher zunächst eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erforderlich sei und
- dass die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen.

Den Hinweisen wurde in der weiteren Planentwicklung entsprochen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Obwohl das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, erfolgte im Sinne der besseren Information eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf in der Zeit vom 18. Juni 2012 bis einschließlich 18. Juli 2012. Zusätzlich waren die Unterlagen in dieser Zeit durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Veröffentlichung in der Tagespresse am 15.06.2012 erfolgt.

Während der Beteiligungsfrist informierte sich ein Vertreter der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) persönlich. Es ging eine schriftliche Äußerung von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) ein.

Die BLN drückte ihr Unverständnis über die erneute Planänderung aus, da ein konkretes Vorhaben für die Sondergebietsfläche wiederum nicht vorliegt.

Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen. Dazu wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, bei welcher der Ausgang der späteren baulichen Entwicklung grundsätzlich nicht von vornherein feststeht. Mit der Planänderung soll jedoch das Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten des Sondergebietes auf weitere nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente erweitert werden, um eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtentwicklung zu ermöglichen. Da der Bebauungsplan mit der derzeitigen Zweckbestimmung nicht umzusetzen ist, wäre aufgrund des Leerstandes ein städtebaulicher Missstand zu befürchten.

Die BLN forderte weiterhin die Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft, auch wenn das Verfahren nach § 13a BauGB ohne Eingriffsbewertung durchgeführt wird.

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt: Die aktuelle Planung wurde im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung der Umweltauswirkungen auf ihre Umweltrelevanz hin geprüft, in deren Ergebnis nicht von wesentlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Unabhängig vom Prüfergebnis gelten die im Bebauungsplan XXI-15 vorgenommenen Grünfestsetzungen. Diese wurden in der Begründung zum Bebauungsplan XXI-15-1 nachrichtlich beschrieben.

Weiterhin forderte die BLN die Umsetzung aller für das Plangebiet relevanten Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms.

Dieser Auffassung der BLN wurde nicht gefolgt. Die im LaPro dargestellten Maßnahmen sollen jeweils die Entwicklung eines bestimmten Gebietscharakters unterstützen. Eine vollständige Umsetzung aller Maßnahmen in einem Bebauungsplan ist, auch in Abhängigkeit von der Größe eines Plangebietes, nicht möglich. Die Belange der BLN unterliegen der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Entwicklungsziele des LaPro wurden mit den unverän-

dert aus dem festgesetzten Bebauungsplan XXI-15 übernommenen Festsetzungen berücksichtigt und schlagen sich in den entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nieder. Dazu gehören auch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung im aktuellen Geltungsbereich.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war keine Änderung der Planungsziele erforderlich. Auf Grundlage der Abwägung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Änderung des Titels
Im Ergebnis einer Abstimmung mit dem Referat II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde der Bebauungsplan als „einfacher“ Bebauungsplan weitergeführt, da lediglich die Art der Nutzung geändert werden sollte. Aus diesem Grund wurde der Titel durch ein „B“ ergänzt und lautete danach XXI-15-1B.

Weiterhin wurde abgestimmt, dass in der verbalen Beschreibung des Geltungsbereichs die Formulierung „…für eine nördliche Teilfläche des Gebietes zwischen…“ genügt. Es ist kein unmittelbarer Bezug zu bestehenden Flurstücken notwendig.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.10.2012.

Es wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten, von denen sich 15 schriftlich äußerten.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IB**, verwiest erneut darauf, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelbar ist, da aufgrund der Aufweitung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur erwartet werden.

Diese Bedenken wurden bereits berücksichtigt. Sie beziehen sich auf die Auswirkungen, die sich aus der ursprünglich geplanten Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente von maximal 1200 m² auf 1700 m² ergeben hätten. Diese Anhebung wird nicht mehr verfolgt.

Der bereits im Schreiben vom März 2012 erhobenen Forderung, die im derzeit festgesetzten Bebauungsplan XXI-15 gegenüber dem dort 2004 festgesetzten VE-Plan 10-12 VE vorgenommene Erweiterung der Sondergebietsfläche wieder rückgängig zu machen und als Gewerbefläche festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Dies wurde damit begründet, dass bereits im Rahmen der Planungsabfrage zum Bebauungsplanverfahren XXI-15 durch SenStadt IB festgestellt sowie im Rahmen der Trägerbeteiligung bestätigt worden war, dass die Entwickelbarkeit aus dem FNP gegeben sei. Die Erweiterung der SO-Kulisse im Bebauungsplan XXI-15 wurde vor allem mit der Sicherung der Möglichkeit einer bedarfsgerechten Erweiterung des Baumarktes begründet. Zudem sei die Fläche wegen ihres Zuschnittes nur sehr bedingt für eine eigenständige Nutzung geeignet. Mit der Erhaltung der gesamten SO-Fläche würde die Chance der Neuansiedlung eines Baumarktes in einer wettbewerbsfähigen Größe gewahrt.

Durch die im Jahr 2016 erfolgte erneute Änderung der Planung wurde faktisch der Forderung entsprochen und die Erweiterungsfläche als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Die Senatsverwaltung bemängelte weiterhin folgenden Widerspruch im B-Planentwurf: Die innerhalb der 15.000 m² Geschossfläche durch eine geplante Festsetzung ausnahmsweise zulässigen 5.000 m² gewerblichen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO würden auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ermöglichen. Dies soll gemäß StEP Zentren 3 außerhalb von Zentren nicht ermöglicht werden. Zudem würde dies der B-Planbegründung widersprechen, wonach nur nicht zentrenrelevante Hauptsortimente vorgesehen sind.

Diesem Einwand wurde nach der Änderung des Plans im Jahr 2016 durch die Änderung der Art der Nutzung für die ungenutzten Flächen Rechnung getragen. Durch die Festsetzung dieser Flächen als Gewerbegebiete (GE) entfällt das Erfordernis des beanstandeten Satzes in TF 1. Er wird ersatzlos gestrichen.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Sachgebiet Artenschutz**, wies auf die Möglichkeit des Vorkommens der vom Aussterben bedrohten Haubenlerche im Plangebiet hin. Weiterhin könnten bei Abrissarbeiten geschützte Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sein. Dies sei in der Zeitplanung zu berücksichtigen.
Der Hinweis wurde berücksichtigt. Entsprechende Darlegungen und Hinweise sind Bestandteil der Begründung (vgl. Anhang C, Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt), jedoch erfolgte mit der geänderten Festsetzung zur Art der Nutzung keine für den Artenschutz relevante Änderung der Planung.

Der **Bezirk Lichtenberg von Berlin, Fachbereich Stadtplanung**, hatte grundsätzliche Bedenken gegen die Planung, da sie nicht den gesamtstädtischen Planungszielen (FNP, StEP Industrie und Gewerbe, EpB) entspräche. Der Bezirk befürchtete insbesondere Auswirkungen auf seine benachbarten Versorgungsbereiche an der Landsberger Allee.

Kenntnisnahme: Hierzu wurde zunächst festgestellt, dass die Festsetzung des Sondergebietes an dieser Stelle auf den 2004 festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-12 VE zurückgeht. Die Abweichungen von den gesamtstädtischen Planungen wurden 2001 mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt und im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht 2012 im Grundsatz bestätigt. Wesentlich sei, dass sich der Schutz vor negativen Auswirkungen auf bestehende Zentren bezieht und nicht auf vorhandene oder geplante Fachmarktagglomerationen, wie jene an der Landsberger Allee. Weiter sei zu berücksichtigen, dass die Entstehung des weitaus größeren Globus-Baumarktes an der Landsberger Allee eine Wettbewerbssituation erzeugt hat, die letztlich zur Aufgabe des TOOM-Baumarktes geführt hatte und die derzeitige Planänderung erforderlich machte. Es sei nicht davon auszugehen, dass die geringfügig erweiterten nicht zentrenrelevanten Sortimente im Geltungsbereich XXI-15-1B nachteilige Auswirkungen auf den Globus-Baumarkt oder auf IKEA haben würden.

In der nachfolgend geänderten Fassung des Bebauungsplans wurde mit der Reduzierung des Sondergebietes zugunsten von Gewerbe dem Anliegen des Bezirkes Lichtenberg entgegen gekommen.

Von den übrigen Trägern wurden lediglich allgemeine Hinweise für die spätere Objektplanung bzw. Baudurchführung vorgebracht bzw. Zustimmung zum Inhalt des Plans geäußert.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 12.02.2013 (Vorlage Nr. 0316/IV). Der Ausschuss für Stadtentwicklung nahm die Vorlage in seiner Sitzung am 12.03.2013 zur Kenntnis.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf vom 13. März 2013 wurde in der Zeit vom 02. April bis einschließlich 03. Mai 2013 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentli-

chen Auslegung erfolgte im Amtsblatt vom 22.03.2013 sowie in der Berliner Zeitung vom 29.03.2013. Es wurde u.a. darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt wird. Weiter wurde dargelegt, dass im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, weil er das derzeitig zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschreitet und durch die Festsetzungen insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Boden nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Es war keine Überarbeitung des Bebauungsplans oder der Begründung erforderlich.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-15-1B und zum Entwurf der Rechtsverordnung erfolgte am 12.11.2013. Die BVV hat die Vorlage am 19.12. 2013 beschlossen.

6. Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 28.01.2014 wurde der Bebauungsplan bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gem. gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt. Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans XXI-15-1B und der eingereichten Unterlagen äußerte sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 27.03.2014. Darin wurde der Bebauungsplan beanstandet. Begründet wurde dies mit folgenden Punkten:

- Verstoß gegen § 11 Abs. 1 BauNVO: Mit der in der TF 1 geregelten Zulässigkeit von Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der BauNVO verstoße der Plan wegen der fehlenden Nennung konkreter Nutzungen gegen den Rechtsgrundsatz wonach sich die geplanten Nutzungen im Sondergebiet und damit das betreffend e Baugebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden muss. Bei Beibehaltung des letzten Satzes der textlichen Zweckbestimmung Nr. 1 bestünde zudem die Möglichkeit, dass sich der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente erhöht, so dass es zum Widerspruch zu den Vorgaben des STEP Zentren 3 kommen kann.
- Dem Satz 2 der textlichen Festsetzung fehle die notwendige Korrektheit. Die „Randsortimente“ dürfen „insgesamt“ oder „in der Summe“ 1200 m² Geschossfläche nicht überschreiten. Ohne diese Regelung sei nicht sichergestellt, dass die Geschossfläche von 1200 m² eingehalten wird und weil sonst die Möglichkeit bestünde, dass mehreren Sortimenten die 1200 m² Geschossfläche zugestanden werden könnten.
- Verstoß gegen § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO: Da der Bebauungsplan neben der Abweichung zu den vorgesehenen einzelnen Sortimenten auch Festsetzungen zum Maß der Nutzung enthielt, sei zwingend auch eine Festsetzung von Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen. Auch wenn die Festsetzung von nicht mehr als 15000 m² Geschossfläche mit den Festsetzungen im Bebauungsplan XXI-15 übereinstimmen, und mit der Größenordnung von 5000m² Geschossfläche „nur“ eine Konkretisierung angedacht ist, läge damit eine zusätzliche Festsetzung zum Maß der Nutzung vor.
- Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist neu abzuwägen und in der Begründung darzulegen. Dabei ist zum Ausdruck zu bringen, ob negative stadtstrukturelle Auswirkungen hinsichtlich der Zentrenstruktur zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Komplexität der aufgeworfenen Probleme sowie vordringlicher Priorität anderer Planverfahren danach zunächst nicht weiter zur Festsetzung gebracht.

7. Beschluss zur Änderung von Planungszielen

Der Eigentümer der Fläche beabsichtigte mittlerweile, im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches/Meeraner Straße nach bereits erfolgter Nutzungsaufgabe und Abriss des Gartenfachmarktes gewerbliche Nutzungen zu etablieren. Nördlich angrenzend auf der Fläche des ehemaligen TOOM-Baumarktes befinden sich zwei Möbel- bzw. Teppichdiscounter, die mit der Sondergebietsausweisung weiterhin in ihrem Bestand gesichert werden sollten.

Die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen waren aufgrund der o.g. Beanstandung jedoch nicht umsetzbar.

In diesem Zusammenhang sollten die Ziele des Bebauungsplanentwurfes XXI-15-1B unter Berücksichtigung der in der Rechtsprüfung geäußerten Beanstandungen und Hinweise derart geändert werden, dass sowohl den privaten Belangen als auch den Forderungen der Senatsverwaltung im Sinne der Rechtssicherheit Rechnung getragen wird.

Die vorzunehmenden Änderungen beinhalteten u.a. die Verortung eines Gewerbegebietes unter Festsetzung ortsüblicher Nutzungsmaße und Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der südlich und östlich an den vorhandenen Möbelmarkt grenzenden Flächen. Damit sollte die bisher zulässige Geschossfläche des Sondergebietes von bisher 15.000 m² auf die Bestandsnutzung (7.300 m²) reduziert werden. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes sollte im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung der tatsächliche Anteil von Gewerbeflächen eindeutig bestimmt werden.

Das Verfahren wird im Zuge der Änderung nicht mehr wie bisher als einfacher Bebauungsplan geführt, sondern enthält nunmehr umfängliche Festsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es wird deshalb als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter der Nummer **XXI-15-1** weitergeführt.

Da mit den geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung betroffen waren, war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 erforderlich.

Gemäß § 5 AGBauGB wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Planungsabsicht mit Schreiben vom 04.05.2016 mitgeteilt. In ihrer Stellungnahme vom 10.06.2016 stellte die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II C** fest, dass

- aus Sicht der dringlichen Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen keine Bedenken gegen die dargelegten Planungsziele bestehen,
- der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist,
- regionalplanerische Festlegungen des FNP nicht berührt werden und
- Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB nicht berührt werden.

Ergänzend wies die Senatsverwaltung für **Stadtentwicklung und Umwelt VII B** darauf hin, dass auch aus verkehrsplanerischer Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsicht bestehen. Die verkehrlichen Auswirkungen einer veränderten Nutzung sind im Verfahren zu behandeln und die Verträglichkeit ist ggf. in Form einer verkehrlichen Untersuchung nachzuweisen.

Der Beschluss des Bezirksamtes zur Änderung der Planungsziele erfolgte am 06.09.2016 (Beschluss-Nr. 1298/IV)

8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Planentwurf wurde in folgenden Punkten durch ein Deckblatt geändert:

- Reduzierung der Geschossfläche des Sondergebietes von bisher 15.000 m² auf den Bestand (7300 m²)
- Sicherung von gewerblichen Bauflächen unter Festsetzung ortsüblicher Nutzungsmaße bei Ausschluss jeglichen weiteren Einzelhandels
- Weiterführung des Verfahrens als qualifizierter Bebauungsplan unter der Nummer XXI-15-1

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XXI-15, den Geltungsbereich betreffend, wurden unverändert in die Festsetzungen des Bebauungsplans XXI-15-1 übernommen.

Die Legende wurde durch Änderungsvermerk vom 5. September 2016 im Originalplan ergänzt, da sie in Bezug auf die aktuellen Planänderungen nicht vollständig angelegt war.

Der Bebauungsplanentwurf vom 12. März 2013 mit Deckblatt vom 5. September 2016 wurde in der Zeit vom 26. September bis einschließlich 28. Oktober 2016 erneut öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt vom 16.09.2016. Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde die erneute Auslegung im Zeitraum vom 09. Januar bis einschließlich 10. Februar 2017 wiederholt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierfür erfolgte im Amtsblatt Nr. 58 vom 30. Dezember 2016. Darin wurde auch mitgeteilt, dass die bisher eingegangenen Stellungnahmen in die abschließende Abwägung einbezogen werden.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung äußerte sich nur die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN)**. Die BLN regte an, neben der extensiven Begrünung des vorhandenen Parkdecks auch eine Begrünung der Dächer von Neubauten festzusetzen.
Dieser Anregung wurde nicht entsprochen. Die Festsetzung ist Teil der bereits im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10 – 12 VE enthaltenen Festsetzungen, die unverändert übernommen wurden. Durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzung von SO zu GE sind keine grundsätzlich andersartigen Baustrukturen auf der Fläche zu erwarten, sodass sich die städtebauliche Abwägung und Begründung nicht ändern. Bei der künftigen Nutzung als Gewerbegebiet ist darüber hinaus eher von kleineren Gewerbebauten auszugehen, die sich in der Regel weniger für Dachbegrünung eignen.
Weiterhin wurden Änderungsvorschläge zu den Pflanzlisten vorgebracht, die nach Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz teilweise berücksichtigt wurden. So wurden die Arten Robinie und Silberlinde aus der Pflanzliste gestrichen, da es sich hierbei um Neophyten handelt und gebietstypische Arten bei der Pflanzenauswahl bevorzugt werden sollen.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 19.09.2016 um Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten gebeten.

Es gingen insgesamt 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. In sechs Stellungnahmen von **Leitungsverwaltungen und den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG)** wurden allgemeine technische Hinweise vorgebracht, die im Wesentlichen gleichlautend bereits Gegenstand vorangegangener Stellungnahmen waren und die nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

Von der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VII C,** wurden kleinere redaktionelle Korrekturen zur Beschreibung der öffentlichen Nahverkehrslinien in Abschnitt 2.2.3 (Erschließung) vorgebracht. Diese wurden in der Überarbeitung der Begründung entsprechend redaktionell berücksichtigt.

Die **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Ref. IV A**, brachte Bedenken gegen die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 für das Gewerbegebiet eingeräumte Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von kleinteiligem Einzelhandel ein. Der Anregung, diese zu streichen, wurde nach eingehender Abwägung nicht gefolgt. Die Änderung der Planung bedeutet bereits eine erhebliche Reduzierung des zulässigen Einzelhandels im Geltungsbereich. Den zuvor vorgebrachten Bedenken gegen eine Ausweitung dieser Flächen ist damit bereits entsprochen worden. Die Planungen des Vorhabenträgers stehen in Übereinstimmung mit dieser Reduzierung. Er hat seine Planungen entsprechend geändert. Im Übrigen soll die beabsichtigte Festsetzung zur Zulässigkeit kleinteiliger Einzelhandelsangebote im Kontext zur beabsichtigten Festsetzung auf angrenzenden Flächen mit gleichen planerischen Ausgangsbedingungen verstanden werden (im Verfahren befindliche einfache Bebauungspläne zur Zulässigkeit von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf).

Das **Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung** begrüßte ausdrücklich die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf einer Teilfläche des bisherigen Sondergebietes. Gleichzeitig bekräftigte der Bezirk Lichtenberg seine bereits in vorangegangenen Stellungnahmen vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken gegen eine Entwicklung des Plangebietes als Handelsstandort.
Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen. Wie bereits in der Abwägung zu den vorangegangenen Beteiligungsverfahren festgestellt wurde, geht die Festsetzung des Sondergebietes auf den 2004 festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-12 VE zurück. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Bestandssicherung, die die privaten Belange der ansässigen Nutzer berücksichtigt. Die Abweichungen von den gesamtstädtischen Planungen wurden 2001 mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt und im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht 2012 im Grundsatz bestätigt. Der Schutz vor negativen Auswirkungen auf bestehende Zentren bezieht sich zudem nicht auf Fachmarktagglomerationen, wie sie sich im benachbarten Bezirk an der Landsberger Allee befinden. Es ist nicht davon auszugehen, dass die nunmehr vorgesehene, reduzierte Zulässigkeit von Einzelhandel nachteilige Auswirkungen auf Standorte im Bezirk Lichtenberg haben wird.

Im Ergebnis der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung waren keine weiteren Planänderungen erforderlich. Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte am 05.09.2017.

9. Feststellung der materiellen Planreife

Um eine zügige Realisierung des Bauvorhabens zu ermöglichen, erfolgte zwischenzeitlich bereits mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0027/V vom 7.02.2017 die Feststellung der materiellen Planreife für die durch den Eigentümer beabsichtigte bauliche Nutzung im Bereich der Gewerbefläche. Aufgrund des hier angewendeten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde die Genehmigungsfähigkeit nach § 33 Abs. 3 BauGB geprüft. Im Ergebnis der durchgeführten Beteiligungsverfahren war hier mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß derzeitigem Planungsstand durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen werden wird.

Der BVV-Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 07.02.2017 die Vorlage beraten und zur Kenntnis genommen.

10. Bestätigung des Entwurfs

Der Bebauungsplan vom 12. März 2013 mit Deckblatt vom 5. September 2016 wurde einschließlich seiner Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bezirksamt zur Bestätigung vorgelegt. Die Beschlussfassung erfolgte am 05.09.2017 (Vorlage Nr. 0186/V)

Anschließend erfolgt die Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung. Sofern diese keine Beanstandungen erhebt, kann im Anschluss daran die Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung erfolgen.

11. Erneute Anzeige

Mit Schreiben vom 27.09.2017 wurde der Bebauungsplan bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB erneut angezeigt. Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans XXI-15-1B und der eingereichten Unterlagen äußerte sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 23.11.2017. Darin wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, festgesetzt werden kann. Im Weiteren wurden Hinweise gegeben, die im Sinne der Rechtssicherheit bei der weiteren Bearbeitung dieses und zukünftiger Bebauungspläne berücksichtigt werden sollten.

Die Hinweise wurden durch entsprechende Ergänzungen bzw. Korrekturen im Begründungstext berücksichtigt.

12. Beschluss des Bebauungsplanes und der Rechtsverordnung

Mit Beschluss Nr. 0399/V vom 02.10.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-15-1 einschließlich der Begründung durch das Bezirksamt beschlossen. Dem Entwurf der Rechtsverordnung wurde zugestimmt. Weiterhin wurde beschlossen, dass dieser Beschluss nach seiner Beschlussfassung durch die BVV gleichzeitig als konstitutiver Beschluss zur Festsetzung der Rechtsverordnung gilt und eine erneute Vorlage im Bezirksamt zur Festsetzung nicht erforderlich ist.

Die BVV beschloss den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 15.11.2018 unter der Drucksachen-Nr. 1091/VIII.

Die Bekanntmachung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 29 vom 15. Dezember 2018, Seite 679.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. I S. 283)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekannt machung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I. S. 3370)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Anhang A: Textliche Festsetzungen

(1)
Das Sondergebiet "Fachmarkt" dient der Ansiedlung von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. Zulässig ist eine Geschossfläche von nicht mehr als 7.300 m². Zulässig sind folgende Kernsortimente:

Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör
Wohnmöbel, Büromöbel
Tapeten und Bodenbeläge, Anstrichmittel
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
Bau- und Heimwerkerbedarf
Sanitärkeramik,
Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
Gewächshäuser und Gerätehäuschen

Ausnahmsweise können als Kernsortiment zugelassen werden:
Sportboote und Zubehör.

Der Anteil der nachfolgend aufgeführten Randsortimente darf insgesamt 730 m² Geschossfläche nicht überschreiten:

Nahrungsmittel,
Textilien und Bekleidung,
Schuhe und Lederwaren,
Beleuchtungsartikel,
Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff,
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren mit Ausnahme von Sanitärkeramik,
Heimtextilien,
Holz-, Kork- und Korbwaren,
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel,
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf und lebende Tiere mit Ausnahme von Sämereien, Beetpflanzen, Wurzelstöcken und Blumenerde,
Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel.

(2)
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind kleinflächige Betriebe:

- Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind ausnahmsweise zulässig: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Organisationsmittel für Bürozwecke.
- Tankstellenshops sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.
- Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (Annexhandel) sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. (3) BauNVO nicht überschritten wird.

(3)
Im Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante nicht unterschreiten.

(4)
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen.“

(5)
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die unmittelbar an die Rhinstraße grenzen, ist in einem Abstand von durchschnittlich 12 m in Reihe je ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der beigefügten Pflanzliste A wird empfohlen. Die Bepflanzung ist im Bereich von unterirdischen Leitungen an die erforderlichen Mindestabstände anzupassen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Zugänge und Zufahrten.

(6)
Ebenerdige Stellplätze sind in den Baugebieten durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang zwischen 18 - 20 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A wird empfohlen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(7)
Pro angefangene 2.500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste A wird empfohlen. Die nach den übrigen textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume können auf diese Festsetzung nicht angerechnet werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(8)
In den Baugebieten ist pro angefangene 25 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen der Pflanzliste B entsprechen. Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(9)
Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der in östliche Richtung weisenden Fassaden der baulichen Anlagen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dabei ist je angefangene 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste C wird empfohlen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(10)
Im Sondergebiet sind mindestens 20 % der Dachflächen von Parkdecks extensiv zu begrünen.

(11)
Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Dachstellplätze.

(12)
Die Flächen a und b sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

Anhang B: Pflanzenlisten

Gehölzliste A – Bäume (18/20 cm Stammumfang)

Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Popolus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Gehölzliste B - Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn

Gehölzliste C - Klettergehölze

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata “Veitchii”	Dreispitzige Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia	Selbstkletternde Jungfernrebe
Lonicera perclymenum	Waldgeißblatt
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Anhang C: Allgemeine Vorprüfung der Umweltauswirkungen

1. Einleitung

1.1 Ziele des Bebauungsplans

Das 2,9 ha große Plangebiet liegt im Westen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und umfasst die Grundstücke Rhinstraße 100 und Meeraner Straße 10. Es handelt sich um einen Teilbereich des festgesetzten Bebauungsplans XXI-15. Ziel der Planung sind eine angemessene Nachnutzung des Gebäudes eines ehemaligen Bau- und Gartenmarktes sowie eine bauliche Entwicklung auf angrenzenden ungenutzten Flächen.

Durch den Bebauungsplan XXI-15-1 wird eine Änderung der zulässigen Art der Nutzung im Sondergebiet vorgenommen. Die bisherige Bezeichnung „Bau- und Gartenmarkt“ wird durch die Zweckbestimmung „Fachmarkt“ ersetzt, so dass weitere nicht-zentrenrelevante Einzelhandelssortimente angeboten werden können. Ein Teil des bisherigen Sondergebietes soll nunmehr als Gewerbegebiet GE festgesetzt werden. Der Umfang des zulässigen Einzelhandels wird deutlich reduziert. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XXI-15 gelten unverändert weiter, auch die darin enthaltenen Grünfestsetzungen.

1.2 Erforderlichkeit der Allgemeinen Vorprüfung

Die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB ist von der Einhaltung bestimmter Größenbeschränkungen abhängig. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn seine zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Liegt die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² bis 70.000 m², ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Der Bebauungsplan XXI-15-1 ermöglicht für den vorgesehenen großflächigen Einzelhandel eine zulässige Geschossfläche von bis zu 7.300 m².

Gemäß Anlage 1 UVPG (Nr. 18.6) wäre der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes, für den im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von über 5.000 m² UVP-pflichtig. Allerdings handelt es sich beim vorliegenden Fall nicht um ein Vorhaben im Außenbereich. Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG besteht in sonstigen Gebieten bei Überschreitung des jeweiligen Prüfwertes eine Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist gemäß § 3c UVPG überschlägig zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Nutzungen zu erwarten sind. Es sind nur abwägungserhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. In Anlage 2 nennt das UVPG verschiedene Kriterien, die bei der Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls anzuwenden sind.

2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Boden

Bestandsmerkmale

Im Plangebiet sind nach dem Umweltatlas von Berlin, Karte 01.01 „Bodengesellschaften“, überwiegend anthropogene Bodengesellschaften anzutreffen (Lockersyrosem / Regosol / Pararenzina auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsflächen). Die ursprünglich oberflächlich anstehenden Sande sind vollständig durch anthropogene Nutzungen, Auffüllungen und Aufschüttungen überlagert.

Die vorkommenden Bodengesellschaften sind laut den Umweltatlas-Karten 01.11.1 und 01.11.2 sehr häufig im Berliner Raum und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Die Karte 01.12.05 schätzt die Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering ein. Die Naturnähe der Böden ist laut Karte 01.11.3 sehr gering und als naturfern einzustufen. In Karte 01.13 („Planungshinweise zum Bodenschutz“, Ausgabe 2009) wird das gesamte Plangebiet als unerheblich eingestuft (Böden ohne besondere Anforderungen).

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu einem großen Teil bebaut und versiegelt (ca. 80 %). Ungefähr 6.000 m² (rd. 20 % der Fläche) sind unversiegelt (Brachflächen im Osten des Plangebietes und in den Randstreifen zur Rhinstraße und Meeraner Straße). Es ist zu beachten, dass verschiedene befestigte Flächen als teilversiegelt anzusehen sind, weil sie einen gewissen Anteil an Versickerung zulassen (Rasengittersteine auf dem Parkplatz).

Mögliche Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan XXI-15 setzt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-15-1 eine Grundflächenzahl von 0,6 fest; inkl. der Überschreitung durch Nebenanlagen ergibt sich eine maximale Nutzbarkeit von 0,8. Diese Obergrenze behält unverändert ihre Gültigkeit.

Zwar ist die im B-Plan ermöglichte maximale Nutzbarkeit damit etwas höher als die Versiegelung im Bestand, jedoch wurden die Umweltauswirkungen bei einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 und dementsprechende Kompensationsmaßnahmen bereits im Bebauungsplanverfahren XXI-15 abschließend behandelt. Durch die Änderung der Zweckbestimmung sind somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, die nicht schon bilanziert wurden, zumal eine bereits anthropogen stark beeinflusste Fläche beansprucht wird.

Es ist positiv zu bewerten, dass hier eine schon überformte, teilweise versiegelte Fläche beansprucht wird und nicht neue, naturnahe Flächen für die Bebauung verbraucht werden. Hierdurch wird der Grundgedanke zum schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt; die Inanspruchnahme des freien Landschaftsraumes wird verringert.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestandsmerkmale

Die Grundwassergleichenkarte (2015) des Geologischen Atlas gibt an, dass der Hauptgrundwasserleiter bei 39,0 – 39,5 m über Normalhöhennull (NHN) liegt. Das Grundwasser liegt gespannt vor, d. h. gering oder nicht wasserdurchlässige Schichten liegen über dem oberen Grundwasserleiter, so dass dieses gegen die Deckschichten drückt. Die Deckschicht besteht überwiegend aus Geschiebemergel und Lehm. Daraus resultieren ein geringer

Durchlässigkeitsbeiwert und eine niedrige Sickergeschwindigkeit. Der mittlere Flurabstand zum Grundwasser ist mit 20 – 30 m recht hoch, es sind grundwasserferne Standorte (Umweltatlas Karte 02.07, Ausgabe 2010).

Im Bestand kann ungefähr die Hälfte des anfallenden Regenwassers in den unversiegelten Flächen des Plangebietes zur Versickerung gelangen. Die Versickerung aus Niederschlägen und die Grundwasserneubildungsrate beträgt laut Umweltatlas > 150 – 200 mm / Jahr. Damit liegt das Gebiet im mittleren Bereich (Umweltatlas-Karte 02.13.2, Ausgabe 2007). Die unversiegelte Teilfläche hat somit Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Laut Karte 02.16 des Berliner Umweltatlas (Ausgabe 2004) wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen im Gebiet als sehr gering (Grundwasser geschützt) eingestuft, was sich in dem grundwasserfernen Standort und dem vorherrschenden lehmigen Substrat begründet.

Das Gebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Daher bestehen neben grundsätzlichen Ansprüchen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung keine weitergehenden Anforderungen aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben verläuft etwa 150 m westlich des Geltungsbereichs (auf der anderen Seite der Rhinstraße). Er wird im Berliner Landschaftsprogramm (Karte Naturhaushalt / Umweltschutz) als belastetes Gewässer eingestuft.

Mögliche Umweltauswirkungen

Wenn es zu einer Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen kommt, führt das zu einer Behinderung des natürlichen Niederschlagsabflusses. Stark versiegelte Flächen können nicht mehr zur Grundwasserneubildung beitragen, der versiegelte Boden verliert seine wasserspeichernde Funktion – das Niederschlagswasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen und über die Kanalisation und Vorfluter abgeführt.

Da sich die im Bebauungsplan XXI-15 festgesetzte maximale Nutzbarkeit nicht verändert, kommt es durch den B-Plan XXI-15-1 zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Die Auswirkungen einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 wurden bereits bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans XXI-15 berücksichtigt und entsprechende Grünfestsetzungen zum Ausgleich vorgesehen.

Es ist weiterhin nicht zu erwarten, dass die Änderung der Zweckbestimmung zu „Fachmarkt“ zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führt. Da die Empfindlichkeit des Grundwassers in diesem Bereich gering ist, sind Verschmutzungen ebenfalls sehr unwahrscheinlich. Wenn eine Neubebauung erfolgt (beispielsweise im Südosten des Gebietes) sollten Niederschläge möglichst auf dem Grundstück versickert werden, um die Rückhaltefunktion des Bodens zu nutzen und die Anreicherung des Grundwassers aufrecht zu erhalten.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsmerkmale

Der Geltungsbereich ist gemäß Karte 04.11.2 des Umweltatlas ein Siedlungsbereich mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung. Diese Bereiche haben eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Verdichtung. Verantwortlich für eine starke Überwärmung und verringerte Luftfeuchte ist die erhöhte Wärmekapazität und Wär-

meabstrahlung der versiegelten Flächen, auch in den umliegenden Gewerbeflächen. Kaltluftentstehungsgebiete sind im Bereich des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Der Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben sowie die Industriegleisanlagen im Norden sind als Grün- und Freiflächen mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom dargestellt, allerdings liegt das Plangebiet nicht in deren günstigem Einflussbereich.

Karte 04.02 des Umweltatlas (Ausgabe 2001) gibt für den Geltungsbereich ein langjähriges Mittel der Lufttemperatur von 9,5 – 10,0 °C an. Damit zeigt das Plangebiet deutliche Überwärmungserscheinungen. Ähnliche Verhältnisse zeigt auch die Karte 04.04.1 (Ausgabe 2001): Hinsichtlich der Lufttemperatur in mäßig austauscharmen Strahlungsnächten liegt das Gebiet mit 17 – 18° C im erhöhten Bereich (das Innenstadtgebiet weist Temperaturen von >19° C auf).

Die Karte 07.01 („Verkehrsmengen“, Ausgabe 2011) gibt für die Rhinstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 20.001 – 30.000 Kfz/24h an. Dies liegt im mittleren bis niedrigen Bereich. Die Karte 03.11.2 des Umweltatlas (Ausgabe 2011) stellt die Verteilung der Luftbelastung für die Schadstoffe NO_2 und PM10 dar. An der Rhinstraße wird ein Index von < 1,20 (gering belastet) angegeben. Im Berliner Luftreinhalteplan 2011 - 2017 (Umweltatlas-Karte 03.11.3, Ausgabe 2012) werden Szenarienrechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmen auf die NO_2- und PM10-Konzentration im Straßenraum 2015 dargestellt. Für beide Schadstoffe wird an der Rhinstraße nur eine geringe Belastung errechnet. Insgesamt ist das Gebiet also wenig von Emissionen beeinträchtigt.

Mögliche Umweltauswirkungen

Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass es durch die Nutzungsänderung von einem „Bau- und Gartenmarkt“ zu „Fachmarkt“ und der Änderung von Sondergebiet zu Gewerbegebiet auf einer Teilfläche zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Klima und Lufthygiene kommen wird. Eine Ansiedlung von stark emittierendem Gewerbe ist im Gewerbegebiet nicht geplant. Für die Bebauung des Gebietes wurden im Rahmen des festgesetzten B-Planes XXI-15 bereits Kompensationsmaßnahmen wie Maßnahmen zur Begrünung von Flächen und Gebäuden sowie zur Entsiegelung von Flächen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt.

Da Baumärkte zu den Einzelhandelsnutzungen mit dem höchsten Verkehrsaufkommen zählen, ist bei einer Nachnutzung durch kleinere Fachmärkte eher mit einem geringeren Verkehrsaufkommen und damit auch einer geringeren Luftbelastung zu rechnen.

2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsmerkmale

Nach § 26a NatSchGBln unmittelbar geschützte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich. Das Plangebiet befindet sich ebenso außerhalb naturschutzrechtlich geschützter Gebiete, ist also nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 22b NatSchGBln) oder von gemäß § 18 NatSchGBln unter Schutz gestellten Teilen von Natur und Landschaft (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil). Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen.

Auf dem Parkplatz sowie vor dem ehemaligen Baumarkt sind kleine Grünflächen vorhanden, die größtenteils mit Ziersträuchern bepflanzt sind. Die unbebauten Restflächen an der östlichen Meeraner Straße sind mit ruderalen Hochstaudenfluren bewachsen. Charakteristisch für den Vegetationsbestand ist die starke anthropogene Prägung des Plangebietes. Es

kommen vom Menschen geprägte Biotope vor, die floristisch und faunistisch stark verarmt sind und daher nur einen eingeschränkten Wert aufweisen.

Die Flächen des Plangebietes enthalten laut Umweltatlas keine wertvollen oder besonders wertvollen Biotope (Karte 05.03, Ausgabe 1995). Die Karte 05.08.5 „Biotopwerte“ (Ausgabe 2012) klassifiziert den Wert der vorhandenen Gewerbeflächen als „klein“, das ist die Kategorie mit dem geringsten Wert.

In der näheren Umgebung befinden sich wertvolle Vegetationsflächen im Bereich der Industriegleisanlagen (ca. 350 m nördlich des Plangebietes) sowie am Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben (ca. 150 m westlich, auf der anderen Seite der Rhinstraße). In Karte 05.08.5 haben diese mittlere bis mittelhohe Wertigkeiten.

Bei den Bäumen im Plangebiet handelt es sich um jüngere, neugepflanzte Exemplare, die aufgrund ihres geringen Stammumfangs noch nicht gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind. Im Sondergebiet rings um den ehemaligen Bau- und Gartenmarkt (z. B. auf dem Parkplatz) sind junge Spitz-Ahorne mit Stammumfängen zwischen 25 und 35 cm gepflanzt worden. An der Meeraner Straße befinden sich Winter-Linden, die Stammumfänge um 30 cm aufweisen.

Man kann davon ausgehen, dass im Gebiet die Vogelarten zu finden sind, die an die vorhandenen Biotope angepasst sind. Aufgrund der stark anthropogenen Prägung und des vergleichsweise geringen Vegetationsbestandes werden hauptsächlich anspruchslose Arten vermutet. Typische Brutvögel in Gewerbegebieten sind laut FLADE (1994) Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Steinschmätzer, Straßentaube und Mehlschwalbe. Bis auf den Steinschmätzer, der in bodennahen Nischen und Spalten brütet, sind alle Arten Gebäudebrüter. Ein Vorkommen des Steinschmätzers wird aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Neben den genannten Leitarten treten zumeist Star und Amsel im Lebensraumtyp auf, wobei die Amsel bereits mit minimalen Grünstrukturen auskommen kann. Alle genannten Vogelarten sind nach BNatSchG besonders geschützt.

In der von Neubaugebieten geprägten Umgebung des Plangebietes wären laut FLADE (ebd.) auch Vorkommen der streng geschützten Haubenlerche (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG) möglich, die z. B. offenes trockenes Grasland, vegetationsarme Ruderalflächen und Flachdächer mit Dachbegrünungen als Lebensraum nutzt. Der Brutvogelatlas, der auf Daten von 1993 bis 1997 basiert, stellt allerdings keine Vorkommen der Art im Bereich des Plangebietes dar. Die Haubenlerche kommt in Berlin vor allem in Großsiedlungen wie Marzahn oder Hellersdorf am Stadtrand vor. Hier ist der Bestand stark rückläufig, weil es weniger „ungepflegte“ Freiflächen gibt (OTTO & WITT 2002). Daher sind Vorkommen im Bereich des Plangebietes sehr unwahrscheinlich. Dennoch ist es möglich, dass sich die Haubenlerche im Bereich der partiellen Dachbegrünungen im Plangebiet oder auf anderen begrünten Dachflächen in der Umgebung ansiedelt.

Die Karte 05.05 des Umweltatlas (Ausgabe 1995) bewertet auf der Grundlage der Brutvogelatlanten von Berlin die Lebensräume aus vogelkundlicher Sicht. Das Plangebiet wird zur Klasse V durchschnittlicher Index-Werte nach WITT gezählt. Diese fasst Lebensräume zusammen, die in Berlin weit verbreitet sind und nicht oder kaum seltene oder rückläufige Arten beheimaten.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und geringen Baum- und Vegetationsbestandes ist die biologische Vielfalt des Gebietes insgesamt als gering zu bewerten. Dies bezieht sich sowohl auf die Anzahl als auch auf die Qualität der vorhandenen Biotoptypen.

Mögliche Umweltauswirkungen

Gegenüber dem festgesetzten B-Plan XXI-15 kommt es durch die Nutzungsänderung zu keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Vorgesehen ist ein weitgehender Erhalt der Bestandssituation, so dass die möglichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt als nicht erheblich zu bewerten sind.

Im B-Plan XXI-15 wurden bereits umfangreiche Grünfestsetzungen getroffen, die Maßnahmen zur Begrünung von Flächen und Gebäuden sowie zur Entsiegelung von Flächen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft benennen und damit zur Biotopentwicklung im Bereich nördlich und östlich gelegener Industriegleisanlagen sowie am Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabenbeitragen.
Eine Beseitigung von dauerhaft genutzten Lebensstätten für streng geschützte Wildarten und europäische Vogelarten ist nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten, jedoch ist mit Ergreifung von Kompensationsmaßnahmen die Anwendung der Ausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG grundsätzlich möglich. Ferner ist zu berücksichtigen, dass beim Bauablauf nicht gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen werden darf. Darüber hinaus ist die Bauzeitenregelung einzuhalten.

Sollte es im Falle einer Bebauung an der Rhinstraße und Neuordnung der Parkplätze zu einem Eingriff in den Baumbestand kommen, ist dieser im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu bewerten.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Bestandsmerkmale

Im Geltungsbereich befinden sich ein ehemaliger Bau- und Gartenmarkt mit Parkplatz sowie eine unbebaute Fläche an östlichen Meeraner Straße. Das Umfeld des Baumarktes und der Parkplatz wurden mit neu gepflanzten Bäumen und kleinen Zierpflanzungen gegliedert. Auf den Dachflächen des ehemaligen Baumarktes sind partielle Dachbegrünungen vorhanden. Die bereits umgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass das gewerblich geprägte Plangebiet überwiegend einen durchgrünten, ansprechenden Charakter aufweist.

Mögliche Umweltauswirkungen

Die vorgesehene Nachnutzung des leerstehenden Gebäudes führt zu einer Aufwertung des Gebietes. Der B-Plan XXI-15-1 sieht eine angemessene Ausnutzung der städtebaulichen Potenziale des Standortes vor. Damit kommt es im Vergleich zur Ausgangssituation zu positiven Auswirkungen für das Plangebiet.

Wenn langfristig eine Neuordnung und Bebauung des bisherigen Parkplatzes vorgesehen wird, würde dies die städtebaulich gewünschte Vervollständigung der Randbebauung entlang der Rhinstraße ermöglichen.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsmerkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des beplanten Bereichs keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale vorhanden.

Mögliche Umweltauswirkungen

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

2.7 Schutzgut Mensch

Bestandsmerkmale

Der Geltungsbereich ist geprägt durch Gewerbe und Industrie. Es befinden sich im Plangebiet keine Wohnnutzungen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rhinstraße befindet sich ein Wohngebäude, das für temporäres Wohnen (Monteurswohnungen / Arbeiterwohnheim) genutzt wird. Weitere unmittelbar angrenzende Wohngebiete oder andere sensible Nutzungen gibt es nicht. Die Nutzung im Sondergebiet stellt keinen potenziellen Nutzungskonflikt mit der Nutzung des Wohnheims dar, da angesichts der Vorbelastung durch die hochfrequentierte Rhinstraße keine relevante Erhöhung der dortigen Immissionen zu erwarten ist.

Die Verkehrsmengen betragen laut Umweltatlas auf der Rhinstraße 20.001 – 30.000 Kfz/24 h und sind damit als mittel einzustufen (Karte 07.01 des Umweltatlas). Laut der „Strategischen Lärmkarte“ 07.05.1 (Ausgabe 2012) liegt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex an der Rhinstraße bei >75 dB(A). Dies ist der maximale Indexwert. Mit zunehmender Entfernung nimmt die Lärmintensität ab. In der Mitte des Geltungsbereichs (am Gebäude des ehemaligen Baumarktes) liegt sie im mittleren Bereich von 55 - 60 dB(A). Auf Höhe der östlichen Meeraner Straße ist keine erhöhte Lärmbelastung mehr dargestellt.

Mögliche Umweltauswirkungen

Für den Menschen (als Beschäftigter im Gebiet) und seine Gesundheit ist das Planvorhaben in seinen Folgen im Vergleich zur Bestandssituation positiv zu bewerten. Durch die Absicherung einer nachhaltigen Nutzung für den ehemaligen Baumarkt und eine Entwicklungsperspektive der brachliegenden Teilflächen für eine gewerbliche Nutzung (Gewerbehof) werden eine zu befürchtende Verwahrlosung des Gebietes und damit ein Wertverlust verhindert, zudem können Arbeitsplätze geschaffen und erhalten werden.

Da sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine betroffene Wohnnutzung befindet, sind Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes entsprechend nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Verkehrslärmsituation ist nicht zu erwarten, dass es durch die Nutzungsänderung des Bebauungsplans XXI-15-1 zu einer relevanten Erhöhung der Lärmbelastung und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt. Bei einer Nachnutzung durch kleinere Fachmärkte ist im Vergleich zu einem Baumarkt eher mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Zusatzbelastung durch den geplanten kleinen Gewerbehof sind gering.

3. Eingriffsregelung

Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Die im B-Plan XXI-15-1 beabsichtigte Nutzungsänderung führt zu keinen Eingriffen gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XXI-15. Die übrigen Festsetzungen, die der B-Plan XXI-15 für den Geltungsbereich trifft, gelten unverändert weiter. In diesem Zusammenhang

wurde der durch die Planung entstehende Eingriff bilanziert und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Damit wurde die Eingriffsregelung bereits abschließend auf der Ebene des festgesetzten Bebauungsplans XXI-15 bewältigt.

Der Verzicht auf die Umweltprüfung und die Anwendung der Eingriffsregelung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich des Umweltschutzes zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen (Schutzgüter nach § 1 (6) BauGB). Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist weiterhin Gegenstand der Abwägung.

4. Tabellarische Darstellung der Ergebnisse

Im Folgenden werden die gemäß Anlage 2 UVPG in der Allgemeinen Vorprüfung abzufragenden Kriterien in tabellarischer Form zusammengestellt und eine Entscheidung darüber abgeleitet, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Planvorhaben (großflächiger Einzelhandel) notwendig sein wird.

Nachstehende Kriterien sind laut Anlage 2 UVPG anzuwenden:	
1. Merkmale der Vorhaben 1.1 Größe des Vorhabens	Die im Bebauungsplan XXI-15 festgesetzte Obergrenze des Maßes der Nutzung (Grundflächenzahl von 0,6) behält ihre Gültigkeit. Insgesamt wird eine maximale Nutzbarkeit von 0,8 erreicht (inkl. Überschreitung durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Die Geschossfläche im SO wird auf maximal 7.300 m² begrenzt.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Das Vorhabengebiet ist durch starke menschliche Überformung geprägt und vermittelt einen gewerblichen Charakter. Gegenwärtig sind ca. 80 % der Fläche bebaut oder versiegelt. Vorhanden ist das Gebäude des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes. Der größte Teil des dazugehörigen Parkplatzes ist teilversiegelt. Der Baumbestand besteht größtenteils aus jungen Spitz-Ahornen. Die Pflanzflächen um den ehemaligen Baumarkt sind mit Ziersträuchgehölzen bepflanzt. Im Osten und Südosten des Gebietes sind unversiegelte Brachflächen vorhanden, die mit ruderalen Staudenfluren bewachsen sind. Die biologische Vielfalt des Gebietes ist als gering zu bewerten.
1.3 Abfallerzeugung	Es ist zu erwarten, dass die voraussichtlich anfallenden Abfälle und Abwässer in einem vergleichbaren oder niedrigeren Rahmen liegen wie bei der vorherigen Nutzung als Baumarkt. Überwachungsbedürftige oder wassergefährdende Abfälle werden nur in einem für diese Nutzung üblichen, nicht erheblichen Maße entstehen.
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	Es befinden sich im Plangebiet keine Wohnnutzungen. Auch unmittelbar angrenzend sind keine Wohngebiete oder andere sensible Nutzungen vorhanden. Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen bestehen nicht. Bei einer Nachnutzung durch kleinere Fachmärkte sowie kleinteilige Gewerbenutzungen im künftigen GE ist mit einem geringeren Verkehrsaufkommen und damit Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schadstoffe zu rechnen, als zuvor durch den Baumarkt verursacht wurde.
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es besteht kein über das übliche Maß hinausgehendes Risiko. Eine Anwendung von mit Unfallrisiko behafteten Stoffen und Technologien ist nicht vorgesehen.
2. Standort der Vorhaben 2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und	Das Plangebiet und seine Umgebung sind bereits stark gewerblich geprägt. Die bisherige Baumarkt-Nutzung wurde aufgegeben, das Gebäude wird teilweise nachgenutzt, teilweise wurde es abgerissen. Ein Teil der Stellplätze wird für das angrenzende Bürogebäude ge-

Entsorgung (Nutzungskriterien)	nutzt. Die Restfläche im Osten und Südosten liegt überwiegend brach.
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Die Qualität hinsichtlich der Schutzgüter wird aufgrund der Vorbelastungen und starken anthropogenen Prägung des Vorhabensgebietes als gering eingeschätzt. Die unversiegelten Flächen haben Bedeutung für die Bodenfunktionen und die Versickerung von Niederschlägen. Der vorhandene Baumbestand und die kleineren Grünflächen tragen zur Durchgrünung und Aufwertung des Sondergebietes bei.
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): 2.3.1 Natura 2000-Gebiete	Es sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.
2.3.2 Naturschutzgebiete	Es ist kein Naturschutzgebiet vorhanden.
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente	Es ist kein Nationalpark oder/ und Nationales Naturmonument vorhanden.
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Es ist kein Landschaftsschutzgebiet oder Biosphärenreservat vorhanden.
2.3.5 Naturdenkmäler	Es sind keine Naturdenkmäler vorhanden.
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile	Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden.
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und anderen Schutzgebieten gemäß Wasserhaushaltsgesetz.
2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Grenzwertüberschreitungen sind bezogen auf Lufthygiene und Lärm nicht zu verzeichnen.
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet liegt in einem der größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandorte Berlins. In der Umgebung befinden sich gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art; es sind keine Wohngebiete vorhanden. Laut Landesentwicklungsplanung (Festlegungskarte 2) liegt ca. 1,5 km nordöstlich des Plangebietes (im Bereich der Kreuzung Landsberger Allee / Märkische Allee) ein städtischer Kernbereich.
2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Gebiet sind keine Denkmale vorhanden. Das Vorhabengebiet hat keine besondere Bedeutung hinsichtlich seiner natürlichen Merkmale und seines kulturellen Erbes.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen: 3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Die durch den B-Plan XXI-15-1 verursachten Auswirkungen auf die Schutzgüter sind wenn überhaupt auf das Plangebiet begrenzt; sie wirken sich nicht auf die weitere Umgebung aus. Der Umfang der Beeinträchtigungen ist als nicht erheblich zu bewerten.
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch die Nutzungsänderung (Fachmarkt) nicht zu erwarten.
3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Da es sich bei dem B- Plangebiet XXI-15-1 um einen langjährigen Standort (Sondergebiet) handelt, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter in Schwere und Komplexität begrenzt. Es sind Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter zu erwarten (Auswirkungen auf Boden und Wasser durch erhöhte Versiegelung, eventuell Verlust von Biotopen und Baumbestand). Diese sind jedoch nicht von erheblichem Ausmaß.
3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die Wahrscheinlichkeit erheblicher zusätzlicher Auswirkungen ist gering. Die Intensität der Bodennutzung ist bereits im Bestand sehr hoch.
3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Da der Bestand im Wesentlichen festgeschrieben wird, sind neue erhebliche Auswirkungen über die Bestehenden hinaus nicht zu erwarten. Wenn es durch die Planung zu Auswirkungen kommt (etwa bei zusätzlicher Bebauung), sind diese als dauerhaft einzustufen. Eine Reversibilität wäre in vollem Umfang nur durch einen Rückbau sowie die Auflassung des Standortes möglich. Dies wäre jedoch nicht sinnvoll, da die Beachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung geboten ist.

Die Allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Merkmale und des Standorts des Vorhabens sowie der Merkmale der möglichen Auswirkungen gemäß Anlage 2 UVPG kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Weiterhin besteht keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten bzw. von artenschutzrechtlichen Belangen gemäß § 1(6) Nr. 7 b BauGB.

Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für den B-Plan XXI-15-1 angewendet werden. Die Umweltprüfung und das Monitoring entfallen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Umwelt als unwesentlich zu betrachten.

Trotzdem ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen weiterhin Gegenstand der Abwägung. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms (z. B. Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Dachbegrünung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes) sind einzubeziehen. Auch im beschleunigten Verfahren sind naturschutzrechtliche Verbote des Artenschutzes und die Berliner Baumschutzverordnung zu beachten.

Abkürzungsverzeichnis

AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauOBln	Bauordnung für Berlin
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BezVG	Bezirksverwaltungsgesetz
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BMZ	Baumassenzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GI	Industriegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
LaPro	Landschaftsprogramm
PlanzVO	Planzeichenverordnung
SenStadtUm	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
SO	Sondergebiet