

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10-29 VE "TAL-Center"

**für die Grundstücke Mehrower Allee 55,
Oberweißbacher Straße 7/9 und 2/4
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juli 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand.....	4
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Plangebiet	6
1.3	Planerische Ausgangssituation.....	8
2	Vorhaben- und Erschließungsplan	12
2.1	Neuordnungskonzept	12
2.2	Neubauvorhaben.....	14
2.3	Erschließung	14
2.4	Ver- und Entsorgung.....	19
2.5	Immissionsschutz.....	19
2.6	Bodenordnung	20
3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	20
3.1	Intentionen des Planes.....	20
3.2	Planinhalt, Abwägung, Begründung der Festsetzungen.....	21
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	21
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	22
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
3.2.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	25
3.2.5	Verkehrsflächen	26
3.2.6	Grünfestsetzungen.....	27
4	Flächenbilanz	30
5	Kosten.....	30
6	Verfahren	31
6.1	Mitteilung der Planungsabsicht	31
6.2	Aufstellungsbeschluss.....	31
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	31
6.4	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	33
6.5	Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB	35
6.6	Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	36
7	Rechtsgrundlagen	37

Abbildungen

Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "TAL-Center"	6
Abb. 2: FNP (Ausschnitt) mit eingetragenem Standort / Einzugsbereich des TAL-Centers	8
Abb. 3: Bestand TAL-Center	12
Abb. 4: Neubaukonzept - Ansicht Fassade Südseite / Mehrower Allee	14
Abb. 5: Neubaukonzept- Ansicht Fassade Ostseite / Passage	14
Abb. 6: Bebauungs-, Erschließungs-, Freiflächenkonzept TAL-Center, Stand Juni 2007	15
Abb. 7: Ehemalige Planung Umbaubereich 1, öffentliche Verkehrsflächen, Stand Juni 2007	17
Abb. 8: Umbaubereich 2, öffentliche Verkehrsflächen, Stand Juni 2007	18
Abb. 9: Umbaubereich 3, öffentliche Verkehrsflächen, Stand Juni 2007	18

Anlagen

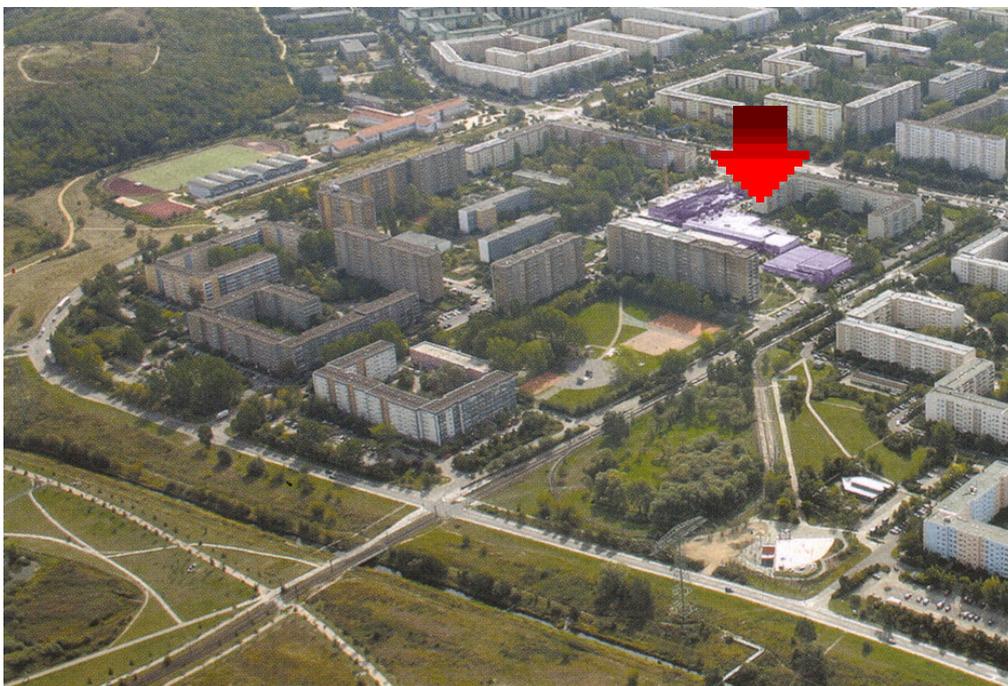
Anlage 1	Berechnung Planungskennziffern	38
Anlage 2	Bestand TAL-Center	39
Anlage 3	Ermittlung Verkaufsflächen Bestand und Planung	40
Anlage 4	Bebauungs-, Erschließungs-, Freiflächenkonzept TAL-Center, Stand Juni 2007	41
Anlage 5	Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG	42

1 Planungsgegenstand

Planungsgegenstand des öffentlich-rechtlichen Verfahrens ist die städtebauliche Neuordnung des Nahversorgungszentrums TAL-Center.

Das TAL-Center ist das Versorgungs- und Dienstleistungszentrum des Wohngebietes Oberweißbacher Straße. Das Wohngebiet befindet sich an der nordöstlichen Grenze der Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf.

Im Wohngebiet leben heute ca. 3.100 Menschen in ca. 1.690 Haushalten auf einer Fläche von ca. 28 ha in 40 6- und 11-geschossigen Wohngebäuden. Entsprechend der Zahlen des Statistischen Landesamtes aus 2004 verzeichnet das Wohngebiet erstmals keine weitere Bevölkerungsabwanderung.



1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Seit dem Jahr 2000 ist dieses Wohngebiet Schwerpunktbereich der öffentlichen Förderung im Rahmen der Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen und des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost.

Im Rahmen des Aktionsplans Oberweißbacher Straße wurden bereits vielfältige Projekte der Wohnumfeldverbesserung durchgeführt (www.marzahn-oberweissbacher-quartier.de).

Das aufgrund von zurückgehender Bevölkerungsentwicklung leerstehende Doppelwohnhochhaus am TAL-Center, Oberweißbacher Straße 2/4, wurde im Rahmen des Stadtumbaus Ost im Jahr 2004 rückgebaut. Mit diesem Abriss entstand im Bereich des Nahversorgungszentrums eine neue Baufläche. Damit wurde die Möglichkeit geschaffen, durch Neubau- und Umbaumaßnahmen die

erheblichen Nutzungskonflikte und Mängel in der Nutzungsstruktur, Lagebeziehung und Straßenerschließung des TAL-Centers zu beseitigen.

Der Vorhabenträger hat diese Baufläche Oberweißbacher Straße 2/4 von der WBG Marzahn im Juli 2005 erworben und einen Bauantrag eingereicht.

Das Vorhaben des Investors besteht darin, auf dem Grundstück Oberweißbacher Straße 2/4 einen Neubau zur Verlagerung isoliert liegender Handelseinrichtungen zu errichten, womit eine geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum auf ca. 5.000 m² einhergeht, und einen neuen attraktiven Kundenparkplatz mit Zufahrt von der Mehrower Allee herzustellen.

Mit BA-Beschluss Nr. 1774/II vom 07.07.2006 erfolgte die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Antrag der Widerker Holding GmbH & Co. KG vom 21.09.2005.

Die für die Umsetzung des Vorhabens entsprechend eines mit dem Bezirk abgestimmten Vorhabenplanes erforderlichen Maßnahmen wurden in einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf rechtlich vereinbart.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung der öffentlich rechtlichen Erschließung, die als Folge von Grundstücksübertragungen entstehen, und zur Beschränkung der Verkaufsfläche am Standort Nahversorgungszentrum TAL-Center sowie zur Einhaltung von Fristen bei der Realisierung des Vorhabens und zur Übernahme von Planungskosten auch im Zusammenhang mit der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis zu seiner Festsetzung.

Dieses Verfahren als öffentlich-rechtliches Verfahren nach § 12 BauGB ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen, infrastrukturellen und bodenrechtlichen Entwicklung sowie zur Vermeidung städtebaulicher Missstände innerhalb dieses Geltungsbereiches erforderlich.

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-29 VE ist ein Verfahren der Innenentwicklung. Es dient

- der Überplanung einer durch den Rückbau eines Wohngebäudes im Rahmen des Stadtumbaus brachgefallenen Fläche sowie
- der Revitalisierung des bestehenden Nahversorgungszentrums „TAL-Center“.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt, da der in dieser gesetzlichen Grundlage benannte Rahmen der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterschritten wird und durch ihn nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. Anlage 3: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG).

Durch das beschleunigte Verfahren wird dem kurzfristigen Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung von Infrastruktureinrichtungen, hier zur Sicherung der Nahversorgung, Rechnung getragen.

1.2 Plangebiet

Lage im Stadtraum

Das ca. 2,97 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, an der Mehrower Allee, zwischen der Oberweißbacher Straße und der Schwarzenburger Straße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfassen:

- die Grundstücke Mehrower Allee 55, Oberweißbacher Straße 7/9 und 2/4,
- Teilflächen der Oberweißbacher Straße und der Mehrower Allee.

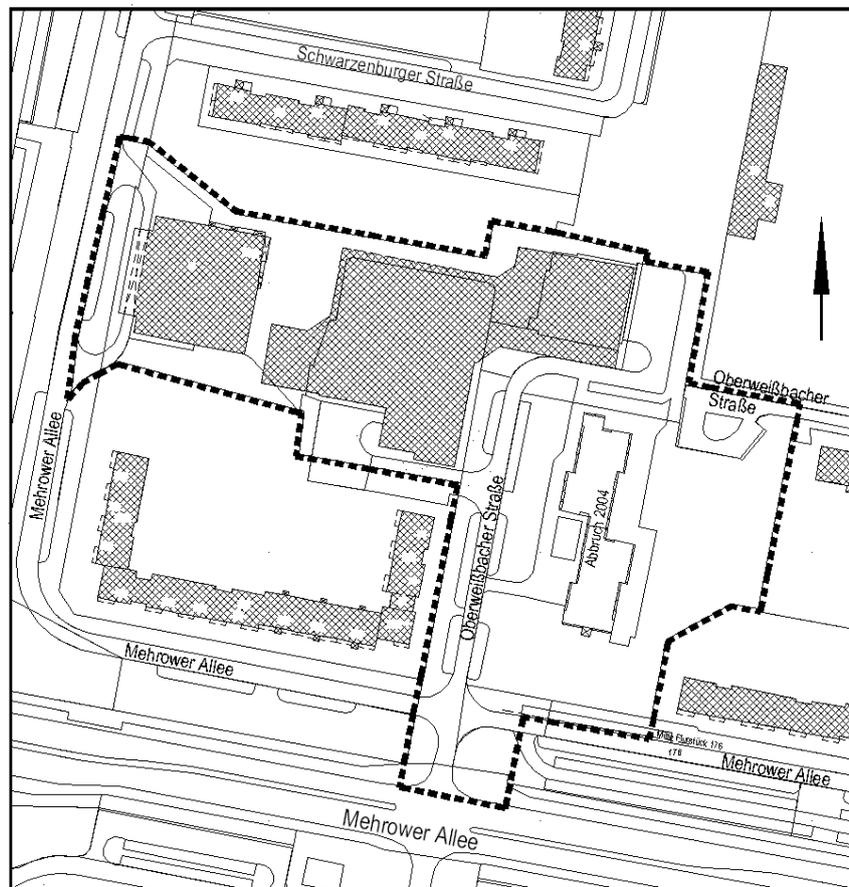


Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „TAL-Center“

Prägung des Umfelds

Das Wohngebiet, welches das Plangebiet umgibt, ist durch 5- und 11-geschossige Wohngebäude städtebaulich und funktional geprägt. Nördlich des Geltungsbereichs steht ein 11-geschossiges Wohnhaus und östlich eine Kindertagesstätte. Südöstlich und südwestlich angrenzend befinden sich fünfgeschossige Wohngebäude, die Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft sind. Westlich des Plangebietes liegt ein platzartiger Grünbereich mit Straßenbahnhaltestelle.

Situation bei Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2006

Auf dem Grundstück Nr. 7/9 am Ende der Oberweißbacher Straße befindet sich ein 2-geschossiger Gebäudekomplex mit Einzelhandelseinrichtungen (Netto, Rossmann, Teppich-Frick, Pfennig-Pfeiffer, Euro-Spar, Blumen-, Textil-, Zeitschriftenladen) sowie gastronomischen Angeboten und Dienstleister/innen, u. a. Praxen im Obergeschoss. Das Grundstück Oberweißbacher Straße 2/4, auf dem sich bis zum Jahr 2004 ein Doppelwohnhochhaus befand, ist Brachfläche. In einem separaten eingeschossigen Gebäude auf dem Grundstück Mehrower Allee 55 ist ein Kaiser's-Verbrauchermarkt angesiedelt.

Aufgrund der großflächigen Bestandsbebauung und der grundstücksinternen Erschließungsflächen weisen die Flächen im Plangebiet einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf.

Das Plangebiet ist, vom Blumberger Damm bzw. der Märkischen Allee kommend, über die Mehrower Allee erreichbar. Die Zufahrt zum TAL-Center und die Anlieferung erfolgt einerseits von Süden über die Oberweißbacher Straße, die als kurze Sackgasse ausgeführt wurde, andererseits von Westen über die Wohngebietsstraße Mehrower Allee.

Westlich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Wuhletalstraße, die durch eine Straßenbahn sowie eine Metro-Tram angefahren wird. Auf der Mehrower Allee verlaufen eine Bus- sowie eine Expressbuslinie.

Das TAL-Center ist fußläufig gut eingebunden, da es inmitten des Wohngebietes liegt. Ausgenommen davon ist die Erschließung nach Süden, da zur Überquerung der 4-spurigen Mehrower Allee signalgesteuerte Ampelanlagen fehlen.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Mehrower Allee 55, Oberweißbacher Straße 7/9 und 2/4 befinden sich in privatem Eigentum. Die im Plangebiet liegenden Flächen der Mehrower Allee und der Oberweißbacher Straße sind im Eigentum des Landes Berlin. Durch Erwerb und Veräußerung von öffentlichen Verkehrsflächen entsteht ein zusammenhängendes Grundstück TAL-Center mit einer Größe von ca. 26.970 m². Die notariellen Verträge zum Kauf bzw. Verkauf der Flurstücke sind

geschlossen. Der entsprechende Durchführungsvertrag ist am 19.07.2007 geschlossen worden.

Situation im Jahr 2008

Die Situation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-29 VE hat sich heute, im Jahr 2008, gegenüber der Situation bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wie folgt geändert:

- Auf dem Grundstück Oberweißbacher Straße 2/4 ist der eingeschossige Neubau des TAL-Centers entstanden.
- Die Stellplatzanlage für das Nahversorgungszentrum ist erstellt worden.
- Der nördliche Teil der Oberweißbacher Straße sowie der Wendehammer und Fußweg im Nordosten des Plangebietes sind an einen Investor veräußert worden. Teilflächen, die zum Grundstück des Investors gehörten, sind in das Eigentum des Landes Berlin übergegangen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet ist ebenso wie das umgebende Wohngebiet Oberweißbacher Straße, zwischen Blumberger Damm, Wuhlestraße und Mehrower Allee im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung, vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330), als Wohnbaufläche W2 ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in Ziel 1.1 FNP Berlin konkretisierten, raumordnerisch relevanten städtischen Zentren.



Abb. 2: FNP (Ausschnitt) mit eingetragenem Standort / Einzugsbereich des TAL-Centers

Die planungsrechtliche Sicherung der komplexen Umbau- und Neubaumaßnahmen des Nahversorgungszentrums TAL-Center mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m² erfordert jedoch die Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B, hat im Ergebnis der Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB darauf hingewiesen, dass die Entwicklung des Sondergebietes mit der Zulässigkeit von großflächigem, zentrenrelevantem Einzelhandel aus den Darstellungen von Wohnbauflächen im FNP grundsätzlich nicht möglich ist. Ob ausnahmsweise das Entwicklungsgebot gewahrt wird, bedarf der Prüfung im Einzelfall. Mindestvoraussetzung ist gemäß den Ausführungsvorschriften zum Entwicklungsrahmen des FNP¹, Pkt. 6.5 - neben der Zentrenverträglichkeit des Sortimentes – das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung.

Zum Nachweis der Zentrenverträglichkeit des neuen TAL-Centers wurde entsprechend des Vorhabenplans gemäß § 11 BauNVO eine „Wirkungsanalyse für das TAL-Center“ erstellt². Mit diesem Gutachten konnte die Verträglichkeit des neuen TAL-Centers mit den benachbarten Wohngebietszentren und insbesondere mit dem Ortsteilzentrum in der Mehrower Allee „Plaza“ nachgewiesen werden.

Das Gutachten ging nicht von der heute geplanten Verkaufsfläche (VK) von 5.000 m² aus, sondern noch von einer größeren Verkaufsfläche von insgesamt 5.500 m², davon 2.900 m² VK für den periodischen und 2.600 m² VK für den aperiodischen Bedarf. Im Einzelnen erbrachte das Gutachten folgende Ergebnisse (Zusammenfassung):

- Umverteilungseffekte im periodischer Bedarf liegen bei dem untersuchten Ortsteil- (OTZ) bzw. den Nahversorgungszentren (NVZ) unterhalb der 10-%-Grenze.

Die Marktrahmendaten im Segment periodischer Bedarf sind gut tragfähig und die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich durchgängig in einem akzeptablen Rahmen, d. h. unterhalb des zweistelligen Bereichs in einer Bandbreite von -0,4 % bis -6,4 %.

Dabei ist für das OTZ Plaza / Mehrower Allee aufgrund der räumlichen Nähe die höchste Umverteilung festzustellen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass dieser Standortbereich sehr attraktiv ist. Insofern sind die Auswirkungen bzw. die Umsatzumverteilungen insgesamt für diesen Standort als verträglich und städtebaulich nicht schädlich zu werten, da keine Bestandsgefährdung zu erwarten ist. Die untersuchten NVZ Brodower Ring, CARREE-Center sowie Havemannstraße werden durch die Erweiterung des TAL-Centers nur marginal tangiert.

¹ „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP)“, vom 08.09.2006 (ABl. Seite 3673)

² „Wirkungsanalyse für das TAL-Center“, BulwienGesa AG, 03.03.2006 sowie 16.05.2006

- Ergänzender aperiodischer Bedarf ist insgesamt verträglich.
Im Bereich aperiodischer Bedarf liegen die Umverteilungsquoten bei -1,7 % bis -5,0 % für das OTZ Plaza / Mehrower Allee. Auch hier ergeben sich aufgrund der räumlichen Nähe etwas höhere Umverteilungen für das OTZ. Jedoch sind diese auch vor dem Hintergrund der Leistungsstärke des Plaza als insgesamt städtebaulich verträglich zu werten, da keine Gefährdung des Bestandes des OTZ zu erwarten ist. Daher sind die Umverteilungen als akzeptabel zu bewerten.
Unter dem Aspekt der Verträglichkeit bzw. der Umsatzumlenkungen spricht nichts gegen eine Erhöhung der Verkaufsfläche des TAL-Centers, da das untersuchte OTZ und die NVZ nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.
- Auswirkungen auf das OTZ Mehrower Allee
Die Auswirkungen bzw. Umsatzumverteilungen, die aus der Revitalisierung / Erweiterung des TAL-Centers auf das OTZ Plaza / Mehrower Allee resultieren, sind insgesamt verträglich und beim aperiodischen Bedarf mit -5 % gegenüber -4,8 % beim periodischen Bedarf nur minimal größer. Dies liegt auch darin begründet, dass im OTZ Plaza / Mehrower Allee nur wenige aperiodische Anbieter/innen vorhanden sind bzw. andere Schwerpunkte gesetzt sind. Hinzu kommt, dass durch die angedachten baulichen Maßnahmen und die Verkaufsflächenerweiterung des OTZ Plaza / Mehrower Allee die ausgewiesenen Umsatzumverteilungseffekte (die für die aktuelle Bestandssituation ausgewiesen wurden) voraussichtlich geringer ausfallen werden.
Von der Wertigkeit schließt das TAL-Center zu dem als OTZ ausgewiesenen Bereich Plaza / Mehrower Allee auf, hat allerdings einen Schwerpunkt im Bereich der Non-Food-Fachmärkte (Teppich Frick, Fressnapf), was es in keinem anderen untersuchten Center in der Form gibt. Insofern ergänzen sich TAL-Center und das OTZ Plaza / Mehrower Allee und bieten unterschiedliche Angebotsschwerpunkte.
- Erhaltung des TAL-Center als Nahversorgungsstandort
Mit der Revitalisierung / Erweiterung des TAL-Centers kommt kein neuer Standort hinzu, sondern ein als Nahversorgungszentrum ausgewiesener Standort wird strukturell verbessert und an die veränderten Anforderungen der Kunden/innen und Betreiber/innen angepasst. Dies ist auch notwendig, damit das TAL-Center auf Dauer als Nahversorgungsstandort bestehen kann.
Durch die Erweiterung / Revitalisierung des TAL-Centers werden sich die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet verbessern.
Unter dem Aspekt der Verträglichkeit bzw. der Umsatzumlenkungen spricht nichts gegen eine Erhöhung der Verkaufsfläche, da das untersuchte OTZ und die NVZ nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Nach Prüfung des Gutachtens hat die Abt. I B mit Schreiben vom 21.04.2006 bestätigt, dass mit diesem Nachweis die geplante Errichtung des Nahversorgungszentrums mit dem im FNP Berlin dargestellten Ortsteilzentrum Mehrower Allee vereinbar ist und keine grundsätzlichen Bedenken mehr bestehen.

Die o.a. Mindestvoraussetzungen für die Entwicklung werden gewahrt, da

- die Zentrenverträglichkeit des Sortiments durch die Festsetzung eines entsprechenden Sortiments und einer Flächenbegrenzung gewährleistet werden soll (vgl. Punkt 3.2.1),
- negative stadtstrukturelle Auswirkungen, d.h. Störungspotentiale, die von dem Nahversorgungszentrum auf die Umgebung ausgehen, als weitgehend vermeidbar bzw. planungsrechtlich regelbar eingeschätzt werden [z.B. sollen die Rampentische im Bereich der Anlieferzonen des Neubaus eingehaust werden (vgl. Punkt 2.5)],
- mit den bestehenden Straßenbahn- und Buslinien sowie der Mehrower Allee eine günstige Verkehrserschließung besteht.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr¹ ist die Mehrower Allee als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) klassifiziert.

Bei dem TAL-Center handelt es sich nicht um ein Zentrum, das im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020² (StEP) dargestellt ist, sondern um ein im Bestand und in der Entwicklung vorhandenes Nahversorgungszentrum, dessen Darstellung der Ebene der Bezirksentwicklungsplanung vorbehalten bleibt.

Gemäß des „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Marzahn-Hellersdorf von 2006/2007“ des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf wird das TAL-Center als „Großes Nahversorgungszentrum“ (NVZ I) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 2.500 - 5.000 m² ausgewiesen. Als Standortprofil werden Fachgeschäfte und private Dienstleistungen benannt. In der Standortanalyse wurden erhebliche zu lösende Nutzungskonflikte und Mängel in der Nutzungsstruktur, Lagebeziehung und Straßenerschließung des TAL-Centers festgestellt.

Das bezirkliche Zentrenkonzept vom Februar 2008 weist diesen Standort als großes Nahversorgungszentrum aus und nimmt in der Abgrenzung Bezug auf die bestehende Situation. In der Formulierung der Entwicklungspotenziale dieses Zentrums wird eine Regelgröße von ca. 5.000 m² benannt. Herausgestellt wird die günstige stadträumliche Lage dieses Zentrums als Kriterium für eine wohnungsnahе Versorgung.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII: " Stadtentwicklungsplan Verkehr", 2003 / Senatsbeschluss vom 08.07.2003

² „Stadtentwicklungsplan Berlin 2020 - Standorte für Einzelhandel und Freizeit“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Industrie- und Handelskammer zu Berlin (Hrsg.), Berlin, April 2005

2 Vorhaben- und Erschließungsplan

2.1 Neuordnungskonzept

Bereits im Jahre 2002 wurden Konzepte zur Verbesserung der Verkehrsanbindung und der Parkplatzsituation des TAL-Centers erarbeitet. 2007 liefen die 10-jährigen Mietverträge im TAL-Center aus. Der Eigentümer des TAL-Centers beabsichtigte, mit einem Neuordnungskonzept schrittweise die vorhandenen wirtschaftlich-strukturellen Probleme zu beseitigen und das TAL-Center als attraktives und leistungsfähiges Nahversorgungszentrum in Einheit von Neubau, Umbau und Ausbau zu entwickeln.

Um die handelstechnische Magnetwirkung des TAL-Centers als Nahversorgungszentrum wieder herzustellen, soll mit Verlagerungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen die Schaffung eines attraktiven und vielfältigen Angebots im periodischen Bedarfsbereich, insbesondere im Segment „Nahrungs- und Genussmittel“, Vorrang haben. Dieses Segment übernimmt als Frequenzgarant eine besondere Synergiefunktion für die vorhandenen frequenzabhängigen Fachmärkte, Dienstleister/innen und sonstigen Einrichtungen als örtliche Anbieter/innen des „weiteren periodischen Bedarfs“ und des „aperiodischen Bedarfs“.

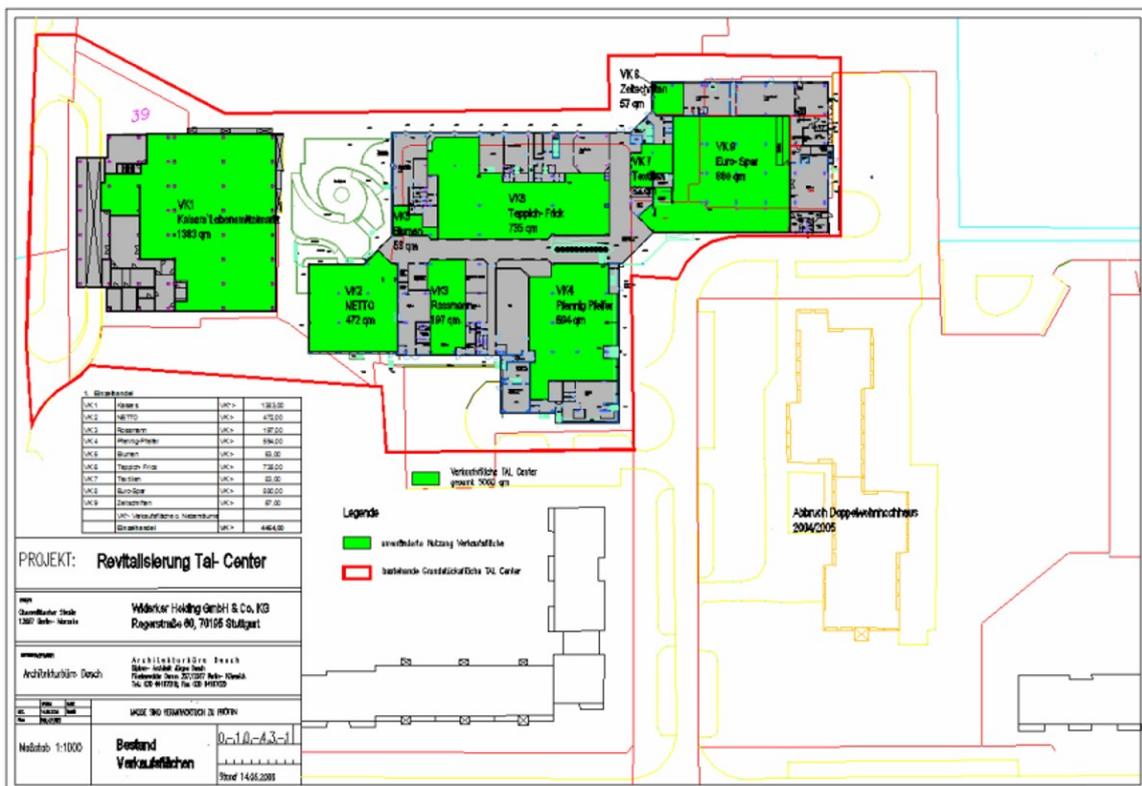


Abb. 3: Bestand TAL-Center

Das Konzept der Neuordnung des TAL-Centers basiert auf Verlagerung der isoliert liegenden Verkaufsfläche eines Kaiser's-Marktes im Nordwesten des Plangebietes und des im TAL-Center befindlichen Discounters Netto in einen Neubau auf der Abbruchfläche des ehemaligen Wohnhochhauses im Südosten des Planungsgebietes.

Nach Fertigstellung des Neubaus erfolgt der Rückbau der Kaiser's-Kaufhalle. Die Verkaufsfläche Netto wird anschließend an den Textildiscounter KIK vermietet. Der Handelsbereich EuroSpar im östlichen Teil des TAL-Centers wird durch zwei neue Fachmärkte belegt (Fressnapf und Drogerie).

Der Neubau wird mit einer neuen überdachten Passage an die vorhandene Passage des TAL-Centers angebunden. Mieter dieses Neubaus sind der Vollsortimenter REWE und der Discounter PENNY.

Durch das TAL-Center entsteht ein dreiseitig umbauter Platz, der sich nach Süden zur Mehrower Allee öffnet. Hier befinden sich die Parkplätze für das gesamte TAL-Center sowie die Kunden- und Anlieferzufahrten.

Die Fläche westlich des TAL-Centers wird nach Rückbau der Kaisers'-Kaufhalle als begrünte Freifläche gestaltet und bepflanzt. Sie ergänzt den vorhandenen platzartigen Grünbereich, der das Wohngebiet bereits derzeit wesentlich prägt, um die angrenzende Straßenbahnhaltestelle.

Die Neuordnungsmaßnahmen des TAL-Centers können wie folgt zusammengefasst werden:

- a) Durch den Erwerb des Abbruchgrundstückes Oberweißbacher Straße 2/4 durch den Investor erfolgt die Herstellung eines einheitlichen Grundstücks für das TAL-Center zur Bebauung, Erschließung und Schaffung von Parkplätzen durch Grundstückserwerb und Grundstücksverkauf, insbesondere von Teilen der Oberweißbacher Straße.
- b) Verlagerung der Einzelhandelsnutzung der alten Kaufhalle (Kaisers', Vollsortimenter) und des im westlichen Teil des TAL-Centers befindlichen Discounters (Netto) in einen neuen, auf der Abbruchfläche des Doppelwohnhochhauses errichteten Erweiterungsbau des TAL-Centers.
- c) Übernahme der 43 vorhandenen öffentlichen Parkplätze an der Oberweißbacher Straße und Ausbau der Centerparkplätze auf rund 190.
- d) Rückbau der alten Kaufhalle Kaiser's und Renaturierung dieses Bereiches als begrünte Grundstücksfreifläche.
- e) Umbau der freigezogenen Einzelhandelseinrichtungen Netto und EuroSpar im TAL-Center.
- f) Herstellung der Grünflächen und Außenanlagen gemäß Freianlagenplan.
- g) Rechtliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit und Begünstigte auf dem Grundstück der Widerker Holding GmbH & Co KG.

2.2 Neubauvorhaben

Der Handelsneubau ist als eingeschossiges Gebäude errichtet worden. Die Mieter des Neubaus sind REWE mit dem Vollsortimentbereich und PENNY mit dem Discountbereich.

Die Zugänglichkeit zu den neuen Einzelhandelseinrichtungen erfolgt über eine offene überdachte Passage. Diese Passage verbindet den Neubau mit der vorhandenen geschlossenen Passage des vorhandenen TAL-Centers.



Abb. 4 Neubaukonzept - Ansicht Fassade Südseite / Mehrower Allee
Ausführungsplanung: Becher- und Rottkamp Architekten

An der nordwestlichen Ecke der offenen überdachten Passage ermöglicht ein Durchgang eine fußläufige Verbindung zu dem Wohngebiet nördlich und östlich des Planungsgebietes und eine Anbindung an das öffentliche Fußwegenetz (vgl. Umbaubereich 2). Damit ist das TAL-Center aus allen Richtungen des Wohngebietes optimal fußläufig erreichbar.

Durch die südliche Öffnung des Gebäudekomplexes zur Mehrower Allee bestehen optimale Besonnung und guter Schutz gegen nordwestliche und nordöstliche Winde.

Zur städtebaulichen Akzentuierung des Handelneubaus zwischen den östlich und westlich gelegenen fünfgeschossigen Plattenwohngebäuden und zur südlich befindlichen Mehrower Allee ist als Dachform ein Flachdach mit prägnanter Attika vorgesehen. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 8,00 m und entspricht damit der Gebäudehöhe des vorhandenen TAL-Centers.



Abb. 5: Neubaukonzept- Ansicht Fassade Ostseite / Passage
Ausführungsplanung: Becher- und Rottkamp Architekten

2.3 Erschließung

Das Nahversorgungszentrum TAL-Center ist von der Märkischen Allee bzw. dem Blumberger Damm kommend über die Mehrower Allee erreichbar. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt Oberweißbacher Straße.

Zur Klärung der komplexen verkehrstechnischen Zusammenhänge wurde ein Verkehrsgutachten erstellt.¹

Nach Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB entsprechend des Beschlusses vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Nr. 113/III vom 17.04.2007 wurde die verkehrliche Erschließung weiter entwickelt. Sie beinhaltet:

- Zufahrt / Ausfahrt zum TAL-Center nur über den vorhandenen, umzubauenden Knoten Oberweißbacher Straße / Mehrower Allee. Die Durchfahung der Stellplatzanlage zum nördlichen Wohngebiet ist nicht möglich.
- Der östliche und nördliche Lieferverkehr mit Wendebereich erfolgt nur auf Privatstraßen des TAL-Centers.
- Vor der Kita wird ein neuer Wendehammer errichtet, der räumlich von der privaten Anlieferstraße des TAL-Centers getrennt ist und nur durch den Anliegerverkehr des Wohngebietes genutzt wird.

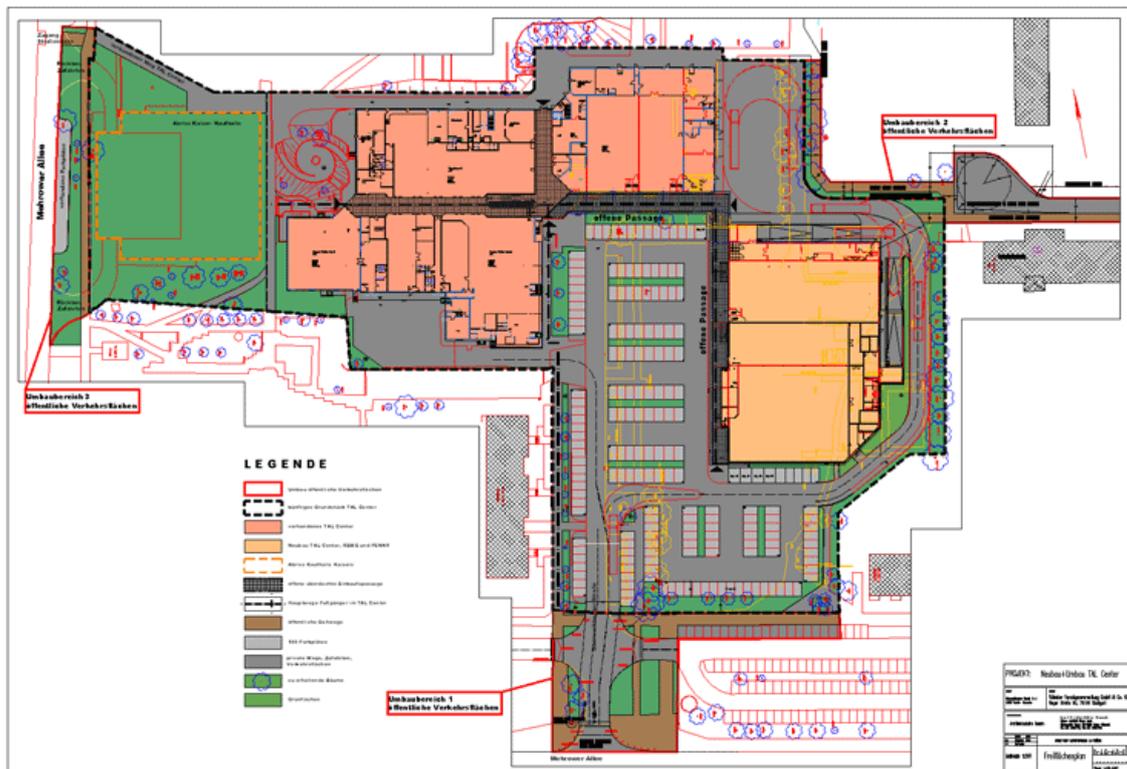


Abb. 6: Bauungs-, Erschließungs-, Freiflächenkonzept TAL-Center, Stand Juni 2007

Die innere Erschließung des TAL-Centers erfolgt über zwei private Anlieferstraßen.

¹ „Verkehrsgutachten zum Bauungsvorhaben Revitalisierung TAL-Center in Berlin Marzahn-Hellersdorf“, VOIGT Ingenieure GmbH, Berlin, März 2006

Anlieferstraße West

Die Anlieferstraße West führt über den instand zu setzenden Teil der Oberweißbacher Straße zum vorhandenen Anlieferbereich südöstlich des bestehenden TAL-Centers. Über diese Anlieferstraße wird auch die Zugänglichkeit zu dem westlich befindlichen fünfgeschossigen Wohngebäude Oberweißbacher Straße 1/5 (Eigentümer Felix Wohnungsbaugenossenschaft e. V.) und die Zufahrt zu der nördlich des Wohnblocks befindlichen privaten Stellplatzanlage der Wohnungsbaugenossenschaft gesichert.

Anlieferstraße Ost

Die neu zu errichtende Anlieferstraße Ost verbindet die Grundstückszufahrt Oberweißbacher Straße mit den Anlieferbereichen des TAL-Centers im Norden und Osten.

Der vorhandene nördliche Anlieferbereich wird verbreitert, um das Wenden von Lieferfahrzeugen auf dem Grundstück des TAL-Centers zu ermöglichen. Alle Rangier- und Wendevorgänge erfolgen damit auf dem Vorhabengrundstück.

Mit den beiden Anlieferstraßen werden auch die für das gesamte TAL-Center vorgesehenen 186 Parkplätze erschlossen. Die vorhandenen 43 öffentlichen Parkplätze an der Oberweißbacher Straße werden in den Bestand des TAL-Centers übernommen.

Zur Herstellung der äußeren Erschließung ist der Umbau von drei öffentlichen Verkehrsbereichen erforderlich. Diese Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend den Ausführungen des Durchführungsvertrages vom Vorhabenträger ausgeführt.

Umbaubereich 1, Anbindung Mehrower Allee

Entsprechend der Bodenordnung wird das Flurstück der Oberweißbacher Straße in einen nördlichen Teil als Privatstraße des TAL-Centers und in einen südlichen, im öffentlichen Eigentum verbleibenden Teil geteilt.

Im Bereich der Teilungsgrenze der beiden neuen Flurstücke wird die neue Grundstückszufahrt des TAL-Centers mit einer Breite von 10 m ausgebaut.

Die Anbindung dieser neuen Grundstückszufahrt zur Mehrower Allee erfolgt über den südlichen Teil der Oberweißbacher Straße / Knoten Mehrower Allee. Zur Fortführung der Fahrspuren ist im Rahmen des Durchführungsvertrages eine westliche Aufweitung der Zufahrt zur Mehrower Allee auf eine Breite von 10 m vereinbart worden.

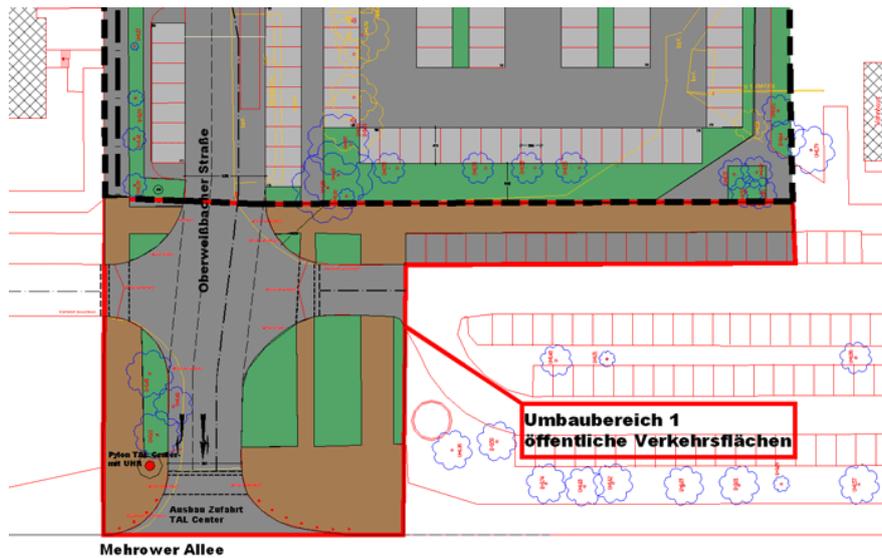


Abb. 7: Ehemalige Planung Umbaubereich 1, öffentliche Verkehrsflächen, Stand Juni 2007

In Abstimmung mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf wird von der Verbreiterung der Fahrbahn auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgesehen unter Berücksichtigung der hohen technischen und kostenmäßigen Aufwendungen (u.a. Überbauung und Verstärkung der Deckelkonstruktion eines vorhandenen SAKA-Schachtes), vorbehaltlich der Option, bei auftretenden Problemen im Erschließungsverkehr entsprechende Beschilderungsmaßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen der als Umbaubereich 1 definierten Fläche sind jedoch entsprechend der getroffenen vertraglichen Regelungen durch den Vorhabenträger im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben die Maßnahmen zur Herstellung der Nebenanlagen (Gehwegsköpfe, Bordabsenkungen und Pflasterarbeiten) herzustellen.

Umbaubereich 2, Neubau Wendehammer vor Kita

Zum Ausschluss der Durchfahung des Grundstücks des TAL-Centers zum nördlichen Wohngebiet und zur Vermeidung von Lieferverkehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche vor der Kita ist der Neubau eines Wendehammers vor der Kita notwendig. Dieser Neubau stellt einen Ersatz für den vorhandenen Wendehammer dar, der - ebenso wie der vorhandene Fußweg - Bestandteil der neuen Anlieferstraße Ost wird. Nördlich und östlich der neuen Grundstücksgrenze des TAL-Centers wird ein neuer öffentlicher Fußweg als Ersatz errichtet.

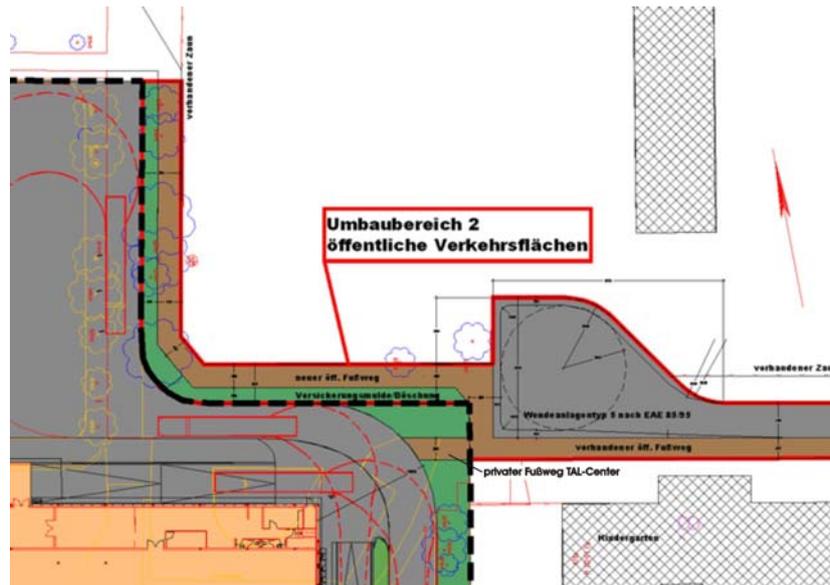


Abb. 8: Umbaubereich 2, öffentliche Verkehrsflächen, Stand Juni 2007

Umbaubereich 3, Rückbau Anlieferung Kaufhalle Kaiser's

Die Flurstücke zur Anlieferung der Kaufhalle Kaiser's werden in öffentliches Eigentum überführt. Nach Rückbau der Kaufhalle erfolgt ein Rückbau der Anlieferzufahrten und Herstellung eines öffentlichen Gehweges.



Abb. 9: Umbaubereich 3, öffentliche Verkehrsflächen, Stand Juni 2007

Die Bushaltestelle an der Mehrower Allee ermöglicht einen bequemen südlichen Zugang zum Nahversorgungszentrum.

2.4 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes ist ein funktionsfähiges Leitungsnetz vorhanden. Ver- und Entsorgung sind somit gesichert.

Die Gebäudebeheizung erfolgt durch ein Wärmepumpensystem.

Die Trink-, Regen- und Schmutzwasserversorgung des Gebietes obliegt den Bestimmungen der Berliner Wasserbetriebe. Die vorhandenen Anschlusspunkte des ehemaligen Wohnhochhauses können für den Neubau genutzt werden. Die Regenwassereinleitung ist aber nur begrenzt möglich. Auch zur Kostenreduzierung der Regenwassereinleitgebühren wird von einer maximalen Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Vorhabenträgers ausgegangen. Im Geltungsbereich sollen daher unterirdische Versickerungsanlagen zur verzögerten Abführung von Regenwasser in den Regenwasserkanal errichtet werden. Auf der Fläche westlich des TAL-Centers erfolgt nach Rückbau der Kaiser's-Kaufhalle eine Begrünung. In diesem Bereich erfolgt die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenschicht.

Die Stromversorgung obliegt Vattenfall¹. Im Rahmen des Hochhausabrisses wurde ein neuer E-Verteiler errichtet, der den Strombedarf des Neubaus absichert.

Die im östlichen Bereich liegenden Kabeltrassen der Telekom werden in die neue Erschließungsstraße Ost umverlegt.

Die Abfallentsorgung innerhalb des Plangebietes wird in Abstimmung mit der BSR sichergestellt.

2.5 Immissionsschutz

Vor Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß Beschluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf Nr. 113/III vom 17.04.2007 wurde ein Gutachten² zur Feststellung der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Im Gutachten wurde festgestellt, dass eine Anlieferung des Neubaus bei Tag (06.00 - 22.00 Uhr) mit 5 lärmarmen Lkw zu keiner Überschreitung des Beurteilungspegels der TA Lärm und des maximal zulässigen Schalldruckpegels an den nächstgelegenen Immissionsorten führt. Eine Nachtanlieferung verursacht dagegen schon bei 2 lärmarmen Lkw Überschreitungen.

¹ Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hat Vattenfall auf Folgendes hingewiesen: Die Energieversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie sicherzustellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauchs und der CO₂-Emissionen gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.

² „Gutachten über die Geräuschimmissionen der LKW-Anlieferung für das TAL-Center (REWE + PENNY-Markt)“, ACOUSTIC CONSULTING BERNHARD MARX, Berlin, 16.03.2007

Daher sind sowohl die Einhausung der Rampentische im Bereich der Anlieferzonen als auch die Beschränkung der Anlieferung auf Montag bis Samstag 06.00 – 22.00 Uhr Bestandteil des bereits geschlossenen Durchführungsvertrages.

2.6 Bodenordnung

Der Vorhabenträger hat 2006 die Abbruchfläche des ehemaligen Doppelwohnhochhauses Oberweißbacher Straße 2/4 (9.698 m²) erworben. Bestandteil des Erwerbs der Abbruchfläche war auch der Kauf des öffentlichen Parkplatzes (2.137 m² + 296 m²) des ehemaligen Doppelwohnhochhauses an der Mehrower Allee.

Zur Herstellung eines einheitlichen Grundstücks des TAL-Centers wird durch den Vorhabenträger auch der nördliche Teil der Oberweißbacher Straße zwischen den Grundstücken Oberweißbacher Straße 2/4 und 7/9 (3.676 m²) und das Flurstück des öffentlichen Wendehammers (733 m²) erworben.

Der Parkplatz (2.137 m² + 296 m²) des ehemaligen Doppelwohnhochhauses und die öffentlichen Zufahrten der abzureißenden Markthalle Kaiser's (865 m²) sollen demgegenüber in das Eigentum des Landes Berlin, Tiefbauamt Marzahn-Hellersdorf, übergehen.

Damit entsteht ein zusammenhängendes Baugrundstück für das TAL-Center von 26.970 m².

3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

3.1 Intentionen des Planes

Städtebauliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, das Nahversorgungszentrum TAL-Center für die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich als wesentliches Qualitätsmerkmal des Wohngebietes Oberweißbacher Straße zu erhalten und seine Funktion zu verbessern, unter Berücksichtigung der vorhandenen Zentrenstruktur.

Des Weiteren werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- Die Wiedernutzung einer brach gefallenen Siedlungsfläche,
- die planungsrechtliche Bewältigung der Problematik, die durch die an die vorhandene Wohnbebauung sowie Kindertagesstätte heranrückende Sondergebietsnutzung entstehen könnte,
- die Berücksichtigung der verkehrlichen Belange, die sich durch das Nahversorgungszentrum ergeben.

3.2 Planinhalt, Abwägung, Begründung der Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Neubauvorhaben Teil eines bestehenden Nahversorgungszentrums ist, soll der Gesamtkomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO im Sinne der Weiterentwicklung und Stabilisierung des Nahversorgungszentrums festgesetzt werden.

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung von Neubau, Umbau und Instandsetzung werden folgende Nutzungen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1):

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum dient der Unterbringung folgender Nutzungen.

Zulässig sind:

- *Großflächige Betriebe des Einzelhandels mit Waren verschiedener Art – Hauptrichtung Nahrungsmittel,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *sonstige Einzelhandelsbetriebe,*
- *Räume für freie Berufe,*
- *Büro- und Dienstleistungsbetriebe,*
- *nicht störende Handwerksbetriebe.*

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Die geplante Art der Nutzung wird der gebietsversorgenden Funktion dieses Standortes innerhalb der Großsiedlung Marzahn mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes gerecht. Der maßgebliche Einzugsbereich wird vorwiegend durch die fußläufig erreichbaren Wohngebiete definiert, wobei dem üblichen Einkaufsverhalten entsprechend am Standort der Bedarf an Stellplätzen, resultierend aus der Nutzung, planungsrechtlich Berücksichtigung findet.

Zulässige Verkaufsfläche

Im „Integrierten Entwicklungs- und Handelskonzept Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf“ 2006/2007 wird das TAL-Center als „Großes Nahversorgungszentrum“ (NVZ I) mit einer zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 2.500 - 5.000 m² ausgewiesen.

Es wird daher folgende Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) getroffen (textliche Festsetzung Nr. 2):

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum ist eine Verkaufsfläche von maximal 5.000 m² zulässig. Die maximale Größe der einzelnen großflächigen Handelseinrichtungen darf 1.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Mit dieser Festsetzung wird eine Erhöhung der vorhandenen Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrums von ca. 4.450 m² um ca. 550 m² ermöglicht.

Durch die Beschränkung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf jene mit der Hauptrichtung Nahrungsmittel, die Begrenzung der Verkaufsfläche für das Nahversorgungszentrum insgesamt sowie der maximalen Verkaufsfläche für einen einzelnen Handelsbetrieb gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 1-2 wird

- eine verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet,
- eine kleinteilige Struktur der Einzelhandelseinrichtungen gesichert,
- eine überörtliche Funktion des Nahversorgungszentrums ausgeschlossen,
- die stadträumliche Verträglichkeit zu anderen angrenzenden Ortsteil- / Nahversorgungszentren gewährleistet.

Damit sind vom Plangebiet keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten. Das in Vorbereitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes von der Bulwien-Gesa AG erarbeitete und durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B, bestätigte Handelsgutachten (Wirkungsanalyse nach § 11 BauNVO) weist die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Vorhabens nach.

Unter Anrechnung des Abgangs an Verkaufsflächen durch Abriss, Umbau und Verlagerung ergibt sich bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, eine zukünftige Verkaufsfläche von 5.067 m². Die geringfügige Überschreitung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Obergrenze von 5.000 m² um 67 m², die eine Umsetzung des konkreten Bauvorhabens zur Folge hat, lässt keine negativen zentrenschädigenden Auswirkungen erwarten.

Damit wird hier eine Größenordnung festgesetzt, die auch der Regelgröße für ein großes Nahversorgungszentrum des Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf vom Februar 2008 entspricht.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Baukörperausweisung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine reine Baukörperausweisung¹, d.h. die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche, in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der höchst zulässigen Gebäudeoberkante definiert, um die städtebauliche Figur, Lage und Kubatur des künftigen Baukörpers zu fixieren und als Maximalwert für die Bebauung festzusetzen.

¹ Baukörperausweisungen sind 'ausdrückliche Festsetzungen' im Sinne von § 6 Abs. 8 BauO Bln, die aus sich heraus von den Mindestabstandsflächen der Bauordnung entbinden.

Bei Ausnutzung der Fläche innerhalb der Baugrenzen kann eine Grundfläche (GR) von ca. 10.200 m² realisiert werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die konkrete Objektplanung und die im Plangebiet vorhandene Bebauung werden für die baulichen Anlagen im Sondergebiet maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Das Neubauvorhaben ordnet sich damit entsprechend des städtebaulichen Konzeptes in die bestehende Gebäudestruktur des vorhandenen TAL-Centers ein und unterscheidet sich in seiner städtebaulichen Struktur damit vom angrenzenden Wohngebiet.

Zusätzlich wird die Höhe der baulichen Anlagen fixiert (textliche Festsetzung Nr. 3):

Innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Flächen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 72,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

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

Bezugsebene für die Errichtung des entsprechend Vorhaben beabsichtigten Gebäudes ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Altbaus mit 59,60 m über NHN. Die in der textlichen Festsetzung formulierte Obergrenze der Gebäudehöhe über Normal Höhe Null (NHN) nimmt Bezug auf die Geländehöhe und ermöglicht eine Gebäudehöhe bis zu 12,4 m.

Durch die Kombination der beiden Festsetzungen kann die zulässige Gebäudehöhe für Bauten, die - wie hier ein Nahversorgungszentrum - höhere Geschosse als Normalgeschosse in Wohn- und Bürobauten aufweisen, eindeutig bestimmt werden. Des Weiteren kann damit die Aufstockung um ein städtebaulich nicht erwünschtes zusätzliches Vollgeschoss vermieden, aber ein gewisser Spielraum für die Dachgestaltung der Gebäude im Plangebiet sichergestellt werden. So sieht der Projektentwurf des Vorhabenträgers für das Neubauvorhaben ein Flachdach mit einer Gebäudeoberkante von 68,00 m ü. NHN vor; langfristig soll aber eine bauliche Entwicklung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen (z.B. die Herstellung eines Pultdaches) nicht ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung ermöglicht auch bei einem eventuellen späteren Umbau und der optionalen Entwicklung eines zweiten Geschosses bei Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Ablesbarkeit der besonderen städtebaulichen Struktur des Nahversorgungsstandortes.

Bei einer Grundfläche (GR) von ca. 10.200 m² und zwei zulässigen Vollgeschossen ist eine Geschossfläche (GF) von ca. 20.400 m² realisierbar. Bezogen auf die Fläche des Grundstücks des TAL-Centers (26.970 m²) ergibt sich eine GRZ von 0,38 und eine GFZ von 0,76. Damit werden die gemäß § 17 (1) BauNVO in einem Sondergebiet einzuhaltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung – GRZ 0,8, GFZ 2,4 – eingehalten.

Mit den vorgenannten Festsetzungen zum Nutzungsmaß werden nicht nur die Flächen für die zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums erforderliche Erweiterung des Einzelhandelsangebotes, sondern auch Potenzialflächen für die Ansiedlung der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführten ergänzenden Nutzungen gesichert.

Die bei Ausnutzung der festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit innerhalb des Baufensters mögliche Entwicklung des Nahversorgungszentrums über den bestehenden Nutzungsgrad des TAL-Centers hinaus (s. S. 34 Angabe der BGF) ist nur unter Einhaltung aller getroffenen Festsetzungen möglich. Durch die getroffenen Festsetzungen, insbesondere durch die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche (textliche Festsetzung Nr. 2), wird ausgeschlossen, dass sich am Standort Nutzungen entwickeln, die in Art und Umfang negative Auswirkungen in Bezug auf die städtebauliche Wirksamkeit anderer Zentren nach sich ziehen.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Eine Festsetzung der Bauweise ist nicht notwendig, da diese durch die Festlegung der Baukörperausweisung ausreichend bestimmt ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt.

Die Breite und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den Flächenbedarf für das konkrete Bauvorhaben; die Baugrenzen begrenzen die angestrebte städtebauliche Figur jedoch sehr eng (Baukörperausweisung).

Mit der Baukörperausweisung und der konzentrierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden folgende Ziele verfolgt:

- Eine dreiseitige Umbauung der Stellplatzanlage, so dass die angrenzenden empfindlichen Nutzungen (Wohnen, Kita) weitgehend abgeschirmt werden,
- die Ausbildung eines Vorplatzes, der sich nach Süden zur Mehrower Allee öffnet und den Eingang zum Nahversorgungszentrum markiert,

- die Freihaltung der Fläche westlich des TAL-Centers (ehem. Kaiser's) von Bebauung und – zusammen mit den textlichen Festsetzung Nr. 5-6 - langfristig die Sicherung eines platzartigen Grünbereiches als wesentliches Gestaltungselement des Nahversorgungszentrums, als Äquivalent zur vorhandenen Grünfläche Trusetaler Platz und als zusätzliches Gliederungselement im Straßenraum,
- die Sicherung von Flächen für die natürlichen Bodenfunktionen.

Für Vordächer des Gebäudes entsprechend dem städtebaulichen Entwurf wird ein Vortreten über die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,5 m hinaus ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 4):

Für bauliche Anlagen im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum kann ein Vortreten von Gebäudeteilen bis maximal 1,5 m für Überdachungen und verglaste Zugangsbereiche zugelassen werden.

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

3.2.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Sicherung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Stellplätze erfolgt durch Ausweisung der Stellplatzflächen im sonstigen Sondergebiet gem. Planzeichenverordnung.

Eine gesonderte Festsetzung der Anzahl der Stellplätze ist nicht erforderlich, da durch die zeichnerische Ausweisung der Flächen für Stellplätze und durch die textliche Festsetzung Nr. 12 zur Gliederung der Stellplatzanlage durch Pflanzflächen ausreichende Regelungen zur Begrenzung der Stellplatzanzahl getroffen sind.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird die Zulässigkeit von Stellplätzen auf die festgesetzten Flächen beschränkt:

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 5 BauNVO)

Mit diesen Festsetzungen werden entlang der Grundstücksgrenzen sowie auf der Fläche F E D C Q P O BC BD F Freiflächen erhalten, auf denen Gehölzbestände erhalten bzw. angepflanzt werden sollen.

Der entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und im Durchführungs- / Städtebaulichen Vertrag vereinbarte Rückbau des Standortes „Kaiser's“ gewährleistet die Einhaltung der gemäß § 19 (4) BauNVO formulierten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung von Sondergebieten GRZ von 0,8 innerhalb des Planungsgebietes.

3.2.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Der Einmündungsbereich Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße am südlichen Rand des Plangebietes sowie ein ca. 9 - 10 m breiter Streifen entlang der Mehrower Allee am westlichen Rand des Geltungsbereichs werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als Straßenverkehrsfläche gesichert. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der beiden Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Die Ausweisung der vorgenannten Flächen als Straßenverkehrsfläche berücksichtigt einerseits die planungsrechtliche Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen, andererseits den Übergang von im bisher privaten Eigentum befindlichen Teilflächen in das Eigentum des Landes Berlin.

Die im Bereich der Straßenverkehrsflächen geplanten Umbaumaßnahmen werden durch den Vorhabenträger ausgeführt und sind im Durchführungsvertrag / städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit den vorgenannten Festsetzungen und vertraglichen Regelungen wird auch bei Nichtausbau des Knotens Umbaubereich 1 (vgl. Punkt 2.3 der Begründung) zur dreispurigen Erschließungsstraße Oberweißbacher Straße den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B, geltend gemachten verkehrlichen Belangen von übergeordneter Bedeutung in Bezug auf die Mehrower Allee Rechnung getragen. In Abweichung von der Empfehlung des Verkehrsgutachtens wird durch die zuständige Fachabteilung des Bezirksamtes die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens nicht in Frage gestellt, unter Berücksichtigung der Möglichkeit, bei Erforderlichkeit entsprechende Beschilderungsmaßnahmen zu veranlassen.

Die Oberweißbacher Straße sowie der vorhandene Wendehammer und Fußweg nordöstlich des rückgebauten Doppelwohnhochhauses werden nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da diese Flächen entsprechend der abgestimmten Bodenordnung in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Außerhalb des Geltungsbereiches wird daher für den an der östlichen Grundstücksgrenze des TAL-Centers endenden Abschnitt der Oberweißbacher Straße ein neuer Wendehammer erforderlich (siehe Punkt 2.3 der Begründung). Durch diesen Wendehammer soll sowohl ein Durchgangsverkehr zum TAL-Center als auch ein Befahren und Wenden mit Lieferfahrzeugen des TAL-Centers vor der Kita ausgeschlossen werden. Art und Umfang dieser Erschließungsanlagen sind ebenfalls Bestandteil des geschlossenen Durchführungsvertrages und Städtebaulichen Vertrages.

Mit dem neuen Wendehammer endet die Straßenverkehrsfläche der Oberweißbacher Straße an der Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 14):

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten BA und BB ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Nutzung des sonstigen Sondergebietes durch die Allgemeinheit, Anlieger/innen und Ver- und Entsorgungsunternehmen werden die folgenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet und gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet:

- Entlang der Nordgrenze des Sondergebietes wird eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet und damit der auf dem privaten Grundstück bestehende Fußweg nördlich des TAL-Centers für die Nutzung durch die Öffentlichkeit gesichert (textliche Festsetzung Nr. 8).
- Die Zufahrt / Zuwegung zu dem bisher über die öffentliche Verkehrsfläche der Oberweißbacher Straße erschlossenen Grundstück Nr. 1/5 wird durch ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer/innen und Besucher/innen dieses Grundstücks auf der künftig im Sondergebiet befindlichen privaten Anlieferzufahrt West sowie durch ein Gehrecht auf dem Fußweg westlich davon gesichert (textliche Festsetzungen Nr. 9-10).
- Für vorhandene und geplante Leitungen von Ver- und Entsorgungsunternehmen, die über das Privatgrundstück des TAL-Centers führen, erfolgt die Festsetzung von Leitungsrechten (textliche Festsetzung Nr. 11).

Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes ist damit die Privatnützigkeit dieser Flächen weiterhin gewährleistet.

3.2.6 Grünfestsetzungen

Im räumlichen Kontext zum umliegenden Wohngebiet und zwischen den angrenzenden Naherholungsflächen Bürgerpark, Seelgrabenpark und dem Bereich der Ahrensfelder Berge hat die Freiraumgestaltung des Sondergebietes eine besondere Bedeutung.

Baumpflanzungen übernehmen wichtige Funktionen im Hinblick auf den Naturhaushalt. Auf den Pflanzflächen kann Niederschlagswasser versickern. Bodenfunktionen werden reaktiviert und positive Wirkungen für das Stadtklima (Verdunstung, Frischluftproduktion, Staubfilterung) und den Biotop- und Artenschutz erreicht.

Bepflanzung auf Stellplatzanlagen

Die Gliederung der Stellplatzflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 durch Baumpflanzungen wirkt dem städtebaulichen Gesamteindruck von großen zusammenhängenden Stellplatzanlagen entgegen.

*Stellplätze sind mit Bäumen und Sträucher zu gliedern.
Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und anzurechnen und bei Abgang nachzupflanzen.*

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Diese Festsetzung ermöglicht durch die vom Vorhabenträger entsprechend des Freiflächenplans vorgesehene Anordnung in Baumstreifen zwischen den Stellplatzflächen die Bildung eines grünstrukturierten Vorplatzes, der sich positiv auf die städtebauliche Qualität des Nahversorgungszentrums auswirkt und seine Aufenthaltsqualität erhöht.

Mit der Festlegung eines Mindeststammumfangs von 18/20 cm für die neu zu pflanzenden Bäume soll einerseits deren Wirksamkeit für die Schutzgüter von Natur und Landschaft schon in den ersten Jahren nach der Planung sichergestellt, andererseits die Entwicklungsfähigkeit der Bäume langfristig gewährleistet werden.

Baumpflanzung auf Fläche F E D C Q P O BC BD F

In diesem Bereich wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 bestimmt, dass die Fläche durch Baumpflanzungen den Charakter einer begrüneten Freifläche erhält, die vom öffentlichen Straßenraum in Weiterführung der westlich der Mehrower Allee angelegten Grünfläche städtebaulich ablesbar wird.

Auf der Fläche F E D C Q P O BC BD F sind 16 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Diese, sowie die vorhandenen Bäume, sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in der Festsetzung aufgeführten Mindestbepflanzungen resultieren aus den erforderlichen Ersatzpflanzungen, die im Zusammenhang mit bereits vollzogenen Baumfällungen im Neubaubereich des Sondergebietes festgelegt wurden. Darüber hinaus erfolgt mit der textlichen Festsetzung die planungsrechtliche Sicherung des auf der Fläche F E D C Q P O BC BD F vorhandenen Baumbestandes.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zusätzlich die Flächen dicht mit Hecken zu bepflanzen.

Die Gehölze und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Durch diese Festsetzung werden bereits vorhandene und zu entwickelnde städtebaulich prägende Anpflanzungen planungsrechtlich gesichert. Insbesondere entlang der Grundstücksgrenze zur Kita und entlang öffentlicher Fußwegeverbindungen werden durch diese Festsetzungen auch Grünflächen in ihrem Charakter geschützt, die keine Pflanzungen im Sinne der Berliner Baumschutzverordnung aufweisen. Langfristig wird somit das städtebauliche Leitbild der grünen Einfassung des Grundstücks des Nahversorgungszentrums planungsrechtlich gesichert.

Für die Anpflanzung von Gehölzen wird die Verwendung von Arten aus der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste empfohlen. Diese soll dazu beitragen, dass im Geltungsbereich standortgerechte und einheimische Gehölze gepflanzt werden. So wird eine Bepflanzung erreicht, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einpasst und eine Aufwertung des Gebietes als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen bewirkt.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6., 12. und 13. wird die Verwendung von Arten der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen:

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Fraxinus exelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche, Gemeine Esche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel, Haselnuss</i>
<i>Corylus colurna</i>	<i>Baum-Hasel</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Pfaffenhütchen, Gemeiner Spindelbaum</i>
<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Deutsches Geißblatt</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Schwarze Johannisbeere</i>
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Rote Johannisbeere</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>

Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1 a BauGB / Planungsrechtliche Bewertung der Eingriffssituation

Für die Beurteilung, ob aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig", sofern in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Diese Voraussetzung ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-29 VE erfüllt. Mit der Baukörperausweisung wird die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich auf ca. 10.200 m² begrenzt. Damit entfällt das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

4 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 29.730 m² und gliedert sich in

- öffentliche Verkehrsflächen (ca. 2.770 m²), 9,3 % Flächenanteil,
- Sondergebiet Nahversorgungszentrum (ca. 26.970 m²), 90,7 % Flächenanteil.

Entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen folgende Kennziffern zum Grundstück des TAL-Centers:

- Sondergebiet Nahversorgungszentrum (ca. 26.970 m²), 100 % Flächenanteil,
- maximal zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ca. 10.200 m²), 38 % Flächenanteil.

5 Kosten

Der Durchführungsvertrag und der städtebauliche Vertrag wurden durch den Vorhabenträger bereits geschlossen. Der Durchführungsvertrag beinhaltet u.a. Regelungen zum Grundstückskauf und Grundstücksverkauf, Regelungen zur Erschließung des Vorhabens sowie zu deren Durchführung.

Dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf entstehen keine Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Die Kostenaufteilung für Planung und Realisierung der Verkehrsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

6 Verfahren

6.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Im Ergebnis der Mitteilung der Planungsabsicht des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „TAL-Center“ mit Schreiben vom 25.10.2005 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B, gemäß § 5 AGBauGB wurde die Erstellung einer Auswirkungsanalyse nach § 11 BauNVO gefordert. Die Verträglichkeit der Entwicklung des TAL-Centers gegenüber den benachbarten Wohngebietszentren und dem Hauptzentrum Mehrower Allee war gutachterlich nachzuweisen.

Diese Auswirkungsanalyse lag im März 2006 vor und wurde der Abt. I B 22 mit Schreiben vom 13.03.2006 übersandt.

Mit Schreiben vom 21.04.2006 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B, bestätigt, dass mit diesem Nachweis, dass die geplante Errichtung des Nahversorgungszentrums mit dem im FNP Berlin dargestellten Ortsteilzentrum Mehrower Allee vereinbar ist, nunmehr keine grundsätzlichen Bedenken mehr bestehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass verkehrliche Belange von übergeordneter Bedeutung gem. § 7 Nr. 2 AGBauGB durch den direkten Anschluss des Nahversorgungszentrums an die Mehrower Allee als Ergänzungsstraße zum übergeordneten Straßennetz berührt sind und somit die Ausführungsvorschriften zu § 4 a AGBauGB (a.F.) anzuwenden sind.

6.2 Aufstellungsbeschluss

Nach Prüfung und Bestätigung dieses Gutachtens (Auswirkungsanalyse) erfolgte am 04.07.2006 der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-29 VE TAL-Center Nr. 1774/II.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 23.08.2006 über die Einleitung dieses Verfahrens informiert.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte vom 25.09.2006 bis 11.10.2006. Zusätzlich erfolgte die Durchführung einer Informationsveranstaltung am 26.09.2006.

Gegenstand der Äußerungen sowohl von Bürger/innen, als auch von SenStadt (VII B) waren im Wesentlichen Bedenken gegenüber der östlichen Belieferung des TAL-Centers. Es wurden durch die beabsichtigte Nutzung Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen und der Kita durch Lärm geäußert. Darüber hinaus bestanden erhebliche Bedenken gegenüber der ausreichenden Gewährleistung der Verkehrssicherheit vor der Kita, da durch die vorgesehene Planung Rangierverkehre und ein Abfließen von Lieferverkehren nicht ganz ausgeschlossen war.

In der Auswertung dieses Verfahrensschrittes wurden die Ergebnisse eines Lärmgutachtens herangezogen, deren Inhalt die prognostizierten Geräuschmissionen für die Anlieferung des TAL-Centers und deren Auswirkungen waren. Die Ableitung von Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger verpflichtete sich im Rahmen des mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf im Juni 2007 geschlossenen Durchführungsvertrages zur Einhausung der Rampentische im Bereich der Anlieferzonen und zum Ausschluss der Nachtanlieferung.

Im Rahmen der Abwägung erfolgte eine Überarbeitung des Planentwurfs unter der Maßgabe des Ausschlusses jeglichen Durchfahrts- und Rangierverkehrs vor der Kita der Oberweißbacher Straße. Der gesamte An- und Abfahrverkehr wird über die Mehrower Allee vorgesehen.

Als Ergebnis dieses Planungsschrittes wurde eine Konkretisierung des Entwurfes vorgenommen. Der überarbeitete Planentwurf sieht die gesamte Bewältigung des Lieferverkehrs auf dem Vorhabengrundstück vor. In diesem Zusammenhang erfolgte ein zusätzlicher Flächenerwerb landeseigener Flächen durch den Vorhabenträger, damit entstehende Wendevorgänge auf seinem Grundstück möglich sind.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes als private Grünfläche dargestellte Fläche wurde im weiteren Verfahren in die Nutzungsart Sondergebiet einbezogen, da das Erfordernis zur Sicherung einer privaten Parkanlage nicht aufrecht zu erhalten war. Das Planungsziel der Freihaltung dieser Fläche von Bebauung entspricht der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und sichert langfristig im Zusammenhang mit der Fläche des Trusetaler Platzes im Bereich der Mehrower Allee ein städtebaulich wirksames Element in Form einer platzartigen Aufweitung im öffentlichen Straßenraum.

Der Anspruch auf die öffentliche Durchwegbarkeit dieser Fläche wurde nach Prüfung nicht als erforderlich angesehen. Im Zuge der Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange wurde die öffentliche Erschließung durch das festzusetzende Gehrecht im nördlichen Bereich des Planungsgebietes in ausreichendem Umfang gesichert.

Auf die Festsetzung der Anzahl von zulässigen Stellplätzen wurde im weiteren Verfahren verzichtet, da durch die zeichnerische Ausweisung der Flächen im Planungsgebiet und die textliche Festsetzung zur Gliederung der Stellplatzflächen ausreichend Regelungen zur Begrenzung der Stellplatzanzahl getroffen wurden.

Im weiteren Verfahren wurde die Nutzungsart Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum beibehalten. In Auswertung des durch die Bulwien-Gesa AG erstellten Gutachtens wird bei beabsichtigter Umsetzung der Nutzungskonzeption des TAL-Centers der Funktion eines Nahversorgungszentrums entsprochen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf angrenzende Zentrenbereiche sind nicht zu erwarten. Dies ist ebenfalls das Ergebnis des Zentrenkonzeptes des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.

Der Beschluss Nr. 113/II des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte am 17.04.2007. Grundsätzlich führte das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Äußerungen nicht zu Änderungen der wesentlichen Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6.4 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-29 VE gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.06. bis einschließlich 24.07. 2008 statt und wurde am 13.06.2008 im Amtsblatt für Berlin Nr. 27 auf Seite 1528 sowie in der Berliner Zeitung fristgerecht bekannt gemacht. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt; von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine schriftlichen Stellungnahmen im Fachbereich Stadtplanung ein.

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.06.2008. Als Frist zur Rückäußerung wurde ein Monat festgesetzt. 21 Behörden und Träger wurden beteiligt. Davon äußerten sich 17 Träger. Einwände gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-29 VE wurden nicht erhoben.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen hat nicht zu Änderungen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-29 VE „TAL-Center“ geführt. Es werden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen.

- Es erfolgt zur Berücksichtigung des Hinweises auf die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen die Ergänzung des Begründungstextes insbesondere um eine Darstellung der Ergebnisse des für den Standort vorliegenden Handelsgutachtens der Bulwien-Gesa (Begründung Pkt. 1.3 Planerische Ausgangssituation). Durch die

Festsetzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet Nahversorgungszentrum innerhalb der als Wohngebiet geprägten Strukturen wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erhalt der bereits bestehenden wohnungsnahen Versorgung im Gebiet gesichert. Sowohl die Beschränkung der Verkaufsfläche als auch die Festsetzung, dass großflächige Handelseinrichtungen nur mit einer Hauptrichtung Nahrungsmittel zulässig sind, bilden unter städtebaulichen Aspekten den Rahmen für die Aufrechterhaltung der Nahversorgungsfunktion.

- Zur Vereinheitlichung der Begriffsterminologie wird gemäß Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B, die textliche Festsetzung Nr. 2, 2. Satz ergänzt: „Die maximale Größe der einzelnen großflächigen Handelseinrichtungen darf 1500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- Dem Vorschlag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B, in der textlichen Festsetzung Nr. 1 für die großflächigen Betriebe des Einzelhandels mit Waren verschiedener Art – Hauptrichtung Nahrungsmittel - den Nahrungsmittelanteil auf mind. 80 % festzuschreiben, wurde nicht nachgekommen, da eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung des Nahrungsmittelanteils nicht gegeben ist. Durch die formulierten Festsetzungen ist in ausreichendem Umfang gewährleistet, dass am Standort „TAL-Center“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Profils eines Nahversorgungszentrums zur wohnungsnahen Versorgung langfristig gesichert werden. Damit wird dem Ziel des VE-Planes entsprochen, welches die Stabilisierung dieses Zentrums als Folge der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nach Maßnahmen des Stadtumbaus (Rückbau von Wohnbauflächen) zum Inhalt hat. Eindeutige Aussagen der Rechtsprechungen zum Funktionsumfang eines Nahversorgungszentrums sind nicht anwendbar. Bestehende Orientierungswerte sind in die Erarbeitung des bezirklichen Zentrenkonzeptes eingeflossen und lagen dort der Bestimmung der räumlichen Abgrenzung und der Beschreibung des Funktionsumfanges zu Grunde. Das „TAL-Center“ entspricht hiernach der Nutzungsstruktur eines großen Nahversorgungszentrums. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen in Bezug auf die bodenrechtliche Entwicklung gehen hier im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-29 VE in Umsetzung des konkreten Vorhabens davon aus, dass eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist (Gutachten Bulwien-Gesa).

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 13.01.2009 mit BA-Beschluss Nr. 695/III

- dem Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zuzustimmen,
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-29VE vom 04. Juni 2008 sowie der Begründung vom 12. November 2008 zuzustimmen,
- den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-29VE im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn zu bestätigen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 26. Februar 2009 mit Drs.Nr. 1192/VI den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen und über die Rechtsverordnung über die Festsetzung des 10-29 VE entschieden.

6.5 Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10-29VE ist im Wege des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung zur Überprüfung vorgelegt worden. Entsprechend Mitteilung der Senatsverwaltung vom 22.04.2009 war der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10-29 VE in der Rechtskontrolle nicht zu beanstanden.

Auf Grund von Hinweisen, die im Rahmen der Rechtskontrolle seitens der prüfenden Behörde gegeben wurden, in folgenden Punkten redaktionelle Ergänzungen im Begründungstext und auf dem Plan vorgenommen:

Bei den Verfahrensvermerken, dem Hinweis zu den Planzeichen und dem Hinweis auf das Grundstücksverzeichnis wurde die Bezeichnung „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan richtig gestellt.

Der Punkt „1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit“ wird im Zusammenhang mit dem Hinweis auf den geschlossenen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin um die Aufführung wesentlicher Vertragsinhalte ergänzt.

Im Punkt „1.3 Planerische Ausgangssituation“ erfolgt die Aktualisierung der Zitierweise des FNP Berlin.

Dem Hinweis auf Verzicht der im Begründungstext Punkt „3.2.1 - S. 21 Art der baulichen Nutzung“ enthaltenen Formulierung des Sachverhaltes der Abweichung der im Zuge der Umsetzung der Einzelfallentscheidung tolerierten Überschreitung der im vorhabenbezogenen B-Plan getroffenen Festsetzung von max. 5000 m² Verkaufsfläche bzw. alternative Erhöhung der festzusetzenden Verkaufsfläche auf 5067 m² wird nicht gefolgt. Ein städtebauliches Erfordernis für eine Festsetzung der Verkaufsfläche von 5067 m² im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht gegeben.

Bereits nach der Durchführung des Planungsschrittes gem. § 4 (1) BauGB wurde im Zuge der Formulierung der städtebaulichen Begründung zur langfristigen Sicherung die Festsetzung der Obergrenze auf 5000 m² gerundet und somit die Grundlage für eine planungsrechtliche Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in ausreichendem Umfang zu bestimmen.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum gem. textlicher Festsetzung auf 5000 m² basiert auf Aussagen zu Regelgrößen des Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf und Orientierungswerten des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes der Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf für diesen Standort.

Die im Einzelfall zum Vorhaben getroffene Entscheidung, die eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufsfläche von 67 m² erzeugt, erfolgte unter Berücksichtigung der Bestandssituation zum Zeitpunkt der Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens im Sinne des städtebaulichen Konzeptes, welches der Einleitung des vorhabenbezogenen B-Planes zu Grunde lag. Der Ausschluss zentrenrelevanter Auswirkungen ist im Gutachten (Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG) nachgewiesen.

Dem Hinweis zum Austausch der Anlage 3 zum Durchführungsvertrag wird nicht gefolgt.

Ein nachträglicher Austausch der Anlage 3 (Projektplan) des Vertragstextes ist rechtlich nicht erforderlich, da der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.06.2008 inhaltlich keinen Widerspruch zum Projektplan erzeugt.

Als Rechtsverordnung wird nach unbeanstandeter Prüfung gem. § 6 (5) AGBauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10-29 VE vom 04. Juni 2009 festgesetzt.

Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-29 VE beigefügte Begründung gem. § 9 (8) BauGB enthält in der Anlage Aussagen zu bestehenden und geplanten Nutzungen des Vorhabengrundstückes.

Der zwischen Vorhabenträger und BA Marzahn-Hellersdorf am 19.07.2007 geschlossene Durchführungsvertrag beinhaltet in der Anlage 3 die Darstellung des Vorhabens als Projektplan. Mit BA-Beschluss 0244/III vom 17.07.2007 wurde dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger zugestimmt. Eine Beschlussfassung des Durchführungsvertrages durch die BVV erfolgte nicht.

Kenntnis vom Vertragsinhalt erhielt die BVV in ihrer Sitzung am 11.09.2007 als Drucksache Nr. 0489/VI. Der vom Vorhabenträger unterschriebene Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.06.2008 wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-29VE gemeinsam mit dem Originalplan öffentlich ausgelegt. Er war auch Gegenstand des BA-Beschlusses Nr. 695/III vom 13.01.2009, der neben der Zustimmung zur Auswertung der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB den vorhabenbezogenen B-Plan 10-29VE, seine Begründung und den Entwurf zu seiner Festsetzung beinhaltete.

6.6 Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Vom Bezirksamt wurde mit BA-Beschluss Nr. 804/III am 09.06.2009 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes, erforderliche Beschluss über die Festsetzung gefasst.

Die Rechtsverordnung wurde als Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-29 VE vom 30. Juni 2009 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 14. Juli 2009 auf Seite 318 verkündet.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(Baugesetzbuch - BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches

(AGBauGB) i.d.F. vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

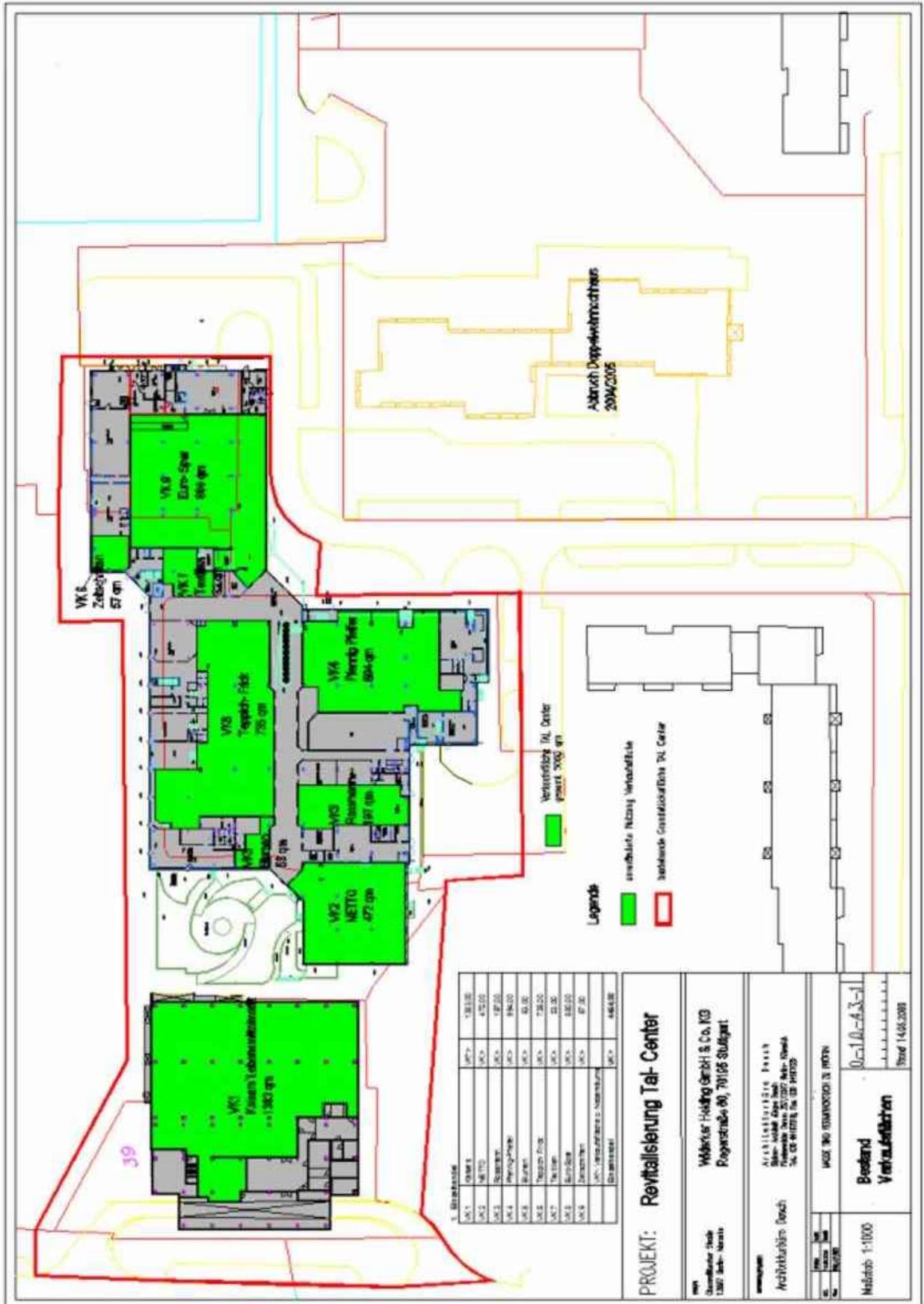
Anlage 1 Berechnung Planungskennziffern
(Angaben des Architekten zum Projektstand Mai 2007)

BERECHNUNG PLANUNGSKENNZIFFERN

Projekt: Revitalisierung TAL Center

Nr.	Fläche	Größe m ²	Prozent
A	Fläche vorhabenbez. Bebauungsplan	29.702,00	100 %
davon	öffentliche Verkehrsflächen		
	Umbaubereich 1, UB 1	1.923,00	
	Umbaubereich 2, UB 2	885,00	
	gesamt	2.808,00	9,5 %
davon	SO-Gebiet	26.894,00	90,5%
B	Fläche privates Grundstück	26.894,00	100 %
B1	unversiegelte Flächen	6.043,60	22 %
davon	Grünfläche G1-G20	2.724,60	
davon	Grünfläche Bereich Rückbau Kaisers	3.319,00	
	Rückbaufläche	2.038,00	
	Grünfläche vorh., Rückbau Wege	1.281,00	
B2	versiegelte Flächen	20.850,40	78 %
davon	BGF TAL-Center		
	BGF altes TAL-Center	6.019,60	
	BGF neues TAL-Center	2.976,30	
	BGF altes und neues TAL-Center	8.995,90	
davon	offene Passage	588,73	
davon	Flächen Parkplätze	2.144,70	
davon	sonstige Flächen SO (Straßen, Gehwege etc.)	9.121,07	
C	Kennziffern SO Gebiet (ohne Fläche Kaisers)		
	GRZ 1 SO-Gebiet	0,33	
	Gesamtversiegelung SO-Gebiet	0,78	

Anlage 2 Bestand TAL-Center

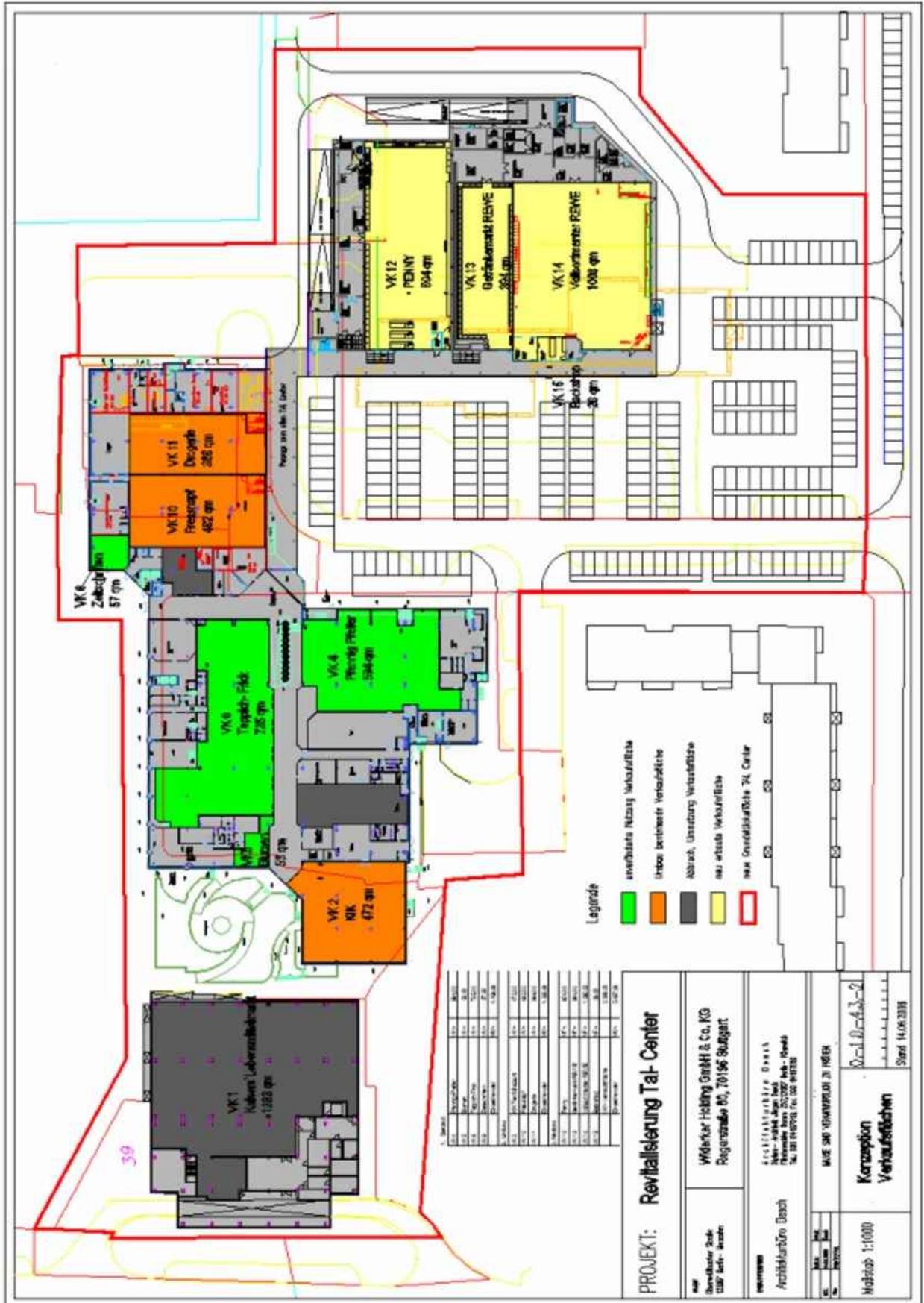


Anlage 3 Ermittlung Verkaufsflächen Bestand und Planung (Angaben des Architekten zum Projektstand Mai 2007)

Geschoß	Einheiten	Verkaufsfläche m ²
A. BESTAND		
ERDGESCHOSS		
1. Einzelhandel		
VK 1	Kaisers	1383,00
VK 2	NETTO	472,00
VK 3	Rossmann	197,00
VK 4	Pfennig-Pfeifer	594,00
VK 5	Blumen	53,00
VK 6	Teppich- Frick	735,00
VK 7	Textilien	83,00
VK 8	Euro-Spar	880,00
VK 9	Zeitschriften	57,00
	Σ	4.454,00

B. PLANUNG EINZELHANDEL		
ERDGESCHOSS		
1. Bestand		
VK 4	Pfennig-Pfeifer	594,00
VK 5	Blumen	53,00
VK 6	Teppich-Frick	735,00
VK 9	Zeitschriften	57,00
	Σ	1.439,00
2. Umbau		
VK 2	KIK Textildiscounter	472,00
VK 10	Fressnapf	482,00
VK 11	Drogerie	368,00
	Σ	1.322,00
3. Neubau		
VK 12	Penny	804,00
VK 13	Getränkemarkt REWE	394,00
VK 14	Vollsortimenter REWE	1.080,00
VK 15	Backshop	28,00
	Σ	2.306,00
	Verkaufsfläche insges.	5.067,00

Anlage 4 Bebauungs-, Erschließungs-, Freiflächenkonzept TAL-Center, Stand Juni 2007



Anlage 5 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10-29 VE

"TAL-Center"

**für die Grundstücke Mehrower Allee 55,
Oberweißbacher Straße 7/9 und 2/4
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn**

**Vorprüfung des Einzelfalls
gemäß Anlage 2 UVPG**

1. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c Satz 1 UVPG

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-29 VE ist ein Verfahren der Innenentwicklung. Es dient z.T. der Überplanung einer brachgefallenen Fläche mit aufgegebenener Vornutzung (Rückbau von Wohngebäuden im Rahmen des Stadtumbaus).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf der Grundlage eines abgestimmten Nutzungskonzeptes zur Revitalisierung des Nahversorgungszentrums „TAL-Center“ die Festsetzung

- einer Grundfläche von ca. 10.200 m² und
- einer Geschossfläche von ca. 20.400 m² ermöglicht werden.

Das Verfahren wird nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt, da der in dieser gesetzlichen Grundlage benannte Rahmen der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² von der Vorhabenplanung unterschritten wird und somit durch Anwendung der beschleunigten Verfahrensführung dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und von Infrastruktureinrichtungen, hier zur Sicherung der Nahversorgung, Rechnung getragen werden soll.

Ein beschleunigtes Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG¹) unterliegen.

Durch die Anlage 1 zum UVPG wird geregelt, für welche Vorhaben generell eine UVP erforderlich ist, und für welche anhand einer allgemeinen oder einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls die Entscheidung zu treffen ist, ob eine UVP durchzuführen ist oder nicht.

Nach Nr. 18.8 i.V. mit Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines Einkaufszentrums bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (= unterer Größen- und Leistungswert), für den in einem 'sonstigen Gebiet' (d.h. nicht im Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c Satz 1 erforderlich.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I, S. 2470)

Ziel der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist die überschlägige Prüfung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können. In der Vorprüfung werden die im § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführten Schutzgüter

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt,
 - Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
 - Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
 - die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

2. Darstellung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind neben den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch die in dem Durchführungsvertrag / städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Regelungen zwischen Bezirksamt und Investor.

• Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Art der baulichen Nutzung:
 - * Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum';
 - * Zulässigkeit von großflächigen Betrieben des Einzelhandels mit Waren verschiedener Art - Hauptrichtung Nahrungsmittel, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Einzelhandelsbetrieben, Räumen für freie Berufe, Büro- und Dienstleistungsbetrieben, nicht störenden Handwerksbetrieben;
 - * Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf max. 5.000 m² und der Verkaufsfläche der einzelnen Handelseinrichtungen auf max. 1.500 m²;
- Maß der baulichen Nutzung:
 - * GR ca. 10.200 m², GF ca. 20.400 m²;
 - * maximale Gebäudehöhe: 72,0 m über NHN, II Vollgeschosse;
- Überbaubare Grundstücksflächen:
 - * Baukörperausweisung;
 - * Zulässigkeit einer geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile;
- Verkehrsflächen:
 - * Straßenverkehrsfläche für die Mehrower Allee sowie den Knoten mit der Oberweißbacher Straße;
- Sonstige Festsetzungen:
 - * Geh-, Fahr- und Leitungsrechte;
 - * Flächen für Stellplätze;
 - * Erhaltung vorhandener Anpflanzungen;
 - * Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen sowie der Grundstücksfreifläche Mehrower Allee 55;
 - * Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

- **Durchführungsvertrag / städtebaulicher Vertrag**
 - Aus- bzw. Umbau der Zufahrt TAL-Center / Mehrower Allee und des Knotens Oberweißbacher Straße / Mehrower Allee;
 - Abtrennung des Ostteils der Oberweißbacher Straße und Neubau eines Ersatzwendehammers und –fußwegs außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans;
 - Rückbau der Anlieferung des entfallenden Einzelhandelsgebäudes Mehrower Allee 55;
 - Rückbau des Gebäudes Mehrower Allee 55, Entsiegelung sowie Begrünung und Bepflanzung der Fläche mit Bäumen als Ersatz für mit der Realisierung des Vorhabens gefälltte Bäume;
 - Einhausung der Rampentische im Bereich der Anlieferzonen des TAL-Center-Neubaus,
 - Beschränkung der Anlieferung des Nahversorgungszentrums auf Montag bis Samstag 06.00 – 22.00 Uhr.

3. Kriterien für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG Anlage 2

1. Merkmale des Vorhabens

- Umbau und Erweiterung des bestehenden TAL-Centers von ca. 4.450 m² Verkaufsfläche zu einem Nahversorgungszentrum mit maximal 5.000 m² Verkaufsfläche.

1.1 Größe des Vorhabens

- Geltungsbereich: ca. 29.730 m².
- Verkehrsflächen: ca. 2.770 m².
- Sondergebiet 'Nahversorgungszentrum': ca. 26.970 m².
- Grundfläche: ca. 10.200 m² (38%), Geschossfläche: ca. 20.400 m²,
- 186 Stellplätze.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

- Der Altbau des TAL-Centers auf dem Grundstück Oberweißbacher Straße 7/9 soll durch einen Neubau auf dem Grundstück 2/4 ergänzt und durch eine Passage verbunden werden. Im Gegenzug soll der Rückbau des Einzelhandelsgebäudes auf dem Grundstück Mehrower Allee 55 erfolgen und dort eine private Grünfläche angelegt werden. Es ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen.
- Mit dem Neubau entsteht ein dreiseitig umbauter Platz, der sich nach Süden zur Mehrower Allee öffnet und auf dem die Stellplätze für das gesamte TAL-Center vorgesehen sind.
- Die Kfz-Erschließung des Nahversorgungszentrums für den Kunden- und den Anlieferverkehr erfolgt vom Knoten Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße. Die Anlieferbereiche befinden sich südöstlich des Altbaus und nördlich und östlich des Neubaus.

1.3 Abfallerzeugung

- Durch das Vorhaben werden für die Nutzung typische Abfälle erzeugt, wie kompostierbare Abfälle, Restmüll, Papier, Glas, Verpackungen usw., jedoch keine Abfälle, die als umweltgefährdend einzustufen sind.

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

- Mit der Erweiterung des Nahversorgungszentrums erfolgt eine leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit eine geringfügige Erhöhung der Emissionen (Lärm, Staub, Abgase).

1.5 Unfallrisiko, insbes. mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

- Nach derzeitigem Erkenntnisstand sollen keine Stoffe und Technologien verwendet werden, die ein besonderes Unfallrisiko beinhalten.

2. Standort des Vorhabens

- Das TAL-Center ist das Versorgungs- und Dienstleistungszentrum des Wohngebietes Oberweißbacher Straße, das sich an der nordöstlichen Grenze der Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf befindet.
- Der Standort liegt an der Mehrower Allee und ist von 5- und 11-geschossigen Wohngebäuden umgeben. Nordöstlich befindet sich eine Kindertagesstätte. Östlich existiert ein platzartiger Grünbereich mit einer Straßenbahnhaltestelle.

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

- Die Grundstücke im Gebiet unterliegen bzw. unterlagen einer baulichen Nutzung:
 - Auf dem Grundstück Mehrower Allee 55 befindet sich ein 1-geschossiges Einzelhandelsgebäude.
 - Das Grundstück Oberweißbacher Straße 7/9 ist mit einem 2-geschossigen Gebäudetrakt mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bebaut.
 - Auf der Oberweißbacher Straße 2/4 befand sich bis 2004 ein Doppelwohnhochhaus.
- Die Grundstücke weisen aufgrund der großflächigen Bebauung und grundstücksinternen Erschließungs- und Stellplatzflächen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

- Wasser:
 - Der Grundwasserflurabstand beträgt 20 - 40 m.
 - Nach dem Umweltatlas ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens äußerst hoch. Nach Hinweisen des bezirklichen Natur- und Umweltamtes sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans jedoch Böden vorhanden, die die Wasserdurchlässigkeit einschränken.
 - Positive Naturhaushaltsfunktionen wie die Grundwasserneubildung sind daher und wegen des hohen Versiegelungsgrades stark eingeschränkt.
- Boden:
 - Die ursprünglichen Bodengesellschaften im Gebiet sind stark überformt (Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtung, -versiegelung).
 - Laut Umweltatlas beträgt der Versiegelungsgrad großräumig ca. 50 - 60 %. Bezogen auf das konkrete Grundstück ist jedoch ein etwas höherer Wert anzusetzen.
 - Daher ist die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens stark eingeschränkt.
- Tiere und Pflanzen:
 - Aufgrund der vorhandenen großflächigen Bebauung und Versiegelung sind wenig Lebensräume für Pflanzen und Tiere vorhanden.
 - Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist daher stark eingeschränkt.

- Landschaft:
 - Der Standort des geplanten Vorhabens weist keine natürliche landschaftsräumliche Prägung mehr auf.
- Klima und Luft:
 - Der Standort des Vorhabens liegt stadtklimatisch in einem Belastungsbereich. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vor allem ist der Vegetationsanteil zu erhöhen.
 - Laut Umweltatlas existiert im Bereich der das Plangebiet südlichen tangierenden Mehrower Allee eine erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen. Weiterhin besteht eine leichte Beeinträchtigung durch den von der Allee emittierten Verkehrslärm von 55 - 60 dB(A) tags.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

- Das Plangebiet befindet sich in keinem der folgenden Schutzgebiete:
 - Im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,
 - Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG,
 - Nationalparke gem. § 24 BNatSchG,
 - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG,
 - gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG,
 - Wasserschutzgebiete gem. § 19 Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b Wasserhaushaltsgesetz,
 - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
 - in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
- Der Standort für das geplante Vorhaben befindet sich in einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 Raumordnungsgesetz (ROG).

<p>3. Merkmale der möglichen Auswirkungen</p>
<p>3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Über das Vorhabengebiet hinaus ist nur das engere Umfeld von Auswirkungen des Vorhabens betroffen.
<p>3.2 grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter.
<p>3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wasser: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> gering - Mit Realisierung des Vorhabens erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet leicht, der Freiflächenanteil verringert sich entsprechend. Damit wird der Flächenanteil etwas kleiner, der für eine Niederschlagswasserversickerung genutzt werden kann. • Boden: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> gering - Mit Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im östlichen und zu einer Verringerung im westlichen Teil des Plangebietes. Insgesamt gesehen steigt der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück aber geringfügig an. Daher reduziert sich der Freiflächenanteil leicht, der für eine Grundstücksbepflanzung genutzt werden kann. • Tiere und Pflanzen: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> gering - Durch die Anlage einer Grünfläche auf dem Grundstück Mehrower Allee 55 und die Erhaltung und Ergänzung des dort vorhandenen Baumbestandes durch Neupflanzungen als Ersatz für mit der Realisierung des TAL-Centers gefälltete Bäume sowie die Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen bleibt der Vegetationsanteil und damit der Lebensraum für Tiere in etwa gleich. • Landschaft: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> gering - Mit der Erhaltung der Randeingrünung sowie den Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage erfolgt eine adäquate Einbindung der großflächigen Stellplatzanlage in die Freiflächenstruktur des umgebenden Siedlungsbereichs. - Durch die Anlage einer mit Bäumen bepflanzten Grünfläche auf dem Grundstück Mehrower Allee 55 wird der Siedlungs- / Landschaftsraum aufgewertet, denn es entsteht ein Pendant zu dem gegenüberliegenden Trusetaler Platz.

- Klima und Luft:
 - hoch mittel gering
 - Klimatische Veränderungen sind in Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung sowie des geringen Vegetationsbestandes nicht zu erwarten. Kleinklimatisch kommt es zu einer Veränderung durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades im östlichen und eine Verringerung im westlichen Teil des Plangebietes.
 - Die geringe Zunahme der Immissionen durch Kfz-Verkehr wird durch die bereits bestehenden Immissionen von Kfz relativiert. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen aus Schadstoffemissionen als nicht erheblich einzustufen.

- Menschen:
 - hoch mittel gering
 - Die Zunahme der Lärmimmissionen durch die Erhöhung des Kfz-Verkehrs im Plangebiet wird durch die 3-seitige Umbauung und Anordnung der Stellplatzanlage nahe der Mehrower Allee, die Erschließung des Nahversorgungszentrums nur vom Knoten Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße sowie durch die Einhausung der neuen Anlieferzonen und die Beschränkung der Anlieferzeiten so weit reduziert, dass keine Überschreitung der zulässigen Beurteilungspegel der TA Lärm erfolgt.
 - Durch den Wegfall der Erschließung und Anlieferung an der Westseite des Plangebietes verbessert sich die Verkehrs- und Immissionssituation im Bereich Mehrower Allee 55.
 - Durch den Aus- bzw. Umbau der Grundstückszufahrt zum TAL-Center und des Knotens Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße, die Erschließung des Nahversorgungszentrums nur vom diesem Knoten sowie die Abtrennung des östlichen Teils der Oberweißbacher Straße werden Verkehrsunfallrisiken, insbesondere auch im Bereich Kita, vermieden.

- Kultur- und Sachgüter:
 - hoch mittel gering
 - Keine Beeinträchtigungen.

- Wechselwirkungen:
 - Es sind keine Wechselwirkungen, die über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, zu erwarten.

3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

- Alle beschriebenen Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

- Die zu erwartenden nicht erheblichen Auswirkungen sind dauerhaft und unumkehrbar.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind u.a. aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der Beeinträchtigungen der Schutzgüter insgesamt als nicht erheblich zu beurteilen. Das geplante Vorhaben verursacht im Vergleich zur vorhandenen Beeinträchtigung der o.a. Schutzgüter kaum Verschlechterungen.

Fazit:

Durch das Vorhaben sind nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich. Ein Umweltbericht muss nicht erstellt werden.