

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan XXI-38

für die Grundstücke Märkische Spitze 7/17 und die Straße Märkische Spitze im Bezirk
Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Berlin, September 2010

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	5
1. Anlass und Erforderlichkeit	5
2. Plangebiet	7
2.1. Geltungsbereich	7
2.2. Bestand	8
2.2.1. Eigentumsverhältnisse	8
2.2.2. Stadträumliche Einordnung	9
2.2.3. Verkehrliche Erschließung	10
2.2.4. Naturräumliche Grundlagen	10
2.3. Planerische Ausgangssituation	11
2.3.1. Raumordnungspläne	11
2.3.2. Flächennutzungsplan Berlin	13
2.3.3. Stadtentwicklungsplan Zentren Teil 1 und Teil 2	14
2.3.4. Rahmenplanung Friedrichsfelde-Ost / Biesdorfer Kreuz	14
2.3.5. Landschaftsprogramm (LaPro)	14
II. Planinhalt	15
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
1.1. Begleitende Gutachten	18
2. Intention des Planes	22
3. Wesentlicher Planinhalt	22
3.1. Begründung der Festsetzungen	22
3.1.1. Art der baulichen Nutzung	22
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	26
3.1.3. Straßenverkehrsflächen	27
3.1.4. Festsetzungen mit Pflanzbindungen	27
3.2. Abwägung	28
3.2.1. Geordnete städtebauliche Entwicklung	28
3.2.2. planerische Entwicklungsgebote	29
3.2.3. Belange der Wirtschaft	30
3.2.4. Belange des Verkehrs	31
3.2.5. Private Belange	31
3.2.6. Belange des Umweltschutzes	31
3.2.7. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander	31
3.3. Städtebaulicher Vertrag	34
III. Umweltbericht	35
1.a) Einleitung	35
1.a.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	36
1.a.2. Angaben zum Vorhabensstandort	36
1.a.3. Im Bebauungsplan dargestellte Flächennutzungen	37
1.b. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	37
2. Beschreibung und Bewertung von Natur und Umwelt	41
2.a. Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustan- des	41
Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	41
Naturräumliche Grundlagen	42

Schutzgut Boden	42
Schutzgut Wasser	42
Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)	43
Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	44
Landschaftsbild / Ortsbild	45
Kultur- und Sachgüter	46
Wechselwirkungen	46
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)	46
2.b. Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
Schutzgut Boden	47
Schutzgut Wasser	47
Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)	47
Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	48
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	48
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)	48
Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
2.c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	50
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	50
2.d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
Nutzungsalternativen	51
Konzeptalternativen	52
3. Zusätzliche Angaben	52
3.a. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	52
3.b. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	53
3.c. Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes	55
1. Auswirkungen auf die Umwelt	55
2. Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Auswirkungen	55
3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzen	56
V. Verfahren	57
1. Aufstellungsbeschluss	57
2. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	57
3. Mitteilung der Planungsabsicht	57
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	57
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	58
6. Bezirksamtsbeschluss Änderung des Geltungsbereiches und wesentlicher Planungsziele	58
7. Erste Öffentliche Auslegung	59
8. Zweite Öffentliche Auslegung	59
9. Dritte Öffentliche Auslegung	59
10. Beschluss des Bezirksamtes zur Planreife gem. § 33(2) BauGB	59

11.	vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfs	60
12.	vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfs	60
13.	Bezirksamtsbeschluss zur dritten Änderung der Planziele des Bebauungsplanentwurfs	60
14.	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	60
15.	Vierte Öffentliche Auslegung	61
16.	Bezirksamtsbeschluss zur vierten Änderung der Planziele des Bebauungsplanentwurfs	61
17.	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	61
18.	Fünfte Öffentliche Auslegung	61
19.	Bezirksamtsbeschluss zur Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB	61
20.	Bezirksamtsbeschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens	62
21.	Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	62
22.	Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB	62
23.	Bezirksamtsbeschluss Nr. 0984/III vom 01.07.08 zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) BauGB	63
25.	Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB	64
	V. Rechtsgrundlagen	67
	Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan XXI-38	69
	Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente	71

Verfahrenshinweis:

Aufgrund der Tatsache, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-38 seit 1996 zahlreiche Änderungen und demzufolge Deckblätter für die Planzeichnung hervorgebracht hat, wurde zum besseren Verständnis eine Zusammenzeichnung aller Festsetzungen bis zur 4. Änderung der Planungsziele bzw. bis zum 4. Deckblatt vom Aug. 1999 vorgenommen. Die Fassung der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens vom 31.3.08 wurde in einer gesonderten Planzeichnung niedergelegt.

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan XXI-38 soll im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ und ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ sowie ein Gewerbegebiet festsetzen.

Grundlage dafür ist der Beschluss des ehemaligen Bezirksamtes Marzahn von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-38 vom 22.08.1995, der am 15.09.1995 im Amtsblatt für Berlin (Nr.46, Seite 3460) veröffentlicht wurde.

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist derzeit durch mehrere Fachmärkte wie Möbelmarkt, SB-Möbelmarkt, Elektronikmarkt, Küchenstudio und Bau- und Gartenmarkt, geprägt, deren Genehmigung und Realisierung auf dem Planungsstand gemäß § 33 BauGB basierte sowie durch ein großes Lagergebäude, das im nördlichen Bereich des Plangebietes aktuell errichtet worden ist.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XXI-38 im Jahr 1995 waren die beabsichtigten Vorhaben, einen Möbelmarkt und einen Bau- und Gartenmarkt auf einer insgesamt ca. 100.000 m² großen Fläche des Gebietes zwischen Märkischer Allee und Bahngelände in Ergänzung der vorhandenen Zentren zu errichten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den ehemals durch einen Tiefbaubetrieb genutzten Flächen zwischen den Bahnanlagen und der Märkischen Allee im Nord-Ost-Quadranten des Biesdorfer (Eisenbahn-)Kreuzes des ehemaligen Bezirks Marzahn einzuleiten.

Ziel der Planung war die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ mit den Nutzungsteilen Baumarkt und Möbelmarkt, die Sicherung einer Freihaltefläche für eine zukünftige S-Bahntrasse sowie die Sicherung der Straßenverbreiterung der Märkischen Allee. Soweit die durch die geplanten Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden konnten, wurden durch einen städtebaulichen Vertrag Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vereinbart und realisiert.

Der Möbelmarkt sollte nach Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung und der Bezirksverwaltung als großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ursprünglich max. ca. 25.000 m² errichtet werden. Der Bau- und Gartenmarkt sollte als großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ursprünglich max. ca. 10.000 m² zuzüglich Freiverkaufsflächen entstehen. Für das Technikkaufhaus/Elektronikfachmarkt wurde eine Verkaufsfläche von 3.000 m² vermerkt. Das gesamte Gelände des Sonstigen Sondergebietes wurde mit einer Stellplatzanlage von 1.250 Stpl. ausgestattet.

Auf der Grundlage des durchgeführten Bebauungsplanverfahren, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der mehrfachen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung sowie der erteilten Planreife im Jahr 1996, erfolgte die Realisierung eines Möbelmarktes und eines SB-Möbelmarktes, eines Elektronikfachmarktes, eines Küchenstudios und eines Bau- und Gartenmarktes, deren Größenordnungen in den vergangenen Jahren den wirtschaftlichen Bedingungen der

Betreiber angepasst wurde. An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass die Planänderungen auf der Grundlage weiterer Planreifebeschlüsse gem. § 33 BauGB erfolgten. Der entstandene großflächige Einzelhandelsstandort wurde auch durch die Ausweisung „Fachmarkttagglomeration“ im Stadtentwicklungsplan „Zentren und Freizeit“ (StEP Zentren 2) bestätigt und sanktioniert.

Die Haupteerschließung für das Gelände erfolgt von der Märkischen Allee aus. Für die Erschließung des Geländes wurde eine öffentliche Straße, Märkische Spitze, mit zwei Anbindungen an die Märkische Allee gebaut. Die Erschließungsmaßnahme wurde durch einen Erschließungsvertrag zwischen dem Bezirk und den Investoren gesichert.

Die Investoren und Grundstückseigentümer im Sonstigen Sondergebiet haben aktuell die Absicht, ihre Nutzungen nach 10jährigem Betrieb den Markterfordernissen anzupassen und die Gebäudeflächen teilweise neu zu gliedern bzw. zu erweitern. Im Bestand weist die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ eine BGF von 20.700 m² mit einer Verkaufsfläche von rd. 18.000 m² auf. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ beträgt die BGF 63.000 m² und die Verkaufsfläche 39.000 m².

Die geplante Erweiterung soll einen Baustoff Drive-In mit einer Größe von rd. 4.000 m² Grundfläche und 3.800 m² Verkaufsfläche umfassen. Im gesamten Fachmarktbereich für Möbel und Elektronik ist eine Umverteilung bzw. Neuaufteilung innerhalb des Gebäudebestandes vorgesehen, so dass zusätzlich 10.000 m² Verkaufsfläche entstehen.

Als zentrenrelevant ist bei den zusätzlichen Flächen die Erweiterung des Media-Marktes mit 1.200 m² einzustufen. Die Erweiterungen im Möbelbereich und Baustoffbereich betrifft nicht-zentrenrelevante Sortimente. Die Planungsabsichten wurden durch Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 26.02.2008 und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 28.02.2008 als vertraglich eingeschätzt.

Anlass der Weiterführung und Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist die Absicht des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, die bisher erfolgte Nutzung zu sichern und den aktuellen Planungsergänzungen der Grundstückseigentümer anzupassen. Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu am 17.10.2006 einen entsprechenden Beschluss zur Sicherung des derzeitigen Bestandes einschließlich der zentrenrelevanten Sortimente gefasst. Auf Grund der vorgetragenen Belange der privaten Eigentümer wurden die Ziele des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen nochmals geändert mit Bezirksamtsbeschluss 0491/III vom 10.03.2008.

Die Erforderlichkeit des Verfahrens gem. § 1 Abs. 3 besteht

- in der Entwicklung einer leistungsstarken Fachmarkttagglomeration an dem integrierten Standort „Märkische Spitze“ unter Berücksichtigung des Erhaltenes und der Entwicklung einer leistungsfähigen Zentrenstruktur entsprechend dem Zentrenkonzept des Bezirksamtes,
- der planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Erschließungsflächen und
- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Änderungen im Bebauungsplanentwurf erfordern eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 244 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 weitergeführt.

Das oben genannte Vorhaben steht in Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplanes (siehe unter Pkt. 2.3.1 / 3.1.1).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.01.2004 (ABl. S. 95) stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar.

Nach den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellten Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Anlage zu den Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001), Ziff. 8, können aus dieser Nutzungskategorie „in besonders begründeten Einzelfällen“ auch Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden. Als Voraussetzung dafür gilt, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Zentrenstruktur zu erwarten sind. In diesem Sinne ist eine eingehende Prüfung und Begründung des Vorhabens erforderlich.

2. Plangebiet

2.1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Mit dem Beschluss des Bezirksamtes vom 10.03.2008 wurde der Geltungsbereich reduziert, da die planerischen Maßnahmen zur Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Märkischen bereits umgesetzt sind und für die Freihaltetrasse der S-Bahn gemäß FNP derzeit kein Handlungsbedarf im Bebauungsplanverfahren besteht.

Der Geltungsbereich umfasst danach die Grundstücke Märkische Spitze 7, 9, 11, 13, 15 und 17 sowie die Straße Märkische Spitze.

Die Begrenzung des Plangebietes wird

- durch die Märkische Allee und die Vorbehaltsfläche S-Bahn im Osten,
- die S-Bahntrasse bzw. die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 440 und 300 im Süden,
- den östlichen Abzweig des Eisenbahnaußenringes/ S-Bahntrasse bzw. die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 300, 289, 326, 325, 313, 397 im Westen
- und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 397

gebildet.

Die Größe des Gebietes beträgt insgesamt ca. 14,2 ha.

Der Zuschnitt der Fläche wird durch die beiden großen Verkehrsstrassen, die Bahntrasse und die Märkischen Allee, geprägt. In Nord-Süd-Ausrichtung besitzt die Fläche eine Länge von ca. 530 m und in Ost-West-Ausrichtung eine Länge von ca. 300 m.

2.2. Bestand

Das Plangebiet ist durch die 1996/97 errichteten großenflächigen Fachmärkte gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um einen Möbelmarkt, einen SB-Möbelmarkt, einen Elektronikfachmarkt, einen bisher als Küchenstudio genutzten Markt und einen Bau- und Gartenmarkt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Lagergebäude errichtet worden.

Am Rande bzw. außerhalb des Plangebietes, entlang der Nord-Süd-Grenze, zwischen der Straße Märkische Spitze und der Märkischen Allee verläuft eine freizuhalten Trasse für die Anlage einer S-Bahnverbindung. Diese Trasse ist im Flächennutzungsplan von Berlin dargestellt. Aktuell sind keine Realisierungsabsichten nachrichtlich übermittelt worden. Derzeit ist der 30 m breite Streifen teilweise mit Pappeln bepflanzt und trägt zur Eingrünung des Fachmarktgeländes bei.

Die Märkische Allee ist eine asphaltierte, sechsspurige Straße mit grünem Mittelstreifen. Von ihr aus bestehen zwei Kreuzungspunkte/Grundstückzufahrten auf die Straße Märkische Spitze, die das Plangebiet erschließt.

Die Märkische Allee verbindet das Großsiedlungsgebiet Marzahn-Hellersdorf mit den anderen südlich gelegenen Berliner Stadtgebieten und mit dem Berliner Umland.

Grünstrukturen sind nahezu ausschließlich als lineare Elemente entlang der Verkehrsstrassen zu finden. Die Märkische Allee weist eine Alleebaumbepflanzung auf. Über das Plangebiet verläuft eine 110 KV Hochspannungsfreileitung, deren Masten in die Bebauung der Fachmärkte integriert wurden.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan XXI-38 lag das Gelände, auf dem sich zu DDR-Zeiten eine große Baustelleneinrichtung für die Errichtung der Wohngebiete der Großsiedlung Marzahn befand, weitgehend brach. Ein Bebauungszusammenhang zu den östlich der Märkischen Allee vorhandenen Wohnbauflächen war auf Grund der trennenden Wirkung der Märkischen Allee und der Größe der Fläche nicht zu erkennen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Realisierung der Investitionsvorhaben wurde das Gebiet vollständig neu strukturiert und erschlossen.

2.2.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung, Flur 198, 188, 187 und weist folgende Flächen auf.

Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Grundstück	Eigentum	Nutzung
188	300	50.960,5	Märkische Spitze 13	privat	Fachmärkte und Stellplätze
187	440	17.094,0	Märkische Spitze 13	Privat	Fachmärkte und Stellplätze
187	445	10.263,0	Märkische Spitze 15	Privat	Bau- u. Gartenmarkt, Stellplätze

188	291	3.176,0	Märkische Spitze 15	Privat	Bau- u. Gartenmarkt, Stellplätze
188	253	4.336,0	Märkische Spitze 15	Privat	Bau- u. Gartenmarkt, Stellplätze
188	290	5.402,5	Märkische Spitze 15	privat	Bau- u. Gartenmarkt, Stellplätze
188	289	17.365,5	Märkische Spitze 15	Privat	Bau- u. Gartenmarkt, Stellplätze
187	517	1.010,0	Märkische Spitze 15	Privat	Freifläche
187	516	23,0	Märkische Spitze	Privat	
188	332	1.337,5	Märkische Spitze	Privat	Drive-In
188	331	401,5	Märkische Spitze	Privat	
188	330	1.383,0	Märkische Spitze	Privat	Drive-In
188	329	526,0	Märkische Spitze	Privat	Lagergebäude
188	328	2.649,0	Märkische Spitze	Privat	Drive-In
188	327	831,0	Märkische Spitze	Privat	Lagergebäude
188	326	3.025,0	Märkische Spitze	Privat	Drive-In
188	325	1.188,0	Märkische Spitze	Privat	Lagergebäude
188	319	201,5	Märkische Spitze 17	Privat	Lagergebäude
188	317	849,0	Märkische Spitze 17	Privat	Lagergebäude
188	315	921,0	Märkische Spitze 17	Privat	Lagergebäude
188	313	798,5	Märkische Spitze 17	Privat	Lagergebäude
198	397	7.607,0	Märkische Spitze 17	Privat	Lagergebäude
198	398	1.534,5	Märkische Spitze 17	Privat	Lagergebäude
198	399	468,0	Märkische Spitze 17	privat	Lagergebäude

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Straße Märkische Spitze befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.2.2. Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf unmittelbar nordöstlich an den Eisenbahnknotenpunkt „Biesdorfer Kreuz“ angrenzend.

Die Märkische Allee stellt die Verbindung zwischen der aus dem Stadtzentrum kommenden Ausfallstraße B1 (Alt-Friedrichsfelde – Alt-Biesdorf) und dem Großsiedlungsgebiet Marzahn und Hellersdorf her. Gleichzeitig ermöglicht sie durch den unmittelbaren Anschluss an den Berliner Autobahnring A10 die überregionale Verbindung. Die Märkische Allee selbst besitzt innerhalb ihres Verlaufs entlang der Wohngebiete Marzahns mehrere Kreuzungspunkte mit überbezirklichen und bezirklichen Erschließungsstraßen, die eine optimale Anbindung des Gebietes sicherstellen.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche gewerbliche und Wohnnutzungen geprägt:

- westlich wird das Plangebiet von der Bahntrasse des Berliner Außenringes tangiert, dahinter schließt sich ein Kleinsiedlungsgebiet und ein großes Gewerbegebiet an;
- nördlich des Plangebietes bis zur Allee der Kosmonauten befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungen wie das Gelände des Technischen Hilfswerks, eine Tankstelle und ein Gebrauchtwagenhandel; nördliche der Allee der Kosmonau-

- ten sind sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Nutzungen des großflächigen Einzelhandels angesiedelt;
- in östlicher Nachbarschaft erstreckt sich der südliche Rand der Großsiedlung Marzahn mit 11-geschossigen Wohnblöcken und einem großen Gemeinbedarfsstandort und das Kleinsiedlungsgebiet Biesdorf Nord;
 - an der südlichen Seite verläuft die S- und Regionalbahntrasse (S5 und RB26) hinter der sich bis zur Straße Alt-Friedrichsfelde (B1) ein weiteres Gewerbegebiet erstreckt.

Die Bahnflächen des Biesdorfer Kreuzes sind durch große Geländeeinschnitte, Bahndammaufschüttungen und Ruderalflächen geprägt.

2.2.3. Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße, der Märkischen Allee, die für die Erschließung des Bezirkes mit seinen großräumigen Wohngebieten eine vorrangige Bedeutung besitzt. Die Märkische Allee besitzt zahlreiche Kreuzungspunkte, die die Quartiere östlich und westlich der Trasse erschließen. In einer Entfernung von ca. 9 km befindet sich in nördlicher Richtung der Anschluss an die Autobahn A 10. Das Stadtzentrum Berlins ist über den Anschluss der Märkischen Allee an die B 1/5 mit einer Entfernung von ebenfalls ca. 9 km zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Märkische Allee, die zwei Anschlusspunkte an die Märkische Spitze aufweist. Die Knotenpunkte sind lichtsignal geregelt und lassen Ein- und Ausfahrten in alle Richtungen zu.

Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht nicht.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Die S-Bahnlinien 7 und 5 sowie mehrere Regionalbahnlinien tangieren das Gebiet und besitzen in einer Entfernung von ca. 700 m Haltestationen (S-Bahnhof Springpfuhl und S-Bahnhof Biesdorf). Auf der Märkischen Allee/Bentschener Weg befindet sich die Buslinie 192, die eine Verbindung sowohl zur S-Bahnstation Biesdorf als auch zu den Wohngebieten der Großsiedlung Marzahn im Norden herstellt. In der Allee der Kosmonauten befindet sich eine Straßenbahntrasse, die einerseits nach Hohenschönhausen führt und in Richtung Osten das Großsiedlungsgebiet erschließt.

2.2.4. Naturräumliche Grundlagen

Die umweltbezogene Ausgangssituation im Plangebiet wird im Abschnitt IV der Begründung (Umweltbericht) dargestellt und bewertet.

2.3. Planerische Ausgangssituation

Auf der Ebene der Raumordnung wird die planerische Ausgangssituation des Plangebietes durch den seit dem 31. März 2009 wirksamen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B),. Ferner gelten für das Plangebiet der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABL S. 2666), sowie der Stadtentwicklungsplan „Zentren und Einzelhandel“ – Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels – Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur (Senatsbeschluss Nr. 2043/99 vom 09.03.1999) und „Zentren – Teil 2 – StEP Zentren 2020“ (Senatsbeschluss 2472/05 vom 22.03.2005) sowie der Rahmenplan Friedrichsfelde Ost/Biesdorfer Kreuz und das Landschaftsprogramm (LaPro) vom Juni 1994.

Die Plangebietsfläche ist nicht Bestandteil des Stadtentwicklungsplans Gewerbe / Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

2.3.1. Raumordnungspläne

Raumordnungsrechtliche Anforderungen ergeben sich für das Planungsgebiet aus dem LEP B-B sowie aus den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans. Der LEP eV. wurde durch den LEP B-B ersetzt. Die Ziele der Planungen widersprechen einander nicht. Die Inhalte dieser Anforderungen werden in den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29.09.2007 (ABL S. 2957, 2961) wie folgt erläutert:

„3.4 Einzelhandelsrelevante Erfordernisse der Raumordnung

3.4.1 Konzentrationsgebot – Kongruenzgebot (Ziel § 16 Abs. 6 Satz 1 LEPro)

„Einrichtungen der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur dort zuzulassen, wo deren Nutzung nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen.“

Berlin ist im Rahmen der im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg angestrebten zentralörtlichen Gliederung Oberzentrum auf der höchsten Stufe einer Metropole (§§ 5, 9 Abs. 4 LEPro, Grundsatz 4.2.1 LEPeV). Damit erfüllt jede Einzelhandelsansiedlung in Berlin das in § 16 Abs. 6 Satz 1 LEPro enthaltene Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot. Diese Gebote betreffen die überörtliche Steuerung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Danach sind solche Vorhaben zum einen nur in zentralen Orten zulässig, zum anderen müssen Größe und Warenangebot des Einzelhandelsvorhabens der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes und seinem Verflechtungsbereich entsprechen.

3.4.2 Beeinträchtungsverbot (Ziel § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro)

Nach § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro sind Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Dieses raumordnerische Beeinträchtigungsverbot dient in Berlin dem Schutz der landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentren (vgl. 2.2.1) in ihrer raumordnerischen Funktion. Eine Flächen- oder Sortimentsbegrenzung ist dann geboten, wenn diese Zentren durch Kaufkraftabfluss wesentlich beeinträchtigt oder sonst daran gehindert würden, die ihnen zugewiesene Versorgungsfunktion zu erfüllen. Der in § 16 Abs. 6 LEPro verwendete Begriff „großflächige Einzelhandelszentren“ ist nicht gleichbedeutend mit Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Vielmehr ist er dahin gehend auszulegen, dass er alle Formen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (siehe 2.1) umfasst.

3.4.3 Integrationsgebot

Eine weitere im Landesentwicklungsplan (LEPro) enthaltene Festlegung der Raumordnung bildet das sogenannte Integrationsgebot. Es verlangt eine Zuordnung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu Siedlungsschwerpunkten, durch die eine integrierte Anzielung innerhalb innerstädtischer Zentren oder Nebenzentren erreicht werden soll. „Dabei ist auf siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken.“ (Grundsatz § 16 Abs. 6 Satz 3 LEPro). „Der Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen ist gezielt als Kern zentrenbildender Funktion zur Widerbelebung bzw. Neuschaffung zentraler Lagen nutzbar zu machen“ (Grundsatz § 17 Abs. 5 Satz 1 LEPro). Insoweit sind auch innerhalb Berlins die Erfordernisse der Raumordnung maßgebend. Diese Festlegung wird durch die Darstellungen des FNP und das Zentrenkonzept des StEP Zentren 2020 für die innerstädtisch Planung umgesetzt (A n h a n g VI und VII).

3.4.4 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV)

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) vom 2. März 1998 enthält folgende Vorgaben für die Planung und Genehmigung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen:

- *Die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile innerhalb des engeren Verflechtungsraums mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen ist sicherzustellen (Grundsatz 1.0.7).*
- *Landesplanerisch bedeutsam im Sinne einer polyzentrischen Siedlungsstruktur sind die in 2.2.1 aufgeführten städtischen Zentren (Ziel 4.2.4).*

3.4.5 Regionalplanerische Festlegung

Der Flächennutzungsplan Berlin enthält folgende regionalplanerische Festlegung, die als Ziel der Raumordnung zu beachten ist:

„Städtische Zentren sind zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Sie sind zur Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur zu integrierten Standorten vorrangig für Kultur, Dienstleistungen und Freizeit zu entwickeln“ (Ziel 1.1).“

Darüber hinaus enthält der *LEP B-B* in Ziffer 4.7 folgenden Zielfestlegung, die im laufenden Bebauungsplanverfahren als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen ist (§§ 4,7 i.V.m § 3 ROG):

„4.7 (Z)

(1) *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind vorbehaltlich Absatz 6 nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebote).*

(2) *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).*

(3) *Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*

(4) *Hersteller - Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² sind nur in der Metropole Berlin und in den Oberzentren zulässig.*

(5) *Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen (1) bis (4) stehen, können verändert werden, wenn hier durch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Ziffer 1) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller - Direktverkaufszentrum im Sinne von Absatz 4 erfolgen.*

(6) *Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 außerhalb zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich im Sinne von 4.8 Absatz 2 oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche oder die Summe der Verkaufsflächen, soweit sie im räumlichen Verbund mit anderen Einzelhandelseinrichtungen stehen, 2.500 m² nicht überschreitet und auf mind. 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Ziffer 1.1 angeboten werden.“*

2.3.2. Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95) zuletzt geändert am 12. November 2009 (ABl. S. 26665) stellt Folgendes für den Bereich des Plangebietes dar:

- gewerbliche Baufläche,
- übergeordnete Hauptverkehrsstraße für die Märkische Allee,
- Bahnfläche für die Anlagen des Biesdorfer Kreuzes und den S-Bahnring sowie für eine zukünftige Trasse der S-Bahn parallel zur Märkischen Allee.

Die geplante Ausweisung – Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Bau- und Gartenmarkt und Möbelmarkt – lässt sich gemäß den Entwicklungs-

grundsätzen Ziff. 8 als besonders begründeter Einzelfall (siehe Pkt. II. 3.1.1.) aus den Darstellungen des FNP entwickeln.

Die geplante Ausweisung Gewerbegebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

2.3.3 Stadtentwicklungsplan Zentren Teil 1 und Teil 2

Der Stadtentwicklungsplan „Zentren und Einzelhandel –Teil 1“ enthält Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels. Für das Plangebiet sind die in den allgemeinen Leitlinien formulierten Vorgaben zur Sortimentsbeschränkung und zur Untersuchung der Verträglichkeit von Standorten von Bedeutung. Gleichzeitig wird explizit darauf verwiesen, dass zur Stärkung der bezirklichen Standorte im Ostraum u.a. die Attraktivität der Fachmarkttagglomeration „Märkische Spitze“ zu erhöhen ist.

Teil 2 des Stadtentwicklungsplanes Zentren (StEP 2020) entwickelt ein Zentrenkonzept für Berlin. Es enthält 20 Ziel- und allgemeine Leitlinien für die Planung und Genehmigung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sowie deren Erweiterung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Außerdem legt der StEP 2020 für die einzelnen Zentren Zielkorridore zur Verkaufsflächenentwicklung fest, die als Orientierungswerte anzusehen sind. Planungen, die diesen Rahmen einhalten, beeinträchtigen die Zentrenstruktur in der Regel nicht.

Demgegenüber ist laut AV Einzelhandel (a.a.O., S. 2962) die Zentrenstruktur berührt, wenn ein Bezirk den Orientierungswert für sein Gebiet oder Zentrum um mehr als 10 % überschreitet. In diesem Fall hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu prüfen, ob dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Nr. 7 AG BauGB beeinträchtigt werden

2.3.4 Rahmenplanung Friedrichsfelde-Ost / Biesdorfer Kreuz

Die Rahmenplanung Friedrichsfelde-Ost / Biesdorfer Kreuz (Sept. 1995 – Thalen Consult GmbH + Büro Landschaft Planen Bauen) sieht das Plangebiet als Gewerbegebiet (bei Ausschluss einzelner Nutzungsarten) und eine Teilfläche als „Sondergebiet Einzelhandel mit den Branchen Baumarkt und Gartencenter (VKF max. 15.000 m²) vor. Für das Maß der Nutzung wird von einer GRZ = 0,6 ausgegangen. Die Rahmenplanung stellte fest, dass die dargestellte Flächenanordnung modifiziert werden kann. Als grünplanerische Aussagen wurden eine 30m breite Pufferzone entlang der Gleise des Biesdorfer Kreuzes als Grünzone zur Stärkung der linearen Biotopvernetzungsfunktion, die Festlegung eines Biotopflächenfaktors von 0,3 für Gewerbestandorte sowie die Dachbegrünung neu entstehender Gebäudekomplexe gefordert.

2.3.5 Landschaftsprogramm (LaPro)

Die im Landschaftsprogramm (LaPro) für das Plangebiet dargestellten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Abschnitt IV der Begründung (Umweltbericht) erläutert. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf eine Begrenzung der negativen Auswirkungen von gewerblichen Flächen auf die

Umwelt durch emissionsarme Technologien, auf Boden- und Grundwasserschutz, Dach und Fassadenbegrünung, die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes und Schutzpflanzungen in den Randbereichen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Gebiet beiderseits der Bahntrasse vom Biesdorfer Kreuz in Richtung Norden, westlich der Märkischen Allee ist einer der wichtigsten Gewerbestandorte des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.

Aufgrund sehr guter Standortqualitäten und -potenziale besitzt der Bereich eine wichtige Funktion in der Arbeitsplatzversorgung des Bezirkes. Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen liegt jedoch westlich der Bahnlinie. Das Areal zwischen Bahnlinie und Märkischer Allee hat sich schrittweise zu einem Standort für Gewerbe und Dienstleistungen mit Versorgungscharakter für die Großsiedlung bzw. dem östlichen Stadtraum herausgebildet. Schwerpunkt dieser Ansiedlungen bildet der Fachmarktstandort Märkische Spitze.

Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses 1995 wies das Gelände südlich der Allee der Kosmonauten und westlich der Märkischen Allee große untergenutzte oder brachliegende Flächen auf, die für eine gewerbliche Entwicklung nicht nachgefragt wurden. Dazu zählte auch die Fläche des Plangebietes. Das damalige Grundstück Märkische Allee 45 wurde von Investoren der Fachmarktbranche von der TLG, dem vormaligen Eigentümer mit dem Ziel erworben, einen Fachmarktstandort zu entwickeln.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der geplanten Nutzung um großflächigen Einzelhandel handelte, fasste das ehemalige Bezirksamt Marzahn den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XXI-38 mit dem Geltungsbereich „(Märkische Spitze) für eine Teilfläche des Geländes zwischen der S-Bahn nach Strausberg, dem Biesdorfer Kreuz, der S-Bahn nach Ahrensfelde, einer Linie 310 m südlich der Allee der Kosmonauten und der Märkischen Allee sowie für einen Abschnitt der Märkischen Allee einschließlich eines 3 m breiten östlich angrenzenden Grundstücksstreifens im Bezirk Marzahn“.

Im Aufstellungsbeschluss war das Planungsziel auf die Sondergebietsnutzung „Bau- und Gartenmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 15.000 m² beschränkt. Das Interesse von Investoren, weitere Fachmärkte (Möbelmarkt, Elektronikmarkt) auf diesem Standort zu errichten, wurde als Zielstellung vom ehemaligen Bezirksamt Marzahn in die Entwurfsfassung aufgenommen und die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die mehrfache Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die wiederholte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Stellungnahmeersuchens hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Mitteilungen der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung von der Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen am 26.07.95, von der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe am 21.07.95 erhalten.

Von der Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen bzw. Verkehr und Betriebe wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 4 a AGBauGB

durchzuführen ist, da mit der Märkischen Allee (übergeordnete Hauptverkehrsstraße) und den Flächen (30 m breiter Streifen) für die zukünftige S-Bahn-Tangente gem. Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Laufe des Verfahrens wurden immer wieder Korrekturen an der Größenordnung der einzelnen zu errichtenden Fachmärkte vorgenommen. Das Bebauungsplanverfahren konnte bisher insbesondere auf Grund der bestehenden Widersprüche, die sich aus diesen Korrekturen zu den übergeordneten Planungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (FNP Berlin) und der Gemeinsamen Landesplanung (Landesentwicklungsplan) hinsichtlich der Entwickelbarkeit des Standortes unter Berücksichtigung der bestehenden Zentrenstrukturen ergaben, nicht zum Abschluss gebracht werden. Vorgetragen wurde, dass durch die Vorhaben eine Beeinträchtigung vorhandener Zentren zu erwarten war. Im Rahmen des Anzeigeverfahrens entsprechend AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung wurden erhebliche Beanstandungen dargestellt, die eine Festsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen haben. Die Widersprüche und Beanstandungen konnten seitdem nicht ausgeräumt werden.

Unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belange war davon auszugehen, dass durch die Erweiterung des Fachmarktes unter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente keine Beeinträchtigung der Zentrenstruktur erfolgt und die Entwicklung im Sinne eines funktionsfähigen Fachmarktzentrums in Ergänzung der bestehenden Zentrenstruktur unterstützt wird, wenn die nachstehenden Verkaufsraumflächen eingehalten werden. Danach waren Bau- und Gartenmärkte mit einer gedeckten Verkaufsfläche von 10.000 m² plus Freiverkaufsfläche, technische Fachmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 m² und Möbelmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von 25.000 m² zulässig und aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Mit den Investoren wurde am 04.07.1996 ein städtebaulicher Vertrag zur Realisierung der Vorhaben abgeschlossen. Auf dieser Grundlage und nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurden am 05.09.1996 der Bezirksamtsbeschluss zur Genehmigungsfähigkeit (Planreifebeschluss) gemäß § 33 (2) BauGB gefasst und auf dieser Grundlage die Baugenehmigungen erteilt.

Die wirtschaftliche Entwicklung auf dem Fachmarktsektor, insbesondere im Bereich der Möbelfachmärkte, hatte nach Inbetriebnahme der Fachmärkte an der Märkischen Spitze zu einem erhöhten Konkurrenzdruck geführt. Zur Herstellung eines marktgerechten Angebotsumfangs wurde eine Erweiterung der bisher max. zulässigen Verkaufsfläche als erforderlich angesehen. Gestützt auf die Markt- und Standortanalyse der BBE Unternehmensberatung GmbH vom April 1998 wurde durch das Bezirksamt auf seinen Sitzungen am 02.06.1998 bzw. am 22.09.1998 die Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsfläche für den Teilbereich Einrichtungshäuser auf 30.000 m² beschlossen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1998 und 1999 wurde der Erweiterung mit der Maßgabe, den Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht zu erhöhen, zugestimmt.

Eine weitere Änderung der Verkaufsfläche im Teilbereich Einrichtungshäuser erfolgte durch Bezirksamtsbeschluss am 23.02.1999 basierend auf der fachlichen Darlegung, dass die Fläche des Höffner-Möbelmarktes für die Präsentation der Angebotsbreite nicht ausreichend ist. Die zulässige Verkaufsfläche erhöhte sich dementsprechend auf 36.500 m² für Einrichtungshäuser. In Folge dieser Änderung erfolgte eine erneute Beteiligung der Träger öffentliche Belange und die öffentliche

Auslegung. Mit Bezirksamtsbeschluss vom 06.08.1999 wurde für die Erweiterung die Planreife gemäß § 33 BauGB erteilt.

Ausgelöst durch die erneuten Bau- bzw. Erweiterungsabsichten der Eigentümer wurde nun die Weiterführung des Verfahrens erforderlich. Der weiteren Planung wurde das rechtliche Gutachten vom August 2006 zur Analyse des Verfahrens und zur Entwicklung von Handlungsstrategien für das weitere Verfahren zu Grunde gelegt.

Die Fachmarktansiedlung „Märkische Spitze“ ist seit nunmehr zehn Jahren Bestandteil der Versorgungsstruktur im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und hat in dieser Zeit eine positive Wirkung im Bezirk entfaltet, die zu einer stabilen Versorgung der Bevölkerung beigetragen hat und beiträgt.

2006 wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes im GE-Gebiet die Genehmigung zur Errichtung eines Lagergebäudes erteilt, dessen Realisierung inzwischen vollzogen ist.

Die Nutzer und Investoren des Fachmarktstandortes haben nach fast zehnjährigem Betrieb die wirtschaftliche Tragfähigkeit ihres Standortes überprüft und gegenüber dem Bezirk die Absicht einer Anpassung an aktuelle Einzelhandelsstrategien bzw. einer damit verbundenen erforderlichen Erweiterung in einzelnen Bereichen der Fachmärkte zum Ausdruck gebracht. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen privaten Belange hat der Bezirk die endgültige Festsetzung mit dem Ziel in Angriff genommen, die aktuelle Situation in den Planungsstand einzuarbeiten und die planungsrechtliche Sicherung des Fachmarktstandortes unter Berücksichtigung der vorhandenen Zentrenstrukturen abzuschließen.

Als Ausgangssituation für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes XXI-38 wurden die aktuell vorhandenen Flächen im Bestand ermittelt.

Art der Nutzung	Zweckbestimmung	BGF Bestand	VKF Bestand	Erweiterung BGF	Erweiterung VKF
SO	„Bau- und Gartenmarkt“	20.700 m ²	18.000 m ²	4.000 m ²	3.800 m ²
SO	„Möbelmarkt“	63.000 m ²	39.000 m ²	2.000 m ²	10.200 m ²
	davon „Media-markt“	5.100 m ²	3.000 m ²	1.200 m ²	1.200 m ²

Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ weist danach eine BGF von 20.700 m² mit einer Verkaufsfläche von rd. 18.000 m² auf. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ beträgt die BGF 63.000 m² und die Verkaufsfläche 39.000 m².

Die geplanten Erweiterungen sollen einen Baustoff Drive-In mit einer Größe von 4.000 m² Grundfläche und 3.800 m² Verkaufsfläche und im gesamten Möbelmarkt-bereich die Erweiterung der Bruttogeschossfläche um 2.000 m² und der Verkaufsfläche um 10.200 m² umfassen. Als zentrenrelevant ist bei den zusätzlichen Flächen, die Erweiterung des Media-Marktes mit 1.200 m² einzustufen. Die Erweiterungen der Verkaufsflächen im Möbelbereich und im Baustoffbereich betreffen nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente werden damit wie folgt festgesetzt:

Sonstige Sondergebiete	Nicht-zentrenrelevante Sortimente <i>Bestand</i>	Nicht-zentrenrelevante Sortimente <i>Planung</i>
„Bau- und Gartenmarkt	16.800 m ² VKF	21.300 m ² VKF
„Möbelmarkt“	29.000 m ² VKF	38.000 m ² VKF

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat daher am 17.10.2006 die Weiterführung des Bebauungsplanes XXI-38 beschlossen.

- Der Bebauungsplan XXI-38 soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt und ein Gewerbegebiet ausweisen.
- Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan für die Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ eine Grundfläche GR von 23.500 m²
- und für die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ eine Grundfläche von 25.000 m² festzusetzen.
- Die Verkaufsraumflächen VKF sollen für „Möbelmarkt“ insgesamt 49.200 m² bzw. für „Bau- und Gartenmarkt“ 22.500 m² betragen.

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXI-38 wurde bei der Weiterführung überprüft, den aktuellen Bedingungen angepasst und mit Beschluss vom 10.03.2008 geändert. Die Änderung erfolgte auf Grund der Tatsache, dass die Einbeziehung der Verkehrsflächen der Märkischen Allee durch die bereits erfolgte Erweiterung nicht mehr erforderlich ist. Ebenso besteht in Bezug auf die Freihalte-trasse der S-Bahn parallel zur Märkischen Allee kein Planerfordernis, da der Eigentümer das Land Berlin ist und keine aktuellen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

1.1. Begleitende Gutachten

Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes XXI-38 wurden in der Vergangenheit und vor dem Hintergrund einer aktuellen Erweiterung der Verkaufsflächen zur Feststellung der Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit des Standortes begleitende Gutachten erarbeitet.

Das Gutachten der GfK PRISMA „Märkische Spitze – Berlin Marzahn Hellersdorf - Gutachterliche Stellungnahme“ vom Oktober 2007 hat sowohl die Wirkung des Bestandes als auch zu erwartende Auswirkungen der Erweiterungen betrachtet.

Mit Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zu den verkehrlichen Auswirkungen und notwendigen Erschließungsmaßnahmen erarbeitet, dass zugleich Grundlage des zwischen dem Bezirk und den Investoren abgeschlossenen Erschließungsvertrages bzw. städtebaulichen Vertrages ist. Auf Grund der Tatsache, dass der Ausbau des Erschließungsnetzes und die erforderlichen Lichtsignalanlagen realisiert und funktionsfähig sind, ist eine weitergehende Erläuterung an dieser Stelle entbehrlich.

Das Gutachten zur Zentrenverträglichkeit ist hinsichtlich planungsrelevanter Schwerpunkte zu nachstehenden Aussagen gekommen.

GfK PRISMA – Gutachterliche Stellungnahme - Auswirkungenanalyse:

Auf dem Gelände „Märkische Spitze“ werden seit 1997 mehrere Fachmärkte betrieben. Es handelt sich dabei um folgende Anbieter: Möbel Höffner, SB Sconto Möbel, Media Markt, ehem. Küche & Bad und Hornbach Bau- und Gartenmarkt. Die planungsrechtliche Sicherung dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist bisher nicht erfolgt. Gleichzeitig hat aber der bisherige Zeitraum seit Bestehen gezeigt, dass der Standort eine stabile Versorgungssituation hergestellt und gleichzeitig nicht zu einer Schädigung umliegender Zentren und Einzelhandelsstandorte geführt hat. Zur Anpassung an die aktuellen wirtschaftlichen Handelsstrategien beabsichtigen die Nutzer ihre bestehenden Flächen teilweise neu zu strukturieren und zu erweitern. In diesem Zusammenhang beabsichtigt der Bezirk Marzahn-Hellersdorf den 1995 aufgestellten Bebauungsplan den Erfordernissen anzupassen und festzusetzen.

Der bestehende Elektronikfachmarkt Media Markt beabsichtigt innerhalb des Gebäudes die Verkaufsfläche um rd. 1.200 m² zu erweitern. In gleicher Größe soll eine Umverteilung/Erweiterung des SB-Möbelmarktes Sconto vorgenommen werden. Im Gebäudeteil des Möbelmarktes „Höffner“ ist eine Umverteilung/Erweiterung der Verkaufsfläche um 9.000 m² vorgesehen. Der ehem. Fachmarkt Küche & Bad soll ebenfalls umgestaltet werden.

Im Bereich des Hornbach Bau- und Gartenmarktes ist eine Erweiterung durch einen Baustoff Drive-In mit max. 3.800 m² Verkaufsfläche geplant.

Zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38 ist es erforderlich, die Auswirkungen des Bestandes und der geplanten Erweiterungen in der genannten Größe auf potentiell betroffene Zentren abschließend festzustellen. Insofern ist im Kontext des B-Planverfahrens XXI-38 „Märkische Spitze“ zum einen, eine qualitative gutachterliche Betrachtung der Verträglichkeit der bestehenden Fachmärkte/ Verkaufsflächen, zum anderen eine Bewertung der Auswirkungen der verkaufsflächenseitigen Ergänzungen in der Fachmarkttagglomeration erforderlich. Das vorliegende Gutachten der GfK PRISMA besteht aus zwei Teilen und ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

„Bei der Fachmarkttagglomeration „Märkische Spitze“ handelt es sich um einen verkehrsgünstig gelegenen Einzelhandelsstandort, der sich in den etwa zehn Jahren seines Bestehens zu einem wichtigen und vom Einkaufspublikum innerhalb Berlins gut angenommenen Fachmarktstandort mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt hat. Ausgehend von dem derzeitigen Fachmarktbesatz soll der Standort angebotsseitig in gewissem Umfang weiterentwickelt/abgerundet werden.“

Bei der Untersuchung der relevanten Einzelhandelssituation wurden sieben Standortbereiche untersucht: Marzahner Promenade, Helle Mitte, Frankfurter Allee, Elsterwerdaer Platz, Helene-Weigel-Platz, Spree-Center sowie Mahlsdorf.

„Innerhalb der untersuchten Zentren überwiegt das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten wie beispielsweise Bekleidung und periodischer Bedarf. Wichtigste Wettbewerber der Fachmarkttagglomeration Märkische Spitze sind daher tendenziell die nicht-integrierten Fachmärkte in überwiegend peripheren Lagen.“

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes der Fachmarkttagglomeration Märkische Spitze erfolgte auf Basis der topografischen, siedlungsstrukturellen und stadträumlichen Bedingungen, so dass sich ein dreizonales Einzugsgebiet ergibt:

- Zone 1 (Kerngebiet – modifizierter 5-Pkw-Fahrminuten-Radius): ehem. Bezirk Marzahn ohne nördliche und südliche Randbereiche, Kaulsdorf-Nord mit insges. rd. 122.800 EW;
- Zone 2 (Nahgebiet - modifizierter 10-Pkw-Fahrminuten-Radius): übriger Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Bezirk Lichtenberg sowie nördliche Stadtrandgemeinden mit insges. rd. 389.400 EW;
- Zone 3 (Ferngebiet - modifizierter 20-Pkw-Fahrminuten-Radius): nördliche Bereiche des Bezirks Treptow-Köpenick, nordwestliche Teile des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg, Bezirk Pankow sowie weitere Umlandgemeinden mit insges. rd. 635.100 EW.

Für das Einzugsgebiet wurde ein ladeneinzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von rd. 5,74 Mrd. € pro Jahr ermittelt. Daraus ergibt sich ein projektrelevantes Nachfragevolumen von rd. 1 Mrd. pro Jahr mit den relevanten Sortimenten Technik (ca. 52%) und Baumarktsortiment (ca. 42%).

Bei seiner Eröffnung 1997 zählte die Fachmarkttagglomeration Märkische Spitze zu den ersten größeren Einzelhandelsstandorten innerhalb des Einzugsgebietes. Neben den traditionellen Einkaufslagen waren bis zu diesem Zeitpunkt eher klassische Einkaufszentren wie das Ring-Center I entstanden. In den letzten Jahren kamen in diesem Bereich zahlreiche Zentren wie das Eastgate hinzu. Auch im Fachmarktbereich etablierten sich nach 2000 mehrere größere Standorte im Einzugsbereich und an Hauptverkehrsachsen.

Die Märkische Spitze entstand auch zu einem Zeitpunkt, als bereits verschiedene Fachmarktstandorte im Umland realisiert waren, während vergleichbare Angebote im Stadtgebiet nur rudimentär vorhanden waren. Insofern ist der Standort Märkische Spitze für die Kaufkraftbindung im Stadtgebiet von stabilisierender Wirkung gewesen. In dem bestehenden Zeitraum konnten keine negativen Auswirkungen auf Konkurrenzstandorte nachgewiesen werden.

Das Gutachten hat die geplanten Erweiterungen und ihre Auswirkungen bzw. deren Verträglichkeit im Rahmen des Berliner Zentrenkonzeptes dargestellt. Das Zentrenkonzept hat die Aufgabe, die vorhandenen Haupt- und Nebenzentren vor zunehmendem Wettbewerb in peripheren bzw. nicht-integrierten Lagen zu schützen, um die primäre Funktion im Rahmen der Nahversorgung der Bevölkerung zu erhalten.

Entsprechend der Klassifikation der Warengruppen im Einzelhandel in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente wird der Bereich Bau- und Heimwerkerbedarf den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet. Der bestehende Hornbach - Markt besitzt derzeit einen Drive-In-Bereich für Baustoffe, um den Kunden das Aufladen von schweren Gütern zu erleichtern. Zur Zielgruppe gehören somit nicht ausschließlich Privatkunden, sondern auch kleinere Gewerbetreibende. Die geplante Erweiterung des Drive-In steht insofern primär in Konkurrenz zu gewerblich orientierten Baustoff-Großhändlern und zu anderen Autokunden orientierten Baumärkten. Er konkurriert nicht mit innerstädtischen Einkaufslagen bzw. Einzelhandelszentren, so dass von einer Erweiterung um ca. 3.800 m² Verkaufsfläche aufgrund der Sortimentsstruktur keine zentrenschädigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 1.200 m² im Bereich des SB-Möbelmarktes innerhalb des Gebäudebestandes wird teilweise kompensiert durch

die Umstrukturierung des Küche & Bad Marktes. Daher handelt es sich hier um eine räumliche Umschichtung innerhalb des Möbelsortimentes. Das Sortiment Wohnmöbel ist als nicht-zentrenrelevant klassifiziert, so dass von einer zentrenschädigenden Auswirkung nicht ausgegangen werden kann.

Einer gesonderten Betrachtung unterziehen die Gutachter die geplante Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des Gebäudebestandes von Möbel-Höffner. Es ist vorgesehen, durch Nutzbarmachung bisheriger Lagerflächen zusätzlich ca. 9.000 m² Verkaufsraumfläche zu aktivieren. Bei der Analyse der sieben untersuchten Zentren konnte festgestellt werden, dass die Warengruppe Möbel mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 1,5% eine untergeordnete Rolle spielt. Vergleichbare Anbieter (Möbelhäuser) hinsichtlich Angebotsspektrum und Verkaufsflächenausstattung befinden sich auf Großflächenstandorten in Berlin und im Umland wie in Vogelsdorf, Waltersdorf, Am Sachsendam, Genthiner Straße und Pankstraße sowie in Zukunft der Landsberger Allee. Aus der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung ergibt sich ein abzuschätzender Brutto-Zielumsatz von ca. 12,6 bis 14,6 Mio €, der bei einer Betrachtung der Umverteilung heranzuziehen ist. Im Ergebnis der Untersuchung wurde für die Zone I eine Kaufkraftabschöpfung von rd. 6,7 % prognostiziert, für die Zone II waren es rd. 4,2 % und für die Zone III rd. 2,1 %. In Bezug auf die großen Standorte außerhalb der benannten Zentren könnte von einer Abschöpfungsquote von rd. 14,4 % ausgegangen werden. Bei der Überprüfung der Situation in den einzelnen Zentren ist mehrheitlich eine Umsatzverteilung nicht nachweisbar, lediglich im Bereich Mahlsdorf wird von rd. 3,6 % ausgegangen.

Die geplanten Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen im Bereich des Technik-Anbieters Media-Markt wurden aufgrund ihrer Zentrenrelevanz eingehender untersucht. Nach der Ermittlung des Umsatzvolumens und der Kaufkraftströme wurde eingeschätzt, dass für den benannten Bereich in der Zone 1 eine Abschöpfungsquote von 6,3 % zu erwarten ist, für die Zone 2 von 1,4 % und für die Zone 3 von 0,3 %.

Für eine standortbezogene Aussage der Auswirkungen der geplanten Erweiterungen auf die o.g. sieben Einzelhandelszentren wurden im Gutachten die Umsatzumlenkungen ermittelt. Im Ergebnis wurden städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zusammengefasst. Durch die geplanten Flächenerweiterungen in der Fachmarkttagglomeration Märkische Spitze bewegen sich die Umsatzumverteilungen bzw. Umverteilungsquoten auf einem durchweg niedrigen bis sehr niedrigen Niveau, so dass diesbezüglich keinerlei Einschränkungen der Bestands-, Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit dieser Zentren zu erwarten sind. „Sämtliche Umverteilungsquoten liegen unterhalb des in der deutschen Rechtsprechung zitierten 10%-Schwellenwertes, ab dem üblicherweise von Fachkreisen städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können.“

Die Gutachten (Oktober 07 und November 07) kommen zu dem Schluss, dass auf der Grundlage der Berechnungen und Analysen den geplanten Umstrukturierungen und Erweiterungen in der Fachmarkttagglomeration Märkische Spitze unter Verträglichkeitsaspekten nichts entgegensteht.

In einer nachträglich erarbeiteten gutachterlichen Stellungnahme, die erarbeitet wurde, um zu prüfen ob negative Auswirkungen durch die Ansiedlung der zentrenrelevanten Sortimente - Kinderwagen und Kinderbuggys zu erwarten sind, konnte zweifelsfrei dargelegt werden, dass sich der Standort aus betriebswirtschaftlicher Sicht durch hervorragende Rahmenbedingungen be-

züglich Mikro- und Makrostandort und Nachfrageplattform auszeichnet. Hinsichtlich der Wettbewerbssituation im Bereich Kinderwagen wurde festgestellt, dass der Hauptvertriebskanal dieses Spezialsortiments Fachmarktstrukturen sind, die außerhalb von Zentren liegen. Außerdem befindet sich im Besonderen Stadtteilzentrum der Fachmarkt „Baby Walz“, der 2007 eröffnet wurde. Damit wird deutlich, dass dieses Sortiment im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Marktbeschränkung darstellt.

Kinderautositze sind dem Punkt 50.30.3 der Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der AV Einzelhandel, nämlich den Kraftwagenteilen und Zubehör, zuzuordnen und dementsprechend nicht zentrenrelevant. Somit können negative Auswirkungen auf Zentren ausgeschlossen werden.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XXI-38 verfolgt das Ziel, den Standort des Bau- und Gartenmarktes und des Möbelmarkts als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich festzusetzen.

Die städtebaulichen Ziele, die mit diesem Bebauungsplan verfolgt werden, lassen sich zusammenfassen:

- Gewährleistung einer zentrenverträglichen Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet,
- Herstellung von Planungssicherheit für die ansässigen Einzelhandelsbetriebe,
- geordnete Entwicklung der räumlichen Verteilung des Verkehrs,
- Sicherung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung soll durch die Planzeichnung, die übrigen Festsetzungen durch textliche Festsetzungen erfolgen.

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer leistungsfähigen Fachmarkttagglomeration unter Berücksichtigung der vorhandenen Zentrenstrukturen an dem hier integrierten Standort in Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung geschaffen.

Die Grundstücke Märkische Allee 7/13 werden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt und das Grundstück Märkische Allee 13 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt festgesetzt (**textliche Festset-**

zungen Nr. 1 u. 2). Die Größe der Sonstigen Sondergebiete beträgt ca. 50.100 m² bzw. ca. 63.800 m².

Die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten begründet sich dadurch, dass die Festsetzung „Bau- und Gartenmarkt“ und „Möbelmarkt“ keinem der in §§ 2-10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuzuordnen ist und sich auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Das Unterscheidungsmerkmal zu den anderen Baugebieten wird eindeutig durch die Zweckbestimmung des Gebietes formuliert.

Großflächiger Einzelhandel, zu dem der Bau- und Gartenmarkt, der Möbelmarkt, der SB-Möbelmarkt und der Elektronikfachmarkt gehören, ist grundsätzlich außer in einem Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebiets kommt hier wegen der vorhaben- und branchenbezogenen Planung sowie der Einordnung in das städtebauliche Gefüge entlang der Märkischen Allee nicht in Betracht.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Anforderungen des Raumordnungsrechts:

Die zentralörtliche Gliederung des Landesentwicklungsprogramms und Landesentwicklungsplanes stuft Berlin auf der höchsten Stufe als Metropole ein. Das bedeutet, dass u.a. eine hier vorliegende Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Übereinstimmung mit den Geboten nach § 16 Abs. 6 Satz 1 LEPro vorgenommen wurde. Diese Gebote nach Konzentration und Kongruenz betreffen die überörtliche Steuerung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Danach sind solche Vorhaben zum einen nur in zentralen Orten zulässig, zum anderen müssen Größe und Warenangebot des Einzelhandelsvorhabens der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes und seinem Verflechtungsbereich entsprechen.

Gleichzeitig regelt das Landesentwicklungsprogramm eventuelle Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur, in dem nach § 16 Abs. 6 Satz 2 Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf ein Maß zu begrenzen sind. Dieses raumordnerische Beeinträchtungsverbot dient in Berlin dem Schutz der landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentren (vgl. 2.2.1) in ihrer raumordnerischen Funktion. Mit der Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente bzw. der Randsortimente der Möbelmärkte bzw. der dafür zur Verfügung stehenden Flächen in der **textlichen Festsetzung Nr. 1 und 2** wird den Anforderungen nach Schutz der vorhandenen Zentren Rechnung getragen.

Durch das vorliegende Gutachten der GfK, in dem u.a. die Umsatzveränderungen in den bestehenden Zentren durch die Ansiedlung zusätzlicher Flächen am Standort Märkische Spitze ermittelt wurden, konnte die Geringfügigkeit der Beeinträchtigung nachgewiesen werden (vgl. Pkt. II.1.1). Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) vom 28.02.2008 zu den Planungszielen des Bebauungsplans und der gutachterlichen Bewertung der Erweiterung der Verkaufsflächen stellt fest, dass die angestrebte Größenordnung unbedenklich ist.

Nachträglich wurden die Sortimente „Kinderwagen, Kinderbuggys“ und „Autokindersitze“ in der textlichen Festsetzung Nr. 2 aufgenommen.

Bei den Kinderwagen und Kinderbuggys handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente, die keine Randsortimente im Sinne der Ausführungsvorschrift Einzelhandel vom Kernsortiment „Möbelmarkt“ darstellen. Damit war eine

stärkere Gefährdung benachbarter Zentren zu vermuten. Entsprechend den Darstellungen der **nachträglich erfolgten** gutachterlichen Bewertung **zur nochmaligen Überprüfung** der Auswirkungen dieser bereits langjährig angebotenen, spezifischen Sortimente ist davon auszugehen, dass sich der Standort aus betriebswirtschaftlicher Sicht durch hervorragende Rahmenbedingungen bezüglich Mikro- und Makrostandort und Nachfrageplattform auszeichnet. Hinsichtlich der Wettbewerbssituation im Bereich Kinderwagen wurde festgestellt, dass der Hauptvertriebskanal dieses Spezialsortiments Fachmarktstrukturen sind, die außerhalb von Zentren liegen. Außerdem befindet sich im Besonderen Stadtteilzentrum der Fachmarkt „Baby Walz“, der 2007 eröffnet wurde. Damit wird deutlich, dass dieses Sortiment im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Marktbeschränkung darstellt. Zum gleichen Ergebnis kommt die Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Kinderautositze sind dem Punkt 50.30.3 der Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der AV Einzelhandel nämlich den Kraftwagenteilen und Zubehör zuzuordnen und dementsprechend nicht zentrenrelevant. Somit können negative Auswirkungen auf Zentren ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan ist in der gesetzlich (§ 8 Abs. 2 BauGB) vorgegebenen Weise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Zu der Bedeutung dieser Darstellung für die verbindliche Bauleitplanung heißt es in Ziff. 8 der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellten Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Anlage zu den Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001):

„Aus gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). In besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - auch größer als 3 ha - entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.“

Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt und Möbelmarkt liegen danach hier vor:

Die Vorhaben weisen keine Störempfindlichkeit auf, die zu einer Einschränkung der angrenzenden Nutzungen zwingen würde. Umgekehrt gehen von den Vorhaben auch keine beeinträchtigenden Störungen aus.

Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sind in Auswertung der vorliegenden Gutachten ebenfalls nicht zu erwarten. Die Zentrenverträglichkeit des vorhandenen und geplanten Angebotes nach Art, Lage und Umfang ist durch das Gutachten des Marktforschungsinstitutes GfK PRISMA vom Oktober und November 2007 nachgewiesen worden (vgl. Pkt. II. 1.1). Darin wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die umliegenden Zentren untersucht und festgestellt, dass städtebaulich relevante Beeinträchtigungen der Zentren seit Bestehen des Fachmarktstandortes 1997 nicht eingetreten, nicht bestehen und auch durch die geplanten Erweiterungen nicht zu befürchten sind. Insbesondere unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Umverteilungsquoten sind Verdrängungsprozesse aus den untersuchungsrelevanten Zentren des Bezirkes und dem Stadtteilzentrum

„Frankfurter Allee“ im Bezirk Lichtenberg nicht zu erwarten.

Schließlich steht auch die Stadtentwicklungsplanung dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Rahmenplanung Friedrichsfelde-Ost / Biesdorfer Kreuz, die bereits vor 12 Jahren erarbeitet wurde, sieht das Plangebiet als Gewerbegebiet (bei Ausschluss einzelner Nutzungsarten) und eine Teilfläche als „Sondergebiet Einzelhandel mit den Branchen Baumarkt und Gartencenter (VKF max. 15.000 m²) vor. Die heute bereits im Bestand existierenden Größenordnungen überschreiten die damals benannten Orientierungswerte. Die Rahmenplanung stellte jedoch auch fest, dass die dargestellte Flächenanordnung modifiziert werden kann.

Gewerbegebiet

Das Grundstück Märkische Allee 17 wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet mit einer Größe von 15.350 m² festgesetzt.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes resultiert aus den Zielstellungen des FNP Berlin (2004). Auf dem Grundstück Märkische Spitze 17 ist die Errichtung eines Lagergebäudes mit einer Grundfläche von 8.148 m² erfolgt.

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (**textliche Festsetzungen Nr. 3**). Die funktionelle Gliederung des Plangebietes weist mit den Sonstigen Sondergebieten ausdrücklich Flächen für den Einzelhandel aus, so dass eine Ansiedlung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in anderen Baugebieten der städtebaulichen Intention des Bebauungsplanes widersprechen würde. Eine Ansiedlung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben würde über die beabsichtigten städtebaulichen Gliederung des Geltungsbereiches hinaus hier zu negativen Auswirkungen auf das vorhandene Ortsteilzentrum am Helene-Weigel-Platz führen und damit die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigen.

Das vorhandene Ortsteilzentrum am Helene-Weigel-Platz ist auf Grund seiner verkehrsgünstigen und zentralen Lage im Stadtteil sowie seiner prägenden Bebauung mit drei Wohnhochhäusern und den zwei- bis dreigeschossigen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen ein wesentlicher Kommunikationspunkt, der zur Identitätsbildung im Stadtteil beiträgt. Das vorhandene und entsprechend dem Zentrenkonzept des Bezirkes zu erhaltene und zu entwickelnde Ortsteilzentrum wird neben dem Rathausstandort und Dienstleistungseinrichtungen wesentlich durch die Einzelhandelsangebote an Waren zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes geprägt. Das Einzugsgebiet des Ortsteilzentrums beschränkt sich auf den Stadtteil Marzahn-Süd.

Im Stadtteil Marzahn-Süd, der auch einige noch verdichtungsfähige Siedlungsgebiete umfasst, ist entsprechend der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung ein leichter Anstieg der Einwohnerzahlen zu erwarten (entsprechend den Einwohnerdaten, die dem Zentrenkonzept zugrunde liegen). Da bereits derzeit die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte deutlich über dem bezirklichen Durchschnitt liegt und bei einer teilweisen Überlappung der Einzugsgebiete ist zu erwarten, dass eine Erweiterung von Einzelhandelsflächen außerhalb der zu erhaltenden und zu entwickelnden Zentren durch Kaufkraftabfluss zu erheblichen Beeinträchtigungen der verbrauchernahe Versorgung und damit einem wesentlichen Qualitätsmerkmal der Großsiedlung Marzahn führen würde.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten die Umsetzung des hier beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes.

Sonstige Sondergebiete

Bei dem Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes mit einer Größe von 25.000 m² Grundfläche (einschl. des Gartenfreigeländes) handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Gleiches gilt für den Bereich Möbelmarkt mit einer Gesamtgröße von 23.500 m² Grundfläche. In den Sonstigen Sondergebieten befinden sich die nutzungsspezifischen Gebäude, die dazugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Sonstigen Sondergebiete wird durch die Festsetzung von zulässigen Grundflächen (GR) von 25.000 m² bzw. 23.500 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und durch die zeichnerischen Festsetzungen von Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 70 m über NHN vorgeschrieben. Das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 17 m, die sich an den hallenartigen Baukörpern von Fachmärkten orientiert. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. einer Baumassenzahl (BMZ) wird abgesehen, da zusammen mit der Festsetzung des Nutzungszweckes in der genannten Größenordnung die bauliche Entwicklung ausreichend bestimmt ist. Die erreichte Festsetzung entspricht etwa einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,5 (für Möbelmarkt) bzw. 8,5 (für Bau- und Gartenmarkt).

Der Bautypus des Bau- und Gartenmarktes sowie des Möbel- und Elektronikfachmarktes ist als ein- bis zweigeschossiger Hallenbaukörper angelegt und fügt sich in das vorhandene gewerbliche Umfeld des Gebietes entlang der Bahntrasse ein. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Die für den Standort einer Fachmarkttagglomeration typischen, hallenartigen Gebäude sollen sich so u-förmig um den durch Baumpflanzungen gegliederten Parkplatz gruppieren. Die ausgewiesenen Baugrenzen bieten ausreichend Flächen, um die hier beabsichtigten Verkaufsflächen zu realisieren.

Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine maximale Grundfläche (GR) von 9.000 m² und eine Oberkante der baulichen Anlage von 70 m über NHN festgesetzt. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl wird auch hier abgesehen, da mit den festgesetzten Maßen eine ausreichende Bestimmung gegeben ist.

Bei der Festsetzung der Oberkante erfolgte eine Orientierung an den Vorhaben der Sonstigen Sondergebiete.

Die Ausweisung der Baugrenzen in den Sondergebieten und im Gewerbegebiet orientiert sich an den konkreten Vorhaben bzw. Gebäuden des Bau- und Garten-

marktes, des Möbel- und Elektronikfachmarktes, des Lagergebäudes und entspricht der flächenhaften Ausdehnung von Baufenstern.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Gesamtgröße von 80% des Baugrundstücks überschritten werden.

Bei einem rechnerischen Nachweis der GRZ ergibt sich für das Grundstück des „Bau- und Gartenmarktes“ eine GRZ von 0,8 und für das Grundstück des „Möbelmarktes“ eine GRZ von 0,79 sowie für das Grundstück des Gewerbegebietes eine GRZ von 0,69 und entsprechen somit den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

3.1.3. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Märkische Allee und über die Straße Märkische Spitze erschlossen. Die Straße Märkische Spitze ist Bestandteil des Plangebietes und ist an zwei Stellen an die Märkische Allee angebunden. Die Verkehrsfläche ist durch Festlegung von Straßenbegrenzungslinien gesichert.

Die in der Bebauungsplanunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.1.4 Festsetzungen mit Pflanzbindungen

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen A und B zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (**textliche Festsetzungen Nr. 5, 6 und 7**) dienen der Eingrünung, der Abschirmung zur westlich verlaufenden Bahntrasse und der städtebaulichen Gliederung des Grundstücks. Gleichzeitig ist die Festsetzung geeignet, der Forderung nach einer vorbildhaften Gestaltung im gewerblichen Umfeld Rechnung zu tragen.

In den Sonstigen Sondergebieten und im Gewerbegebiet sind pro 600 m² überbaubarer Grundstücksflächen mindestens ein Laubbaum (Stammumfang 18-20cm) entsprechend der Pflanzliste und pro angefangene 25 m² überbaubarer Grundstücksflächen mindestens ein Strauch zu pflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 6 und 7**). Die Anzahl der Bäume, welche auf ebenerdigen Stellplätzen anzupflanzen sind, sind auf die Festsetzung Nr. 6 anzurechnen. Diese Festsetzung dient der Eingrünung und städtebaulichen Gliederung des Grundstücks. Um ein hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild im Bereich der unversiegelten Freiflächen sicher zu stellen, wird mit der Textfestsetzung Nr. 7 eine Mindestbepflanzung dieser Flächen mit Sträuchern festgesetzt. Damit ist die Bezugsgröße von 25 m² nicht durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen begründet, sondern durch eine städtebauliche Zielstellung – die hier in der städtebaulichen Gliederung als wesentliches Qualitätsmerkmal besteht.

Die **textliche Festsetzung Nr. 8** dient der städtebaulichen Gestaltung und Wirkung der baulichen Anlagen und trägt zur Aufwertung der städtebaulichen Situation entlang der Märkischen Allee bei.

Die Fassadenbegrünung verbessert außerdem die klimatische Funktion des Plangebietes im städtischen Kontext und bietet (Teil-) Lebensraum speziell für die Avifauna sowie Insekten. Nach dieser Festsetzung sind die Außenwände der Gebäude bei einer mehr als 10 m langen zusammenhängenden Außenwand zu mindestens 50% ihrer Länge mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Die Begrünung der Dachflächen dient ebenfalls der Verbesserung der klimatischen Funktion des Plangebietes. Flächen mit einer Neigung von weniger als 28° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht zu bedecken und zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Dachstellplätze und Beleuchtungsflächen (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

Die **textliche Festsetzung Nr. 10** schreibt eine Bepflanzung ebenerdiger Stellplätze und deren Erhaltung vor. Die Baumpflanzungen sind gliedernde, auflockernde und identitätsstiftende Elemente und verbessern damit das Landschafts- und Ortsbild. Zudem bilden sie eine wichtige Maßnahme für das Schutzgut Klima: als Staubfilter, Schatten- und Feuchtigkeitsspender verbessern sie die klimaökologischen Bedingungen im Plangebiet.

Des Weiteren sind sie für Vögel und andere baumbewohnende Tierarten wichtige Teil-Lebensräume oder Nahrungsgrundlage. Diese Bäume werden in der Pflanzqualität 18/20 cm gepflanzt.

3.2. Abwägung

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-38 schaffen Beurteilungskriterien und Normen für den Umgang mit den Flächen in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind.

Zu berücksichtigen sowie gegen- und untereinander abzuwägen waren insbesondere folgende Belange:

- geordnete städtebauliche Entwicklung,
- planerische Entwicklungsgebote,
- Belange der Wirtschaft,
- Belange des Verkehrs,
- private Belange,
- Belange des Umweltschutzes.

3.2.1. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-38 dienen dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets.

Die Fläche der ehemaligen Baustelleneinrichtung für die Großsiedlung, Teil des jetzigen Plangebietes, war über viele Jahre untergenutzt bzw. brachliegend. Eine Aktivierung für ausschließlich gewerbliche Nutzungen, wie anfangs der 1990er Jah-

re vorgesehen, erwies sich aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation auf mittlere bis lange Sicht als nicht realistisch, so dass mit einer Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und den damit verbundenen Investitionen eine geordnete städtebauliche Entwicklung hergestellt werden konnte. Der seit 12 Jahren bestehende Standort für einen Möbelmarkt und einen Bau- und Gartenmarkt hat die damalige städtebauliche Intention bestätigt.

Das vom Bezirk verfolgte Planungskonzept beschränkte sich aber nicht darauf, pauschal Zulassungsvoraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu schaffen. Der Bezirk beabsichtigte vielmehr, die Nutzung des Gebietes sehr viel weitergehend zu steuern und eine bestimmte, umgebungsverträgliche Einzelhandels- und Angebotsform zuzulassen.

Der städtebaulichen Zielstellung des Bezirkes, auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln, wurde mit der Errichtung eines Lagergebäudes ebenfalls Rechnung getragen. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wird diesen Intentionen zusätzlich entsprochen.

3.2.2. planerische Entwicklungsgebote

Die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt und Möbelmarkt ist mit den Vorgaben des Stadtentwicklungsplanes, den Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie den Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

Die Entwicklung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt und Möbelmarkt aus dem FNP ist im vorliegenden Fall planerisch gerechtfertigt.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Plangebiet im Sinne eines besonders begründeten Einzelfalls (Ziff. 8 RL-FNP) war und ist durch das stadtplanerische Ziel des Bezirkes gerechtfertigt, brachliegende oder untergenutzte Flächen einer geordneten und sinnvollen Nutzung zuzuführen und die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben umgebungsverträglich zu steuern.

Die Gebietscharakteristik der Bauflächen zwischen Märkischer Allee und Bahngelände ist durch die Ansiedlung der Fachmarkttagglomeration nicht gefährdet worden und wird auch durch die geplanten Erweiterungen nicht beeinträchtigt.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 weist den Standort Märkische Spitze als Fachmarkttagglomeration aus und verweist darauf, dass die Attraktivität des Standortes zu erhöhen ist. Außerdem legt der StEP 2020 für die einzelnen Zentren Zielkorridore zur Verkaufsflächenentwicklung fest, die als Orientierungswerte anzusehen sind. Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 26.02.2008 befürwortet unter Berücksichtigung der Darstellung im StEP Zentren die Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort und schätzt sie als verträglich ein.

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms und Landesentwicklungsplanes räumen die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ein, wenn sie in Übereinstimmung mit den Geboten nach § 16 Abs. 6 Satz 1 LEPro vorgenommen wer-

den. Diese Gebote nach Konzentration und Kongruenz betreffen die überörtliche Steuerung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Danach sind solche Vorhaben zum einen nur in zentralen Orten zulässig, zum anderen müssen Größe und Warenangebot des Einzelhandelsvorhabens der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes und seinem Verflechtungsbereich entsprechen. Auf Grund der Tatsache, dass die hier vorgesehenen Fachmärkte mit ihrer flächenhaften Ausdehnung und ihren Verkehrsbedingungen nicht in traditionellen Einzelhandelszentren unterzubringen sind, bietet die Ansiedlung an einer Hauptverkehrsstraße und in Nachbarschaft einer Großsiedlung günstige Bedingungen für eine Ergänzung des Warenangebotes innerhalb des zentralen Ortes.

Mit der Begrenzung der Verkaufsflächen und der zentrenrelevanten Sortimente wird zusätzlich eine Beeinträchtigung der städtischen Zentren ausgeschlossen und geregelt.

Die aktuelle Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) stellt dar, dass die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Erweiterungen der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente landesplanerisch unbedenklich sind. Bei einer Beschränkung der Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Sortimente auf 1.200 m² Unterhaltungselektronik steht die Einzelhandelsentwicklung im Einklang mit dem Ziel auf § 16 Abs. 6 LEPro 2003.

Gemäß dem in Aufstellung befindlichen Ziel 4.7 Entwurf LEP B-B sollen neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen dem Konzentrationsgebot, dem Beeinträchtigungsverbot und dem Kongruenzgebot unterliegen.

Da der Standort in der Metropole Berlin liegt und der gesamte gemeinsame Planungsraum zu deren zentralörtlichem Versorgungsbereich gehört, steht die Einzelhandelserweiterung im Einklang mit dem in Aufstellung befindlichen Ziel 4.7 Abs. 1 und 3 LEP B-B. Angesichts der zwischen dem Standort und den benachbarten Brandenburger Mittelzentren gemäß Ziel 2.9 des LEP B-B gelegenen städtischen Zentren Helle Mitte, Marzahner Promenade und Elsterwerdaer Platz ist eine Beeinträchtigung dieser zentralen Orte nicht anzunehmen.

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem LEP B-B.

3.2.3. Belange der Wirtschaft

Die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes und des Möbel- sowie Elektronikfachmarktes am Standort Märkische Spitze auf der Grundlage des Bebauungsplanes XXI-38 in den Sonstigen Sondergebieten leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Dadurch wird ein Standort belebt, der auf Grund mangelnder Nutzung eine negative Ausstrahlung in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht für die angrenzende Großsiedlung und einzelne Unternehmen hatte.

Die Belange der Wirtschaft und die Interessen der in der Umgebung des Plangebietes angesiedelten Nutzungen sind in der Planung angemessen berücksichtigt worden. Eine ernsthafte Beeinträchtigung dieser Belange durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist bisher nicht eingetreten und ist auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf eine verbrauchernahe Versorgung sind nach zehnjährigem Betrieb nicht eingetreten und auch in Zukunft nicht zu befürchten (vgl. s. II. 3.1.1).

3.2.4. Belange des Verkehrs

Im Rahmen einer begleitenden verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurden 1996 die Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung ermittelt. Die Erschließung der Grundstücke Märkische Spitze 13 und 15 (SO-Gebiet) sowie Märkische Spitze 17 (GE-Gebiet) erfolgt von der Märkischen Allee durch eine Lichtsignalanlage über die Straße Märkische Spitze auf das Gelände. Es bestehen mehrere Ein- und Ausfahrten, die sowohl den Kundenverkehr als auch den Lieferverkehr in geordneter Weise ermöglichen.

3.2.5. Private Belange

Im Rahmen der Abwägung war das Interesse der Investoren an einer sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu berücksichtigen. Die Absicht, einzelne Fachmärkte wie Bau- und Gartenmarkt, Möbelmarkt, Elektronikfachmarkt und SB-Möbelmarkt zu errichten, entspricht dem Interesse des Bezirkes an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen (vgl. s. III. 3.2.1). Die inzwischen realisierten Vorhaben haben positive Effekte für die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzer durch erhöhte Kundenfrequenz sowie die städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Areals. Darüber hinaus wurde durch den Eigentümer des Grundstücks Märkische Spitze 13 eine Erweiterung innerhalb der Sondergebietsfläche durch die Nutzung eines Zoofachmarktes und eines Zweiradfachmarktes vorgeschlagen.

Sonstige nachhaltig betroffene Belange Privater sind nicht ersichtlich und wurden während des bisherigen Verfahrens nicht vorgebracht.

3.2.6. Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Flora und Fauna sind im Rahmen der Vorprüfung nach UVPG und der Eingriffsbewertung untersucht worden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind unter Kap. III wiedergegeben.

Von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Umgebung aus. Umgekehrt ist festzustellen, dass von außen keine unzumutbare Lärm- oder Schadstoffimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

3.2.7. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander

Die Berücksichtigung aller betroffenen Belange hat im bisherigen Verfahren ergeben, dass der Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten „Bau- und Gartenmarkt“

und „Möbelmarkt“ keine Belange entgegenstehen, die sich bei der Wertung und Wichtung in der Abwägung im Widerspruch befänden.

Mit der durch die Planung vorbereiteten Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes und eines Möbelmarktes sowie Elektronikfachmarktes am Standort Märkische Allee hat das Gelände eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfahren und innerhalb der vergangenen 12 Jahre eine stabile Nutzung und Versorgung hergestellt. Die Realisierung der Vorhaben hat außerdem zur Gestaltung des Ortsbildes entlang einer großen Verkehrsstrasse beitragen, indem das äußere Erscheinungsbild des Grundstücks aufgewertet wurde und vorher klar erkennbare Nutzungsdefizite abgebaut wurden. Mit der Realisierung des Bau- und Gartenmarktes bzw. Möbelmarktes ist die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen erreicht worden. Unter Beachtung dieser Entwicklungen ist ein dringendes öffentliches Interesse realisiert worden.

Da das Vorhaben eines Möbel-, Elektronikfach-, Bau- und Gartenmarktes in die Kategorie großflächiger Einzelhandel fällt, ist es u.a. die Aufgabe des Bebauungsplanes, negative Auswirkungen auf Zentren im Einzugsgebiet festzustellen und durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen. Mit der Festsetzung einer Beschränkung auf die zentrenrelevanten Sortimente und Randsortimente bzw. Sortimentsgruppen, die mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 definiert wurden auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten und die maximal 1.200 m² nicht überschreiten dürfen, wurden ausreichende Maßnahmen zum Schutz der Zentren getroffen. Bei der Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass diese unschädlich für angrenzende Zentren ist. Im Gegensatz zum Sondergebiet „Möbelmarkt“ in dem Möbel- und Elektronikfachmärkte, welche ein weites Spektrum an Randsortimenten ermöglichen, sind im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ die zentrenrelevanten Randsortimente eingeschränkt. In der textlichen Festsetzung Nr.1 konnte deshalb auf die Festsetzung einzelner zentrenrelevanter Randsortimente verzichtet werden, da es sich hier allein um die Randsortimente des Kernsortimentes „Bau- und Gartenmarkt“ handelt und die zentrenrelevanten Randsortimente ohnehin auf 1.200 m² beschränkt sind und somit keine negative Auswirkungen gem. § 11 BauNVO zu erwarten sind.

Durch die GfK Prisma wurde ausgehend von einer eingehenden Analyse der vorhandenen Situation und der relevanten Wettbewerbssituation zu den ökonomischen Auswirkungen der vorhandenen Fachmarktflächen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in untersuchungsrelevanten Zentren quantitativ Stellung genommen sowie qualitative gutachterliche Aussagen hinsichtlich der Verträglichkeit der bestehenden Verkaufsflächen getroffen.

Als untersuchungsrelevante Zentren wurden eingeschätzt:

- Hauptzentrum Marzahner Promenade
- Hauptzentrum Helle Mitte
- Hauptzentrum Frankfurter Allee
- Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz
- Ortsteilzentrum Helene–Weigel–Platz
- Ortsteilzentrum Spree-Center
- Mahlsdorf.

Entsprechend der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme der GfK Prisma hat der im Geltungsbereich des Bebauungsplan XXI-38 „Märkische Spitze“ vorhandene Bestand an Verkaufsfläche nicht zentrenrelevanter Sortimente keine negativen Auswirkungen auf diese untersuchten Zentren, da sich die wesentlichen Zentren, sowohl solche mit Nah-/Stadtteilversorgungsfunktion als auch Fachmarktgebiete, in ihrem derzeitigen Bestand nach Eröffnung des Fachmarktzentums „Märkische Spitze“ in ihrer heutigen Form ausgeprägt haben. Es hat sich in Nachbarschaft zum Fachmarktzentrum nach Aussage der Gutachter eine vitale Einzelhandelslandschaft entwickelt. Die im Verfahren aufgetretenen Widersprüche zu den übergeordneten Planungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (FNP Berlin) und der Gemeinsamen Landesplanung (Landesentwicklungsplan) hinsichtlich der Entwickelbarkeit des Standortes unter Berücksichtigung der bestehenden Zentrenstrukturen konnten damit für den Bestand ausgeräumt werden. Sowohl die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 26.02.2008 als auch der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) vom 28.02.2008 schätzen die aktuelle Planung als verträglich und zustimmungsfähig ein.

Der private Belang - Erweiterung der Handelsflächen, um sich den veränderten wirtschaftlichen Bedingungen anpassen zu können - war in die Abwägung des laufenden Bebauungsplanverfahrens einzustellen.

Beantragt wurde eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen:

- des Sondergebietes „Bau- und Gartenmarktes“ um ca. 3.800 m² VKF
- des Sondergebietes „Möbelmarkt“ um ca. 10.200 m² VKF.

Um die Leistungsfähigkeit des Standortes auch langfristig gewährleisten zu können, soll diese Erweiterung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die Erweiterung der vorhandenen Fachmarkttagglomeration, hier an einem integrierten Standort, ermöglicht eine Anpassung an veränderte Kaufgewohnheiten, in dem ein zeitsparender, bequemerer Einkauf ermöglicht wird.

Beabsichtigt wird nicht eine Sortimentserweiterung. Es sind entsprechend der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Zulässigkeit von zusätzlichen zentrenrelevanten Randsortimenten soll im Sinne der Vermeidung negativer Auswirkungen auf die vorhandenen Zentren in Übereinstimmung mit den Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme ausgeschlossen werden.

Geprüft wurde ebenfalls die Erweiterung des Elektronikfachmarktes. Bei einem Elektronikfachmarkt handelt es sich generell um ein zentrenrelevantes Sortiment. Für den Bestand ist unter Berücksichtigung der Entwicklung innerhalb der untersuchungsrelevanten Zentren davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen

zu erwarten sind. Die Erweiterung im Bereich des Elektronikfachmarktes wird, wie von den Gutachtern nachvollziehbar dargestellt, auf Grund des insgesamt hohen Stellenwertes dieser Sortimente in den einzelnen untersuchungsrelevanten Zentren zu einer Umverteilung der Umsatzquoten unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze führen. Damit ist diese Branche in den einzelnen untersuchungsrelevanten Zentren so stark, dass eine Verdrängung nicht zu befürchten ist.

Die Zulässigkeit eines Zoofachmarktes und eines Fahrradfachhandels wurde in dem Gutachten der GfK ebenfalls untersucht und durch den Bezirk geprüft. Die Sortimente von Fahrrad- und Zoofachmärkte sind generell zentrenrelevante Sortimente und in benachbarten Zentren sind derartige Sortimente vertreten. Auch wenn die vorliegende gutachterliche Stellungnahme ermittelt, dass die zu erwartende Umverteilungsquote mit 7,9%-8,8% den 10%- Schwellenwert nicht erreicht, ab dem üblicherweise von Fachkreisen städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, ist aus Sicht des Bezirksamtes eine Beeinträchtigung der o.g. Zentren nicht ausgeschlossen. Auch wenn die Umverteilungsquoten unterhalb des Schwellenwertes liegen sind für die Zentren „Marzahner Promenade“ und „Mahlsdorf“ negative Auswirkungen zu erwarten, da diese Sortimente hier als wesentliche Ankermieter zu betrachten sind. Gerade die Ortsteilzentren „Marzahner Promenade“ und „Mahlsdorf“ würden auf den Verlust im Fahrrad- und Zoofachmarkt u.U. sehr sensibel reagieren, da sie hier im Gesamtkontext eine hohe Relevanz haben. Im Gesamtkontext dieser Zentren stellen sie wesentliche Ankermieter dar.

Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 26.02.2008 kommt auf Grund der Zentrenrelevanz der genannten Sortimente zu dem Ergebnis, dass diese Nutzung an diesem Standort nicht zustimmungsfähig ist.

Um benachbarte Standorte nicht zu beeinträchtigen, wird die Ansiedlung eines Zoofachmarktes und eines Fahrradfachmarktes im Bebauungsplan nicht verfolgt.

3.3 Städtebaulicher Vertrag

Das Bezirksamt Marzahn hatte mit dem Investor des Bau- und Gartenmarktes und dem Investor des Möbelmarkts zur Sicherung aller städtebaulichen Belange am 04.07.1996 einen Vertrag geschlossen.

Darin sind die Errichtung der konkreten Nutzungen in den SO-Gebieten des Bebauungsplanes XXI-38, die Erschließung der Grundstücke sowie die Herstellung von Verkehrsanlagen, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die Gestaltung der Außenanlagen und eventuell erforderliche Bodensanierungen verankert.

Zur Weiterführung des Bebauungsplanes XXI-38 wurde zwischen den Investoren am 23.02.2007 eine Ergänzungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Die Regelungen betreffen die Fortführung der Planung, die Planungskosten und die Behandlung einzelner Bauanträge.

III. Umweltbericht

1.a) Einleitung

Im Baugesetzbuch (BauGB, in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008, BGBl. S. 3018) ist in § 2a „Begründung zum Bauleitplan, Umweltbericht“ festgelegt, dass im Aufstellungsverfahren zum Bauleitplan neben der Begründung auch eine Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht beizufügen ist.

Der Umweltbericht soll die wesentlichen umweltrelevanten Folgen des zu prüfenden Plans darstellen und die erfolgten Abwägungen für solche Planinhalte aufzeigen, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungen sind zu dokumentieren.

Die Vorgaben dazu entstammen der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates (vom 21.07.00).

Die Umweltprüfung ist in Deutschland seit dem 20. Juli 2004 rechtsverbindlich für die Neu-Aufstellung von Bauleitplänen. Eine Übergangsfrist regelt die Verfahrensweise bei Plänen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem 20. Juli 2004 erfolgt ist. Diese hätten bis zum 20. Juli 2006 fertig gestellt sein müssen, um nach dem alten Recht behandelt zu werden. Pläne die erst nach dem 20. Juli 2006 fertig gestellt werden, müssen sich der Umweltprüfung unterziehen. Zu letzterer Kategorie gehört der hier vorliegende Bebauungsplan XXI-38 im Berlin-Marzahn.

Die Umweltprüfung wird auf Grundlage der bereits vorliegenden Daten (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom Juni 1996, Umweltatlas - aktueller Kartensatz) durchgeführt und in einen separaten Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgearbeitet. Ein im Regelfall vorzunehmender Scopingtermin entfällt aufgrund dieses Planungsvorlaufs und der Tatsache, dass der überwiegende Teil des Plangebietes in den letzten Jahren bereits baulich entwickelt wurde.

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind die Inhalte des Umweltberichts dargelegt:

1. Einleitung
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele
 - b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und die Berücksichtigung im Bauleitplan
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - a) Bestandsaufnahme insbesondere solcher Gebiete, die erheblich beeinflusst werden
 - b) Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht-Durchführung des Plans
 - c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung / zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Plans
 - d) alternative Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - a) wichtigste Merkmale der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Wissenslücken
 - b) geplante Maßnahmen zum Monitoringverfahren
 - c) allgemeinverständliche Zusammenfassung.

1.a.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan XXI-38 soll im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ und ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ sowie ein Gewerbegebiet festsetzen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XXI-38 im Jahr 1995 waren die beabsichtigten Vorhaben, einen Möbelmarkt und einen Bau- und Gartenmarkt auf einer insgesamt ca. 100.000 m² großen Fläche des Gebietes zwischen Märkischer Allee und Bahngelände zu errichten. Anlass der Weiterführung und Überarbeitung des bereits 1995 begonnenen Bebauungsplanverfahrens ist die Absicht der Investoren und Grundstückseigentümer im Sonstigen Sondergebiet ihre Nutzungen nach zehnjährigem Betrieb den Markterfordernissen anzupassen und die Gebäudeflächen teilweise neu zu gliedern bzw. zu erweitern. Bisher wurde das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen, der Bebauungsplan ist entsprechend nicht rechtskräftig. Die vorhandene Bebauung wurde nach Planreifebeschluss des Bezirksamtes vom 3.9.1996 gemäß § 33 (2) BauGB errichtet.

Auf Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 11.10.2006 soll das Planverfahren wieder aufgenommen und zu Ende geführt werden. Dabei sind die Inhalte des Plans an den tatsächlichen Bestand und den aktuellen Stand der Vorhabenplanung der oben genannten Vorhabensträger anzupassen.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der alten Planfassung verändert, die Größe verringerte sich von 20,5 ha (Aufstellungsbeschluss vom 22.08.1995) auf 14,2 ha. So liegt die parallel zur Märkischen Allee befindliche 30 m breite S-Bahnfreihaltetrasse nun außerhalb des Geltungsbereichs, ebenso die nördlichste Spitze des alten Geltungsbereichs, in der vor wenigen Jahren der THW einen Standort entwickelt hat.

1.a.2 Angaben zum Vorhabensstandort

Das Plangebiet wird im Süden und Westen von den Bahnflächen des Biesdorfer Kreuzes begrenzt, im Osten verläuft die Hauptverkehrsstraße Märkische Allee an die die Ausläufer der Großsiedlung Marzahn angrenzen. Die Nordgrenze ist durch den Standort des THW definiert.

Das Plangebiet wurde bis zur Wende als zentrale Baustelleneinrichtung der Großsiedlung Marzahn genutzt und fiel danach weitgehend brach. Die teilversiegelten Brachflächen blieben natürlichen Prozessen überlassen und es entwickelten sich ruderales Staudenfluren mit punktuellen Gehölzaufwuchs.

Aktuell ist das Plangebiet bereits durch die von der Märkischen Allee abzweigende Erschließungsstraße „Märkische Spitze“ für den Individualverkehr erschlossen. Die bauliche Entwicklung des großflächigen Einzelhandelsstandortes ist weitgehend abgeschlossen. Von der ursprünglichen Vegetation sind nur noch Reste des Strauch- und Baumbestandes in einem schmalen Streifen nördlich des bereits errichteten Bau- und Gartenmarktes im Teilbereich A sowie an den Plangebietsrändern der Teilbereiche A und B erhalten geblieben und hier in die Gestaltung der Außenanlagen integriert worden (Teilbereiche siehe Anlage 3).

Die bauliche Entwicklung im 14,2 ha umfassenden Geltungsbereich ist in großen Teilen bereits abgeschlossen. Dies gilt für die südlichen und zentralen Plangebietsbereiche (84 % des Geltungsbereichs). Eine weitere bauliche Entwicklung erfolgt im nördlichen Geltungsbereich (Teilbereich A) durch die Anlage eines Drive-In's in Ergänzung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes und durch einen Möbelmarkt. Insgesamt wird das Plangebiet dann auch im nördlichen Teil von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nebst Stellplatzanlagen dominiert.

Entlang der S-Bahntrasse im Westen verbleibt ein durchgängiger 4 m bis 25 m breiter Grünzug, der mit einer Pflanzbindung versehen ist. Die Stellplätze im Bestand wie in der Planung werden mit Bäumen gegliedert.

1.a.3 Im Bebauungsplan dargestellte Flächennutzungen

Nutzungsart	Fläche in m ²	Fläche in %	anrechenbarer Ausgleich in m ²	anrechenbarer Ausgleich in %
SO / GE Gebiete	129.250	91	0	0
davon mit Pflanzbindung im SO / GE	7.370	5,2	7.370	5,2
Straßenland, öffentlich	12.750	9	0	0
Geltungsbereich	142.000	100,0	7.370	5,2

Im Übrigen wird hier auf die Aussagen des Punktes II. Planungsinhalt verwiesen.

1.b. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Neben den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) existieren eine Anzahl für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, deren Ziele nachfolgend zusammengefasst werden.

Raumordnungsgesetz (BauROG)

Die Grundsätze der Raumordnung sind im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung für die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches anzuwenden, insbesondere um eine räumlich ausgewogene wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen beizutragen.

Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel der Planung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch die Angebotsplanung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. In Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin und des LEP e.V. wird hier der Erneuerung und Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgebietes der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete eingeräumt.

Landschaftsprogramm Berlin (LAPRO Berlin)

Es sind für diese Gebiete Möglichkeiten des flächensparenden Bauens zu prüfen und Immissionen angrenzender Gebiete zu vermeiden entsprechend den Zielen

des LAPRO Berlin. Das Landschaftsprogramm von Berlin (LAPro) weist den Geltungsbereich als Bestandteil des städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzung aus. Es sind für diesen Bereich typische Landschaftselemente und charakteristische Grünstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Von Bedeutung ist eine Nutzungs- und Strukturvielfalt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der § 2 BNatSchG (Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege) konkretisiert diese Ziele in insgesamt 15 Anforderungen, die sich auf den unbesiedelten und besiedelten Bereich erstrecken.

Die §§ 18 bis 20 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 21 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Berliner Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.7.1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27.6.2006 (ABl. S. 2350) wurde dem Auftrag des Berliner Naturschutzgesetzes entsprechend flächendeckend für Berlin aufgestellt. In Karten, Text und Begründung stellt das LaPro die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar.

Aufgabe des Landschaftsprogramms innerhalb des Planungssystems Berlins ist, die in § 1 des BNatSchG formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen:

- Naturhaushalt / Umweltschutz,
- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild sowie

- Erholung und Freiraumnutzung.

Aus dem Landschaftsprogramm für Berlin lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Ziele und Maßnahmen ableiten:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Im Plangebiet ist "Industrie und Gewerbe" dargestellt. Anforderungen an diese Nutzung ergeben sich durch:

- Sanierung von Altanlagen,
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweisen,
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung.

Im Falle von umfassenden Nutzungsänderungen ist die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen.

Biotop- und Artenschutz

Das Gebiet ist als "Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen" eingestuft. Im Einzelnen sind für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung.

Der nördliche und westliche Teil des Geltungsbereichs entlang der Bahnlinie wird als Verbindungsbiotop mit vorrangiger Entwicklung von Arten der ruderalen Standorte (innerstädtische Brachfläche) dargestellt.

Zentrale und westliche Teile des Geltungsbereichs sind mit der Signatur „Pflege und Entwicklung vorhandener und geplanter Naturschutzgebiete oder Flächennaturdenkmäler“ dargestellt (Hinweis im Rahmen der Umweltprüfung: im Geltungsbereich ist kein Naturschutzgebiet oder Flächennaturdenkmal aktenkundig oder in Planung, entweder wurden entsprechende Planungen inzwischen aufgegeben, oder es liegt ein redaktioneller oder drucktechnischer Fehler im Lapro Berlin vor).

Die Forderung zur „Sicherung, Entwicklung, Renaturierung von Kleingewässern“ ist an zwei Stellen im Geltungsbereich dargestellt (Hinweis im Rahmen der Umweltprüfung: im Geltungsbereich sind keine Kleingewässer vorhanden, entweder wurden diese bereits vor 1995 beseitigt, oder es liegt ein redaktioneller oder drucktechnischer Fehler im Lapro vor).

Landschaftsbild

In Auswertung der Karte des LaPro Berlin ist das Plangebiet als "Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen" eingestuft. Im Einzelnen sind für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen);

- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Als übergeordnetes Strukturelement werden die gliedernden Grün- und Freiflächen entlang der Bahngleise eingestuft. Gestalttyp im Plangebiet ist die Stadtbrache.

Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist hier in der Kategorie "Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren" dargestellt. Anforderungen aus diesem Belang heraus sind v.a.:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- oder Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

Landschaftsplan

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

Sonstige umweltbezogene Pläne

Für das Plangebiet sind vielfältige flächenkonkrete Hinweise im Umweltatlas Berlin enthalten. Diese haben Eingang in die Schutzgutbezogene Betrachtung des Umweltberichts in Kap. 3.2 gefunden. Darin sind konkret Bezüge zu einzelnen Karten des Umweltatlas enthalten.

Rahmenrechtliche Vorschriften – Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem förmlich ausgewiesen Schutzgebiet nach landesrechtlichen oder europäischen Rechtsvorschriften. Es grenzt auch nicht an ein solches an bzw. die Nutzungen im Plangebiet können nicht störend in ein solches Schutzgebiet hineinwirken.

Städtebaulich – Landschaftsplanerischer Rahmenplan mit gewerblichem Schwerpunkt für den Bereich Friedrichsfelde-Ost / Biesdorfer Kreuz im Bezirk Marzahn (Endbericht 09/1995)

Die Erfassung der Biotopstrukturen im Plangebiet ergab seinerzeit für den Bereich Märkische Spitze bzw. der Märkischen Allee 45-49 (deckt sich weitgehend mit dem Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes gemäß Beschluss vom 22.08.1995) folgende Einschätzung (vgl. S. 26 ebenda):

- die Fläche ist derzeit bis zu 80 % versiegelt;
- größere zusammenhängende, ruderalisierte Bereiche in einer jungen Sukzessionsstufe befinden sich als lineare Zone entlang der Bahnböschungen oder auf derzeit extensiv genutzten gewerblichen Lagerflächen, z.T. als Überwuchs auf Betonplatten;
- ca. 20-30 Jahre alte Bäume befinden sich entlang und zwischen den Betriebsgebäuden und sollten aufgrund ihrer Vitalität bei künftigen Veränderungsabsichten in die bauliche Neuordnung miteinbezogen werden.

Wichtigstes landschaftsplanerisches Planungsziel des Rahmenplanes für das Plangebiet ist die Freihaltung einer 30 m breiten Pufferzone als lineares Biotopvernetzungselement entlang der Bahngleise.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan XXI-38 „Märkische Spitze“ (ergänzte Fassung vom Juni 1996)

Wesentlich genauere Angaben zu den Gegebenheiten und Biotopstrukturen des Plangebietes vor seiner baulichen Entwicklung ab 1996 sind im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag enthalten. In Ergänzung zum Bebauungsplan wurde mit Stand 02.09.1996 ein Freiflächenplan erstellt, der weitestgehend umgesetzt wurde.

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist darüber hinaus auch ein Grünordnerisches Leitbild formuliert. Dies umfasst folgende Maßnahmen:

- „Grüne Fassung“ durch Pufferstreifen zu den westlich und südlich angrenzenden Gleiskörpern;
- gebietsinterne lineare Grünstrukturen durch alleearartige bzw. reihenartige Baumpflanzungen;
- flächenhafte Dachbegrünung.

Wörtlich ist ebenda auf S. 14 nachzulesen:

„Die Planungsvorgaben für das Gebiet waren von vornherein so stark von der Prämisse einer möglichst intensiven Ausnutzung der Gesamtfläche dominiert, dass das beschriebene Leitbild sich der normativen Kraft des faktischen beugt und sich den Grenzen eines landschaftsplanerischen Minimalkonzeptes für Gewerbe- und Sondergebiete nähert. Besondere Sorgfalt wird daher unter ökologischen Gesichtspunkten den naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen zu widmen sein.“

2. Beschreibung und Bewertung von Natur und Umwelt

2.a. Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Untersuchungsumfang bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-38 gemäß Aufstellungsbeschluss 22.08.1995. Untersuchungsbedarf, der über diese Flächenkulisse hinausgeht wurde nicht festgestellt. Der aktuelle Geltungsbereich ist wie eingangs beschrieben kleiner, liegt aber vollständig innerhalb der ursprünglichen Abgrenzungen.

Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-38 lässt sich bedingt durch die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen in drei Teilbereiche untergliedern. Die Teilbereiche sind in Anlage 3 dargestellt. Neben der Beschreibung und Bewertung des 1995 vorgefundenen Zustandes von Natur und Landschaft wurde getrennt nach Teilbereich A und B der aktuelle Zustand beschrieben.

Teilbereich A

Auf dieser ca. 2,4 ha großen nördlichen Plangebietsfläche fanden seit Anfang 2007 Baufeldfreimachung sowie bauliche Entwicklungen statt. Für diese wurden die Darstellungen im Bebauungsplan angepasst.

Teilbereich B

In dieser ca. 10,5 ha großen Plangebietsfläche ist die bauliche Entwicklung bereits seit Jahren weitgehend abgeschlossen. Es existieren mehrer großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nebenanlagen, Stellplätzen und deren Erschließungen.

Verkehrsflächen

Die Straße „Märkische Spitze“ (ca. 1,3 ha) bindet das Plangebiet an das Verkehrsnetz an. Sie weist einen abgeschlossenen Ausbaustatus auf. Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu keine Festsetzungen.

Naturräumliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt auf der Barnimplatte, die sich im Nordosten von Berlin bis zur Linie Eberswalde – Wriezen – Strausberg ausdehnt und im Wesentlichen ein Ergebnis der eiszeitlichen Morphodynamik ist. Es handelt sich dabei um eine Grundmoränenplatte mit teilweise starker Sander-Überschüttung. Der hier anstehende Geschiebemergel, weist sowohl lehmige wie sandige Schichten oder Linsen auf, so dass ein insgesamt inhomogenes Bodensubstrat die Grundlage für die nacheiszeitliche Pedogenese bildet.

Schutzgut Boden

Natürliche Bodengesellschaft

In der Karte 01.01 "Bodengesellschaften" (Umweltatlas Berlin) werden die Böden im Plangebiet als Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina auf Industrie- und Aufschüttungsböden eingestuft (Bodengesellschaft Nr. 57).

Vorbelastungen

Die Ansprache der Böden im Umweltatlas lässt darauf schließen, dass es sich im Plangebiet überwiegend oder ausschließlich um anthropogene Aufschüttungsböden handelt, deren Naturnähe sehr gering ist. Zudem wurde ein großer Teil versiegelt oder hoch verdichtet. Im Umweltatlas wird von einem Versiegelungsgrad von 61 – 70 % für das Plangebiet ausgegangen.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden wurde 1995/96 im Plangebiet aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastungen als relativ gering eingestuft. Insgesamt 12,7 ha (63,5 % des Plangebietes von 1995) waren aufgrund der vorherigen Lagerung völlig überformt. Davon waren 8,8 ha (44,0 %) versiegelt, 3,9 ha (19,5 %) durch Schotterflächen verdichtet bzw. teilversiegelt. Die restlichen (36,5 %) Flächen zeichneten sich durch eine hohe anthropogene Prägung des Bodens aus. Altlastenverdacht bestand im Jahr 1995/96 durch eine alte Tankstellennutzung, dieser konnte aber durch spätere Untersuchungen nicht belegt werden.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Plangebiet liegt der überwiegende Teil des Grundwassers in gespannter Form vor. Hier liegt das oberste Grundwasserstockwerk unter einer schlecht durchlässigen Deckschicht. Die Versickerungsfähigkeit ist daher stark eingeschränkt. Die Fließrichtung des obersten Grundwasserleiters verläuft von nordöstlicher in südwestliche Richtung.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Umweltatlas (Karte 02.05) als geschützt, in einer kleineren Teilfläche im südöstlichen Plangebiet als relativ geschützt eingestuft. Die Deckschicht weist überwiegend einen Anteil bindiger Substrate (Mergel, Lehm) von mehr als 80 % auf, lediglich in dem südöstlichen Plangebietsbereich liegt er deutlich darunter. Das Grundwasser im Plangebiet liegt bei 10 bis 20 m unter Geländeoberkante (Umweltatlas, Karte 02.07).

Die Grundwasserneubildungsrate liegt für den überwiegenden Teil des Plangebietes bei > 400 mm/a, für einen kleineren östlichen Teil bei 200 – 250 mm/a (Umweltatlas, Karte 02.13).

Das Plangebiet lag sowohl 1995/96 und liegt auch aktuell nicht in einem förmlich festgesetzten **Trinkwasserschutzgebiet** und grenzte bzw. grenzt auch nicht an ein solches an.

Oberflächengewässer

Im südlichsten Zipfel des Plangebietes ist ein Niederschlagsversickerungsteich vorhanden, der nur bei starken Niederschlagsereignissen temporär eine Wasserfläche aufweist und im Zuge der baulichen Gebietsentwicklung nach 1996 angelegt wurde.

Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Klima

Die langjährige Jahresmitteltemperatur (1961-1990) für das Plangebiet liegt bei 9,5-10,0°C. Damit besteht eine mäßige Erhöhung der Mitteltemperatur um ca. 1,5 Grad gegenüber den Freilandverhältnissen weiter östlich der städtischen Wärmeinsel (Umweltatlas, Karte 04.02).

Der langjährige, mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 580 mm, was zwischen den in Berlin auftretenden Extremen liegt (Umweltatlas, Karte 04.08.3).

Die langjährige mittlere Hauptwindrichtung ist Südwest bis West, die Ausrichtung der häufigsten Winde verläuft daher von SW nach NO. (Umweltatlas, Karte 04.03.01/02)

Stadtklimatisch weist das Plangebiet eine mäßige Veränderung im Vergleich zu den Freilandverhältnissen auf. Es liegt im Belastungsbereich 4a mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Verbesserung der Belüftung und die Erhöhung des Vegetationsanteils wurden im Umweltatlas Berlin, Karte "Klimafunktionsräume" (04.07) als Maßgaben formuliert.

Angaben darüber, ob sich die stadtklimatische Funktion des Plangebietes nach der baulichen Entwicklung ab 1996 geändert hat liegen nicht vor.

Luft

In den Jahren vor 1995/96 bestand kaum Ziel- und Quellverkehr in bzw. aus dem Plangebiet. Entsprechend entstanden hier keine verkehrsbedingten Emissionen, ebenso nicht durch Hausbrand.

Aktuell ist bedingt durch die bauliche Entwicklung und Inbetriebnahme der Einzelhandelsstandorte ein erheblicher Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet entstanden, so dass entsprechende verkehrsbedingte Emissionen entstehen. Emissionen aus dem Hausbrand sind im Plangebiet nun ebenfalls vorhanden.

Die lufthygienische Belastung des Plangebietes insgesamt ist auch aufgrund der stadträumlichen Lage mäßig vorhanden, der Verkehr auf der Märkischen Allee stellt lokal eine erhebliche Emissionsquelle dar, die bei Ostwindlage auch in das Plangebiet hinein wirksam wird.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Biotope

Die potentiell natürliche Vegetation ist ein Traubeneichenwald. Eine floristische Kartierung erfolgte für den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Juni 1996 nicht, ebenso nicht für den hier vorliegenden Umweltbericht.

Der Biotopbestand wurde im Rahmen einer Begehung 1995 erfasst. Nachfolgend eine Übersicht über den damaligen Biotopbestand (Biotoptypen nach Auhagen 1993).

- Ruderale Staudenflur, artenarm (BT: 11.7.2.2), dominierend waren Goldrute sowie Landreitgras und Quecke;
- Gebüsche ruderaler Standorte aus verwilderten nicht autochthonen Arten (BT: 13.5), dominierend waren Birke, Eschen-Ahorn, Eiche Pappeln sowie Reste der früheren Freianlagengestaltung in Form von Schwarzkiefern und Fichten;
- Laubgehölzforste aus überwiegend nicht autochthonen Baumarten im Dicksungsalter (BT 14.5.2). Dieser Biototyp bezieht sich auf den noch existierenden Hybrid-Pappel-Bestand auf der S-Bahnfreihaltungstrasse (die nicht mehr im aktuellen Geltungsbereich liegt);
- Versiegelte und halboffene Flächen ohne nennenswerten Vegetationsbestand.

Baumbestand - Regelungen gemäß Berliner Baumschutzverordnung

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von 1996 sind geschützte Einzelbäume nicht erfasst worden, oder es waren keine geschützten Einzelbäume im Plangebiet vorhanden.

Im Mai 2007 waren die Baumaßnahmen im nördlichen Plangebietsbereich (Teilfläche A in Anlage 3) bereits im Gang, eine Erfassung geschützter Bäume war hier überwiegend nicht mehr möglich. Auf der Teilfläche B ist die bauliche Entwicklung bereits abgeschlossen, eine Erfassung des geschützten Baumbestandes kann entfallen.

Im Teilbereich A konnte ein geschützter Baum der ursprünglichen Bestockung in einem schmalen Streifen des aktuellen Geltungsbereichs erfasst werden, der noch Reste der ursprünglichen Vegetation aufweist. Es handelt sich um eine vierstämmige Hybrid-Pappel (*Populus spec.*) mit Stammumfängen von 130 / 85 / 82 / 64 cm (130 cm über Grund). Der Baum steht unmittelbar unter der Hochspannungsleitung, vermutlich wurde aus diesem Grund die Krone vor wenigen Jahren eingekürzt.

Fauna

Eine faunistische Kartierung erfolgte für den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Juni 1996 nicht, ebenso nicht für den hier vorliegenden Umweltbericht.

Für die Avifauna (Vögel) nahm der Standort aufgrund der Ruderalisierung in den 90er Jahren, verbunden mit dem Aufwuchs einzelner Gehölzgruppen eine gewisse Bedeutung ein. Hinweise zum möglichen Vorkommen gefährdeter Arten lagen sei-

nerzeit und liegen aktuell nicht vor. Es wurden keine Anzeichen für das Vorkommen wildlebender Tierarten beobachtet, die nicht regelmäßig zum Inventar der vorstehend aufgeführten Biotope zählen.

Biodiversität

Biodiversität ist ein Begriff aus der modernen Evolutionsbiologie und steht für biologische Vielfalt. Er ist aus dem Englischen biodiversity abgeleitet, ein Kunstwort, das aus den Wörtern biological und diversity zusammengesetzt ist.

Biodiversität meint

- genetische Vielfalt (z.B. genetische Unterschiede zwischen Individuen oder Populationen),
- Vielfalt an Arten (z.B. in Lebensgemeinschaften) und
- Vielfalt an Lebensgemeinschaften oder Ökosystemen (z.B. in bestimmten Raumausschnitten).

Das Schutzgut Biodiversität zielt auf eine Sicherung der biologischen Vielfalt auf den oben genannten Betrachtungsebenen.

Für den hier geprüften Bebauungsplan sind diese Sachverhalte aufgrund der gegebenen Biotopausstattung ohne Belang.

Landschaftsbild / Ortsbild

Landschaftsbild bezeichnet die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Es wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung einerseits auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Maßgebliche Kriterien sind Erlebbarkeit bzw. Erlebnisvielfalt, Naturnähe, Eigenart, Seltenheit, typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente sowie störende Elemente.

Im Jahr 1995 stellte sich das Plangebiet als verstreute Ansammlung vielfach zusammenhangloser eingeschossiger Baracken, viergeschossiger Plattenbauten und Lagerhallen dar. Eine nachvollziehbare städtebauliche Ordnung der Gebäudekomplexe war nicht gegeben. Die Freiflächen waren großflächig versiegelt, eingestreut waren Schotterflächen und Lagerflächen. Über das Plangebiet verliefen zwei 110 kV Hochspannungsfreileitung auf insgesamt fünf Masten.

Insgesamt wies das Plangebiet dadurch eine geringe landschaftsästhetische Qualität auf. Positiv konnten lediglich die größeren Ruderalflächen im Norden des Plangebietes bewertet werden, sowie der junge Baumbestand im Süden und vor allem der dichte und hohe Pappelbestand im Bereich der S-Bahntrassenfreihaltung (die nicht mehr im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten ist).

Aktuell wird der Teilbereich A (nördlicher in Entwicklung befindlicher Bereich) durch eine neu errichtete Lagerhalle eingenommen. Einige wenige Jungbäume, sowie ein Stahlgittermast für die Hochspannungsleitung prägen den südlichen Teil Teilfläche A. Randlich zur S-Bahntrasse ist ein dichter Gehölzgürtel vorhanden. Nordseitig bildet die Brandwand des vor wenigen Jahren errichteten THW-Gebäudes den Abschluss.

Der Teilbereich B wird durch großflächige Einzelhandelsstandorte eingenommen, deren Fassaden durch Werbung und durch für Baukörper ungewohnt intensive Farbgebungen in Erscheinung treten. Die Gebäude arrondieren sich hufeisenförmig um einen großen offenen Stellplatzbereich, der von jungen Bäumen und Pflanzstreifen mit niedrigem Gehölzbesatz gegliedert werden. Ein zentraler Ver-

kehrskreis mit Stichstraßen erschließt die Anlage. Von der 1995 vorhandenen Bebauung ist mit Ausnahme einer 110 KV-Leitung mit drei Masten nichts erhalten geblieben.

Durch das hohe Maß an Naturferne und die Häufigkeit vergleichbarer städtebauliche Situation weist das Plangebiet eine geringe Landschafts-/Ortsbildqualität auf. Die Verlärmung durch die Märkische Allee sowie die Gleisanlagen waren 1995/96 und sind aktuell erheblich und damit ist die Eignung des Plangebietes für die Erholungsnutzung nicht gegeben. Die Empfindlichkeit gegenüber Änderungen ist daher gering.

Kultur- und Sachgüter

In der Denkmalliste des Landes Berlin waren bzw. sind im Plangebiet keine Denkmale oder Bodendenkmale ausgewiesen.

Wechselwirkungen

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

Entscheidend für die planerische Befürwortung des Vorhabens ggf. auch die Zulässigkeit ist immer eine Abwägung zwischen den gesamtgesellschaftlichen Nutzen eines Vorhabens und unvermeidbaren Beeinträchtigungen Betroffener (Anwohner oder Nutzer). Die zahlreichen Instrumente hierzu werden im Rahmen der Umweltprüfung dieses Bauleitplans nicht vertiefend behandelt, da keine erheblichen und nachhaltigen negativen Auswirkungen durch den hier zu prüfenden Bebauungsplan auf den Menschen zu erwarten sind.

Lärm

Es besteht zumindest seit 1995 eine starke akustische Barrierewirkung der Märkischen Allee zwischen Anwohnern und Plangebiet, so dass die im Plangebiet gegebenen Lärmemissionen durch die Anwohner nicht wahrnehmbar sind.

Erholung

Eine Erholungsnutzung oder -eignung des Plangebietes war 1995 nicht gegeben. Aktuell ist ebenfalls keine Erholungsnutzung im Plangebiet festzustellen und es auch keine entsprechende Eignung entstanden bzw. gegeben.

2.b. Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung eines integrierten Standortes ein Beitrag geleistet werden kann, um Verkehrsbewegungen und damit Immissionen gegenüber nicht integrierten Standorten zu mindern und der Erschließung solcher Anlagen im freien Landschaftsraum entgegenwirken können.

Schutzgut Boden

Durch die Erhöhung der Bodenversiegelung im Plangebiet gingen die vielfältigen Bodenfunktionen auf diesen Flächen vollständig verloren. Dies wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus. Ein entsprechender Ausgleich wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan von Juni 1996 bilanziert. Dieser ging wie in Kap. 2.c beschrieben in eine Gesamtausgleichszahlung zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes außerhalb des Plangebietes ein.

Schutzgut Wasser

Die Erhöhung der Bodenversiegelung im Plangebiet wirkt sich dauerhaft negativ auf die Grundwasserneubildung aus. Ein entsprechender Ausgleich wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan von Juni 1996 bilanziert. Dieser ging wie in Kap. 2.c beschrieben in eine Gesamtausgleichszahlung zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes außerhalb des Plangebietes ein.

Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)

Klima

Aufgrund der nur unwesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades in Verbindung mit der teilweise aufgebrachten Dachbegrünung und der Pflanzung von ca. 350 Bäumen ist nicht von wesentlichen Funktionsänderungen gegenüber der Situation vor 1995/96 auszugehen. Ein entsprechender Ausgleich wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan von Juni 1996 bilanziert. Dieser ging wie in Kap. 2.c beschrieben in eine Gesamtausgleichszahlung zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes außerhalb des Plangebietes ein.

Luft

Die durch Festsetzungen im Bauleitplan zu erwartenden Veränderungen im Plangebiet gegenüber der Situation vor 1995/96 werden erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Plangebiet bewirken.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben wurden die 1995/96 vorhandenen Vegetationsstrukturen nahezu vollständig beseitigt. Ein entsprechender Ausgleich wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan von Juni 1996 bilanziert. Dieser ging wie in Kap. 2.c beschrieben in eine Gesamtausgleichszahlung zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes außerhalb des Plangebietes ein.

Baumbestand - Regelungen gemäß Berliner Baumschutzverordnung

Der einzige geschützte Baum im bisher nicht entwickelten Teilbereich A wird der geplanten baulichen Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes weichen müssen. Zur Baufeldfreimachung ist hierfür ein Fällantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen, der Baumschutzverordnung ist hier als eigenständigem Schutzinstrument des Naturschutzes Rechnung zu tragen.

Fauna

Die Abnahme des Anteils begrünter Flächen und der verringerte Strukturreichtum der wiederbegrünter Flächen wirkt sich grundsätzlich negativ auf den faunistischen Artenbestand aus. Verstärkt wird dieser Effekt durch den erhöhten Nutzungsdruck und die damit verbundene Störwirkung im Vergleich zum Status quo der Jahre 1995/96.

Ein entsprechender Ausgleich wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan von Juni 1996 bilanziert. Dieser ging wie in Kap. 3.6 beschrieben in eine Gesamtausgleichszahlung zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes außerhalb des Plangebietes ein.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass geschützte Arten vom Vorhaben betroffen sind.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die intensive bauliche Nutzung des Plangebietes ist von einer Verschlechterung des Landschaftsbildes aufgrund der zunehmenden Naturferne auszugehen. Das Ortsbild wird durch das zusammenhängende Gestaltungskonzept, einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen aufgewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorhandene Kultur- und Sachgüter werden vom Vorhaben nicht betroffen, die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes führt zur Bildung von Sachgütern.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

Das Schutzgut Mensch wird durch die UP-Richtlinie explizit als gesondert zu betrachtendes Schutzgut im Rahmen der Umweltprüfung genannt.

Die traditionell betrachteten Schutzgüter des Natur- und Landschaftsschutzes beinhalten meist mittelbar, fallweise aber auch schon unmittelbar Aussagen zum

Schutzgut Mensch bzw. dessen Gesundheit. Überwiegend mittelbare Wirkungen ergeben sich generell bei den Schutzgütern:

- Naturraum / Boden
- Wasser
- Arten / Biotope

Unmittelbare Wirkungen ergeben sich vor allem bei den Schutzgütern:

- Klima / Luft
- Landschaftsbild

Über Wirkungsketten wie beispielsweise Boden – Altlasten – Grundwasser – Trinkwasserefassung haben auch erstgenannte Schutzgüter direkte Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen.

Während der Schutzgedanke bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Arten / Biotope vorrangig die Umwelt als Eigenwert umfasst und vor negativen Beeinträchtigungen durch den handelnden Menschen schützen möchte, steht bei den Schutzgütern Klima / Luft sowie Landschaftsbild der Mensch und sein Wohlergehen im Mittelpunkt der Betrachtung.

Aus den dargelegten Gründen sind hier nur die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch anzuführen, die nicht schon in anderen Kapiteln benannt sind.

Wird bei der Betrachtung der Schutzgüter in der Regel die Wirkung (Beeinträchtigung), die durch den handelnden Menschen auf das Schutzgut entsteht betrachtet (Verhältnis Mensch / Umwelt), wird in diesem Kapitel das Wirken des Menschen auf den Menschen (Verhältnis Mensch / Mensch) betrachtet. Dabei sind häufig die Handelnden und die Beeinträchtigten nicht identisch, insbesondere bei den vorstehenden Darstellungen. Potentiell betroffen von Beeinträchtigungen sind im Planungsgebiet Kunden/-innen der Einzelhandelsbetriebe sowie deren Mitarbeiter/-innen, eine Belastung dieser Nutzergruppen durch schädliche Umwelteinwirkungen ist aber nicht zu erwarten. Begünstigt sind zudem Personen, die durch das Vorhaben Arbeit bekommen.

Lärm

Anwohner/-innen sind im konkreten Fall bedingt durch die starke Barrierewirkung der Märkischen Allee keiner zusätzlichen Belastung durch Schadstoff- und Lärmemissionen ausgesetzt, sie sind aber Nutznießer des verbesserten Warenangebotes in ihrer direkten Umgebung.

Erholung

Erhebliche negative Beeinträchtigung der Erholungsmöglichkeiten sind durch die im Bauleitplan vorbereitete Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten, da aktuell keine Erholungsnutzung festzustellen ist und keine entsprechende Eignung vorliegt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Geht man davon aus, dass das Plangebiet im Zustand von 1995 brach liegen geblieben wäre, hätte die in den unversiegelten Bereichen begonnene Sukzession

ihre Fortsetzung gefunden. Dabei wäre über das Stadium von Hochstaudenfluren mit zunehmendem Gehölzaufwuchs Vorwald und im Klimaxstadium ein lockerer Ruderalwald entstanden.

Sowohl die 1995 bestehenden Biotoptypen, als auch der sich bei weiterer Nutzungsauffassung entwickelnde Biotoptyp sind sehr häufig und zudem keine Zieltypen des Biotop- und Artenschutzes in Berlin. Der hohe Versiegelungsgrad hätte einer Rückeroberung größerer, zusammenhängender Flächen durch die Natur lange Zeit entgegengestanden.

Der Geltungsbereich wäre somit zumindest kurz- bis mittelfristig in seiner Wertigkeit für den Naturschutz und die Erholungsvorsorge kaum erhöht worden.

Einer langfristigen, ungestörten Entwicklung hätte die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan grundsätzlich entgegengestanden.

2.c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Vermeidung des Eingriffs sind wenige Maßnahmen erfolgt. Lediglich ein schmaler Gehölzsaum am westlichen und südlichen Plangebietsrand im Übergang zur Böschung zu den S-Bahnanlagen ist von der 1995 vorhandenen Vegetation erhalten geblieben.

Zur Verringerung der Eingriffsintensität sind Dach- und Fassadenbegrünung unter bestimmten baulichen Bedingungen in Form von Festsetzungen rechtsverbindlich vorgeschrieben. Zudem sind Pflanzbindungen auf insgesamt 7.370 m² der nicht überbaubaren Gewerbe- und Sondergebietsflächen festgesetzt worden (Flächen mit Bindung zum Anpflanzen A und B im Bebauungsplan). Alle sonstigen, nicht überbaubaren Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen sind mit einer Mindestbegrünung gärtnerisch anzulegen, dies ist ebenfalls per Festsetzungen rechtlich abgesichert. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zugliedern, so dass auf sechs Stellplätze eine Baumpflanzung erfolgt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes XXI-38 (Märkische Spitze) lag bei Aufstellungsbeschluss (vom 22.08.1995) baurechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Dadurch ergab sich durch die im Bebauungsplan vorbereitete bauliche Entwicklungen ein Eingriffstatbestand in Natur- und Landschaft im Sinne des damaligen § 8a-c des Bundesnaturschutzgesetzes (aktuell § 18 BNatSchG).

Die Eingriffsbewertung im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Juni 1996 erfolgte verbal-argumentativ und schutzgutbezogen. Die Bilanzierung lehnte sich stark an das Bewertungsverfahren von Auhagen (1993) an. Im Ergebnis konnte für keinen Schutzgutkomplex ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes über entsprechende Festsetzungen unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzung erzielt werden.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, sind wie folgt zusammenzufassen:

- Nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch anzulegen, für diese Flächen werden bestimmte Vorgaben hinsichtlich Art und Umfang der Strauch- und Baumpflanzungen getroffen.
- Davon werden ca. 7.370 m² Fläche mit einer Pflanzbindung versehen, davon ein erheblicher Teil als Puffer entlang der südlich und westlich angrenzenden Gleisanlagen.

Der vorhandene Bau- und Gartenmarkt soll entsprechend den vorgetragenen privaten Belangen baulich nach Norden durch einen Drive-In unter Berücksichtigung eines veränderten Kaufverhaltens und im Sinne der Gewährleistung der Funktionalität des Baumarktes erweitert werden. Nördlich anschließend wurde eine Lagerhalle für den bereits vorhandenen Möbelmarkt errichtet. Dadurch entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-38 diese Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen wurden. Somit wurde der zu erwartende Eingriff durch eine Versiegelung/Überbauung dieser Flächen im Zuge der damaligen Eingriffsregelung bereits bilanziert und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. -zahlungen von 1,2 Mio DM sind abschließend für den damals bilanzierten Eingriff erfolgt (vertragliche Regelung im städtebaulichen Vertrag vom 04.07.1996, § 14 „Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen“).

Darüber hinaus wurden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einem Kostenäquivalent von 1,2 Millionen DM (ca. 615.000,-€) ermittelt und entsprechend den vertraglichen Regelungen durchgeführt.

Im Sinne einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen verzichtet der Bebauungsplan auf einen vollständigen Ausgleich und damit weitere Festsetzungen zum Ausgleich- und Ersatz.

Außerdem kann der Eingriff durch folgende Grünfestsetzungen im Sinne der städtebaulichen Gliederung und Gestaltung gemindert werden:

- Fassaden und Flachdächer sind zu begrünen,
- Stellplatzanlagen sind mit einem Baum je sechs Stellplätze zu begrünen.

Baumbestand - Regelungen gemäß Berliner Baumschutzverordnung

Eine abschließende Regelung hierzu erfolgt im Genehmigungsbescheid zum Baumfällantrag für einen geschützten Baum auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung im Zuge der Bauantragseinreichung.

2.d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Das Nutzungsziel „Gewerbegebiet“ für das gesamte hier zu betrachtende Plangebiet (gemäß Beschluss vom 22.08.1995) ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten und entzieht sich dadurch einer vertiefenden Betrachtung an dieser Stelle. Dass Teile des Gebietes im Bebauungsplan nun als Sondergebiet mit gleicher Nutzungsintensität ausgewiesen werden, wäre im Zuge der Umweltprüfung nur

insoweit relevant, wie sich daraus zusätzliche Umweltauswirkungen ergeben würden. Dies ist nicht der Fall.

Konzeptalternativen

Bei Bebauungsplänen geht es insbesondere um Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs, da die Standortalternativen bereits bei der Überprüfung der Darstellungen des Flächennutzungsplans zu diskutieren sind.

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Juni 1996 wurde eine eingriffsmindernde Variante in Anlehnung an den Rahmenplan Friedrichsfelde Ost für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet erarbeitet. Kernpunkt dieser Variante war die Sicherung eines 30 m breiten unversiegelten und zu begrünenden Streifens entlang des West- und Südgrenze des Plangebietes. Dadurch hätte ein erheblicher Teil des Eingriffs vermieden bzw. innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können (Anlage 2: Grünorderisches Leitbild 1995). Diese Alternative wurde vor allem aus Gründen einer effektiven Flächennutzung im Sinne der hier beabsichtigten Nutzung nicht weiter verfolgt.

3. Zusätzliche Angaben

3.a. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Der Beginn des Planverfahrens liegt mit Aufstellungsbeschluss 22.08.1995 bereits mehr als 12 Jahre zurück. Für die umweltrelevanten Angaben zum Plangebiet wurde in den Jahren 1995 und 1996 gemäß der damaligen Gesetzeslage ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet und mit Stand Juni 1996 in die Begründung des Bebauungsplanes integriert.

Seitdem ist die bauliche Entwicklung des Plangebietes erheblich vorangeschritten und die Aussagen des Fachbeitrages hinsichtlich der Bestandssituation und ihrer Bewertung sind heute weitgehend nicht mehr nachprüfbar und können nur aus dem Fachbeitrag übernommen werden. Zudem fehlen für einige Schutzgüter Angaben im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, die erst durch die Umweltprüfung verbindlich in die Umweltbetrachtung von Bauleitplänen aufgenommen wurden. Diese können aufgrund der baulichen Gebietsentwicklung auch nicht mehr nachgeholt werden, es können hierzu nur ersatzweise Annahmen getroffen werden.

Ergänzt wurden die alten Angaben punktuell um solche, die die aktuelle Situation dazu ins Verhältnis setzen. Dadurch ergab sich immerhin fallweise die Möglichkeit, prognostizierte Entwicklungen anhand des inzwischen eingetretenen Zustandes zu prüfen.

Der Umweltbericht entstand erstmalig nach neuem Baurecht zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-38 (Februar 2008). Er wurde entsprechend dem jeweiligen Planungsstand fortgeschrieben und seine Aussagen und Inhalte werden ergänzt und aktualisiert.

Trotz dieser methodischen Problematik ist hinsichtlich der Umweltbelange kein weiterer Prüfbelang erkennbar, insbesondere aufgrund der weitgehenden Fertigstellung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung.

3.b. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Da nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu rechnen ist, besteht keine Erforderlichkeit zur Durchführung eines Monitorings.

3.c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet wurde lange Zeit vor 1995 als Lagerplatz genutzt und hierfür in erheblichem Umfang versiegelt. Der Bebauungsplan schafft den baurechtlichen Rahmen für die Nachnutzung der Flächen als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe wie Bau- und Gartenmarkt, Möbelmarkt etc. Im Zuge der Errichtung der baulichen Anlagen und ihrer Erschließung nebst Stellplätzen ging die vorhandene Vegetation weitestgehend verloren.

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert diese Entwicklung und benennt die im Zuge der Eingriffsregelung festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hierfür innerhalb des Plangebietes, die wie folgt zusammenzufassen sind:

- 7.370 m² Fläche werden mit einer überwiegend als Biotopverbundfläche entlang der südlich und westlich angrenzenden Gleisanlagen verlaufenden Pflanzbindung versehen;
- sonstige nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch anzulegen, für diese Flächen gelten Vorgaben hinsichtlich Art und Umfang der Strauch- und Baumpflanzungen;
- Fassaden und Flachdächer sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und
- Stellplatzanlagen sind mit einem Baum je sechs Stellplätze zu begrünen.

Damit konnte jedoch kein vollständiger Ausgleich und Ersatz geschaffen werden. Daher wurde darüber hinaus eine Ausgleichszahlung von 1,2 Mio DM durch die Vorhabenträger an den Bezirk vertraglich vereinbart, mit Zweckbindung zur Verwirklichung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Bezirk. Die avisierte bauliche Entwicklung des Gebietes ist inzwischen überwiegend abgeschlossen, die vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der derzeit in Entwicklung befindlichen Nordspitze (Teilbereich A) umgesetzt worden.

Die Umweltprüfung hat keine zusätzlichen Anhaltspunkte ergeben, die einen weiteren Untersuchungsbedarf für die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans erkennen lassen.

Anlagen zum Umweltbericht:

Anlage 1:

Bestandsdarstellung 1995 aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Stand Juni 1996, erstellt durch: Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

Anlage 2:

Grünordnerisches Leitbild 1995 aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Stand Juni 1996, erstellt durch: Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

Anlage 3:

Teilräume im aktuellen Geltungsbereich, Stand Februar 2008

Anlage 4:

Aktuelles städtebauliches Konzept, Stand Februar 2008

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Hier wird auf Punkt III.2.c. der Begründung verwiesen.

2. Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen

Die Situation vor Aufstellung des Bebauungsplanes musste aufgrund der untergenutzten und teilweise brachliegenden Flächen als sehr mangelhaft eingestuft werden.

Die Anlage eines Bau- und Gartenmarktes, eines Möbelmarktes sowie eines Elektronikfachmarktes entspricht den Möglichkeiten, die auch in gewerblichen Strukturen, z.B. durch große Hallenbauten zu erwarten sind. Die Fläche des Plangebietes wurde mit der Realisierung der Fachmärkte einer Entwicklung zugeführt, die das städtebauliche Erscheinungsbild aufgewertet haben.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO besteht die Vermutung, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe negative Auswirkungen auf gewachsene Einzelhandelsstrukturen in Zentren haben können. Aus diesem Grunde sind die konkreten Auswirkungen und die stadtstrukturelle Verträglichkeit in dem hier vorliegenden Fall eingeschätzt worden.

Das vorliegende Gutachten hat die Auswirkungen für die Einzelhandelsstruktur im Bezirk Marzahn-Hellersdorfs und in angrenzenden Bezirken ermittelt und kommt insbesondere vor dem Hintergrund des nunmehr zehnjährigen Betriebs der Märkte zu der Schlussfolgerung, dass eine Beeinträchtigung der Zentren ausgeschlossen werden kann.

Mit der Maßgabe, dass die zentrenrelevanten Sortimente/Randsortimente in den einzelnen Fachmärkten durch Festsetzung begrenzt werden, wird die Belastung der gewachsenen Einzelhandelsstrukturen zusätzlich eingeschränkt. Verdrängungseffekte können dadurch ausgeschlossen werden.

Verkehrliche Auswirkungen

Für die Ansiedlung der einzelnen Fachmärkte wurde eine verkehrliche Erschließung über die neu angelegte Straße Märkische Spitze konfliktfrei hergestellt. Die Anzahl von insgesamt ca. 1.250 Stellplätzen hat sich als ausreichend für den Betrieb der Fachmärkte herausgestellt. Die An- und Abfahrt kann in geordneter Weise vollzogen werden.

Lärm und Emissionen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Immissionsschutzkonflikte mit benachbarten Nutzungen in Bezug auf Lärmemissionen

ausgelöst, die zu einer Einschränkung im Plangebiet und von Nachbarn führen könnten.

3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzen

Der Bebauungsplan hat keine nachteiligen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf von Berlin.

Die mit der Realisierung des Bau- und Gartenmarktes und des Möbelmarktes sowie des Elektronikfachmarktes verbundenen Kosten und Maßnahmen wurden und werden durch den Investor geleistet. Dies wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und umfasste folgende Maßnahmen:

- Erschließungsmaßnahmen,
- bauliche Gestaltung,
- grünordnerische Maßnahmen.

V. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren für den Bebauungsplan XXI-38 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 22.08.1995 eingeleitet.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss wurde am 04.09.1995 auf Seite 3460 im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 vom 15.09.1995 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

3. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 21.07. bzw. 26.07.1995 hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mitgeteilt, dass gegen die Absicht einen Bebauungsplan XXI-38 aufzustellen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Es wurde der Hinweis erteilt, dass auf Grund der notwendigen Anstoßwirkung der Titel zu präzisieren wäre. Außerdem lägen im Geltungsbereich des B-Planentwurfs XXI-38 Flächen, die für den späteren Ausbau der Märkischen Allee notwendig wären und somit zu sichern sind. Aus Sicht der Bahnplanung wäre für die zukünftige S-Bahn-Tangente ein ca. 30 m breiter Streifen westlich der Märkischen Allee freizuhalten. Die Planung der S-Bahn-Tangente war Bestandteil des FNP 94 und des STEP Verkehr.

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.04.1996 bis 26.04.1996 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden von 22 Personen oder Personengruppen (2 bis 420 Unterschriften) Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen bezogen sich auf folgende Sachthemen:

- Einzugsgebiet, Kaufkraftentwicklung, Versorgungsgrad,
- Immissionsschutz,
- Verkehr
- Grünordnung – Ausgleich und Eingriff.

Im Zusammenhang mit der parallel durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (s. Pkt. 5) wurde eine gemeinsame Abwägung vorgenommen.

Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben sich Änderungen der Planung. Es wurde eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen für den Möbelmarkt von 35.000 m² auf 25.000 m² und für den Baumarkt von 15.000 m² auf 10.000 m² zzgl. Freiverkaufsflächen vorgenommen. Technische Kaufhäuser sollen bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 m² zulässig sein. Mit den reduzierten Flächenansätzen ist die Planung aus dem FNP entwickelbar.

Außerdem wurde die Zahl der Stellplätze von 1.600 auf 1.250 reduziert und somit der Versiegelungsgrad auf 80 % beschränkt.

An der Entwicklung des Geländes als Sonstiges Sondergebiet und Gewerbegebiet wird festgehalten.

Das ehemalige Bezirksamt Marzahn hat in seiner Sitzung am 18.06.1996 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben wurden die Träger öffentlicher Belange im Zeitraum eines Monats (26.03.1996 – 26.04.1996) nach Posteingang gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Es wurden insgesamt 30 Träger öffentlicher Belange, 4 Nachbarbezirke sowie die bezirklichen Fachämter zur Stellungnahme aufgefordert.

22 Träger öffentlicher Belange äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf.

Die Bedenken und Anregungen bezogen sich auf folgende Sachthemen:

- Verfahren,
- Art und Maß der Nutzung,
- Gestaltung,
- Technische Infrastruktur,
- Immissionsschutz,
- Altlasten,
- Verkehr,
- Grünordnung – Ausgleich und Eingriff.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich Änderungen der Planung. Es wurde eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen für den Möbelmarkt von 35.000 m² auf 25.000 m² und für den Baumarkt von 15.000 m² auf 10.000 m² zzgl. Freiverkaufsflächen vorgenommen. Technische Kaufhäuser sollen bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 m² zulässig sein. Mit den reduzierten Flächenansätzen ist die Planung aus dem FNP entwickelbar. Außerdem wird die Zahl der Stellplätze von 1.600 auf 1.250 reduziert und somit der Versiegelungsgrad auf 80% beschränkt.

An der Entwicklung des Geländes als Sonstiges Sondergebiet und Gewerbegebiet wird festgehalten.

Das Bezirksamt Marzahn hat in seiner Sitzung am 18.06.1996 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

6. Bezirksamtsbeschluss Änderung des Geltungsbereiches und wesentlicher Planungsziele

Das Bezirksamt Marzahn hat in seiner Sitzung am 03.07.1996 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Bereich zu erweitern und das Planungsziel der baulichen Nutzung des Sondergebietes dahingehend zu ändern, dass Bau- und Gartenmärkte bis zu einer gedeckten Verkaufsfläche von 10.000 m² plus Freiverkaufsfläche zulässig sind, dass technische Kaufhäuser bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 m² und dass Möbelmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von 25.000 m² zulässig sind.

7. Erste Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-38 fand in der Zeit vom 22.07.1996 bis zum 23.08.1996 statt. **Die erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a(3) BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin vom....Nr.....Seite..... öffentlich bekannt gemacht**

8. Zweite Öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt Marzahn hat in seiner Sitzung am 30.07.1996 beschlossen, den Bebauungsplan XXI-38 aus verfahrenstechnischen Gründen für den Zeitraum von 2 Wochen vom 19.08.1996 bis zum 31.08.1996 erneut öffentlich auszulegen. **Die erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a(3) BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin vom....Nr.....Seite..... öffentlich bekannt gemacht**

Die Senatsverwaltung für Bauen Wohnen Verkehr Abt. II E hatte in dem bisher verwendeten Titel des Bebauungsplans „Märkische Spitze“ einen Mangel an öffentlicher Anstoßwirkung gesehen. Der Bebauungsplan hatte daher den Titel XXI-38 (Märkische Spitze) für eine Teilfläche des Geländes zwischen der S-Bahn nach Strausberg, dem Biesdorfer Kreuz, der S-Bahn nach Ahrensfelde, einer Linie 310 m südlich der Allee der Kosmonauten und der Märkischen Allee sowie für einen Abschnitt der Märkischen Allee einschließlich eines 3 m breiten östlich angrenzenden Grundstücksstreifens im Bezirk Marzahn erhalten.

9. Dritte Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan XXI-38 (Märkische Spitze) wurde in der Zeit vom 09.09.1996 bis zum 24.09.1996 aus verfahrenstechnischen Gründen erneut öffentlich ausgelegt. **Die erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a(3) BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin vom....Nr.....Seite..... öffentlich bekannt gemacht**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt sechs Bedenken und Anregungen ein. Die Bedenken und Anregungen bezogen sich auf folgende Sachthemen:

- Arbeitsplätze,
- Verkehr,
- Grünordnung – Ausgleich und Eingriff.

10. Beschluss des Bezirksamtes zur Planreife gem. § 33(2) BauGB

Das Bezirksamt Marzahn hat mit Beschluss vom 03.09.1996 die Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit nach § 33 (2) BauGB für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt und Bau- Und Gartenmarkt erteilt. Am 05.09.1996 beschloss die BVV ebenfalls die Zustimmung.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß AGBauGB wurde auf die resultierenden Fehler im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplanentwurf XXI-38 wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB geändert.

Die Einfahrtsspuren in das Plangebiet sowie der Mittelstreifen mussten in der Ausführungsplanung aus verkehrstechnischen Gründen (Forderung durch SenBWV H VIII E) jeweils um 50 cm verbreitert werden, so dass der Gesamtquerschnitt der geplanten Verkehrsfläche um insgesamt 1,50 m erweitert wurde.

Mit Schreiben vom 04.12.1996 wurde binnen zwei Wochen um Stellungnahme gebeten.

12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplanentwurf XXI-38 wurde erneut im vereinfachten Verfahren gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB geändert.

Die Planung im südöstlichen Geltungsbereich wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Die Festsetzung einer Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Bundesbahn wurde nicht mehr aufrechterhalten, da dafür kein öffentliches Interesse gegeben ist.

Mit Schreiben vom 14.02.1997 wurde binnen zwei Wochen um Stellungnahme gebeten.

13. Bezirksamtsbeschluss zur dritten Änderung der Planziele des Bebauungsplanentwurfs

Das ehemalige Bezirksamt Marzahn hat auf seiner Sitzung am 02.06.1998 die Änderung der Planungsziele des B-Planentwurfs XXI-38 und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die max. zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet Möbelmarkt, Teilbereich Einrichtungshäuser, wird auf 30.000 m² festgesetzt. Die Festsetzung der Bauflächen und der Flächen für Bepflanzungen werden in ihrer Lage geringfügig geändert. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen in den Gewerbegebieten wird eingeschränkt, um die gewerblichen Bauflächen von Stellplatznutzungen der Sondergebiete freizuhalten.

14. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben des Bezirksamtes Marzahn von Berlin vom 14.08.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur dritten Änderung der Bebauungsplanung XXI-38 innerhalb von vier Wochen gebeten.

Es wurden 30 Träger öffentlicher Belange, Nachbarbezirke und Ämter beteiligt.

Die Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt, welche nicht schon im Bezirksamtsbeschluss vom 18.06.1996 abgewogen wurden und haben zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes geführt.

15. Vierte Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan XXI-38 (Märkische Spitze) wurde in der Zeit vom 24.08.1998 bis zum 08.09.1998 erneut öffentlich ausgelegt. **Die erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a(3) BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin vom....Nr.....Seite..... öffentlich bekannt gemacht**

Zehn Bürger äußerten sich während der Offenlage.

Die Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt, welche nicht schon im Bezirksamtsbeschluss vom 18.06.1996 abgewogen wurden und haben zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes geführt.

16. Bezirksamtsbeschluss zur vierten Änderung der Planziele des Bebauungsplanentwurfes

Das Bezirksamt Marzahn hat auf seiner Sitzung am 23.02.1999 die Änderung der Planungsziele des B-Planentwurfes XXI-38 und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Die max. zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet Möbelmarkt, Teilbereich Einrichtungshäuser, wird auf 36.500 m² festgesetzt. Die zentrenrelevanten Sortimente im Sondergebiet „Möbelmarkt“ wurden auf max. 7.000 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen in den Gewerbegebieten (Nr. 4.4.) wurde nicht mehr weitergeführt.

17. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben des Bezirksamtes Marzahn von Berlin vom 17.05.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur vierten Änderung der Bebauungsplanung XXI-38 innerhalb von vier Wochen gebeten.

Es wurden 30 Träger öffentlicher Belange, Nachbarbezirke und Ämter beteiligt.

Die Bedenken und Anregungen bezogen sich auf folgende Sachthemen:

- Umfang Verkaufsflächen,
- Randsortimente,
- Zentrenkonzept,
- Verkehr.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich Änderungen der Planung.

18. Fünfte Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan XXI-38 (Märkische Spitze) wurde in der Zeit vom 25.05.1999 bis zum 11.06.1999 erneut öffentlich ausgelegt. **Die erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a(3) BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin vom....Nr.....Seite..... öffentlich bekannt gemacht**

Ein Bürger beteiligte sich an der Offenlage.

19. Bezirksamtsbeschluss zur Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Marzahn hat auf seiner Sitzung am 06.08.1999 die Zustimmung zur Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zur Erhöhung der Verkaufsfläche der Einrichtungshäuser Märkische Spitze 7-13 Bauteil 1 und Bauteil 2 im Bebauungsplanentwurf XXI-38 um max. 6.500 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „Möbelmarkt“ von 36.500 m² bei Beibehaltung des bisher genehmigten Nebensortiments von 7.000 m² Verkaufsfläche beschlossen.

20. Bezirksamtsbeschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat auf seiner Sitzung am 17.10.2006 die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XXI-38 mit dem Ziel der Bestandssicherung und Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ beschlossen.

21. Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat auf seiner Sitzung am 10.03.2008 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XXI-38 und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-38 umfasst die Grundstücke Märkische Spitze 7/17 und die Straße Märkische Spitze im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-38 soll geändert werden.

Bebauungspläne sind entsprechend den geltenden rechtlichen Regelungen nur aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis ist hier für die Grundstücke Märkische Spitze 7/17 und die Straße Märkische Spitze im Sinne der Entwicklung einer leistungsstarken Fachmarkttagglomeration und einer Sortimentsbeschränkung zum Schutz der vorhandenen Zentrenstrukturen, die insbesondere eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten, gegeben.

Für die Grundstücke Märkische Allee 57/61 ist auf Grund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung sowie für die landeseigenen Flächen entlang der Märkischen Allee, die langfristig eine Vorhaltefläche für eine S-Bahntrasse darstellen, das Erfordernis nicht gegeben.

22. Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB

Gemäß § 4a Absatz 3 BauGB waren auf Grund der Änderungen zum Bebauungsplan XXI-38 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut einzuholen.

In der Zeit vom 05.05. bis zum 20.05.2008 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. **Die erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a(3) BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin vom....Nr.....Seite..... öffentlich bekannt gemacht. Auf Grund der schlechten Lesbarkeit des Originalplanes mit mehreren Deckblättern wurde eine Neuzeichnung mit einem Deckblatt öffentlich ausgelegt.**

23. Bezirksamtsbeschluss Nr. 0984/III vom 01.07.08 zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) BauGB

Die wesentlichen Änderungen betrafen:

1. Festsetzung der Größenordnung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ mit einer zulässigen Verkaufsraumfläche von 45.000 m² für Möbelmärkte und 4.200 m² für Elektronikfachmärkte, ausnahmsweise sollen innerhalb dieser Flächen 7.000 m² zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein;
2. Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ mit einer zulässigen Verkaufsraumfläche von 22.500 m², ausnahmsweise sollen innerhalb dieser Fläche 1.200 m² zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein;
3. Änderung des Geltungsbereiches auf Grund des fehlenden Planerfordernisses.

Das Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 05.05.2008 bis einschließlich 20.05.2008 durchgeführt. Es wurde bestimmt, dass während der Auslegungsfrist zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden konnten. Die Dauer der Auslegung wurde nach § 4a Abs. 3 auf zwei Wochen verkürzt. In der Amtsblattbekanntmachung wurde auf den Umweltbericht und die Beschränkung der Beteiligung auf die geänderten bzw. ergänzten Teile sowie zu § 47 VwGO verwiesen.

Acht Fachverwaltungen des Senats sowie fünf Behörden und zwei Nachbargemeinden wurden mit Schreiben – vom 18.04.2008 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanentwurfs XXI-38 aufgefordert.

Als wesentlicher Belang wurde durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine mögliche Zentrenrelevanz der Sondergebiete „Möbelmarkt“ und „Bau- und Gartenmarkt“ vorgetragen. Außerdem ist mit dem Bebauungsplan ein dringendes Gesamtinteresse des Landes Berlin zu beachten, da es Vorhaben beinhaltet, die die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplanes berühren. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur verursacht werden.

Entsprechend der Liste Anhang I.2. ist davon auszugehen, dass das Hauptsortiment eines Möbel- bzw. Bau- und Gartenmarktes nicht zentrenrelevant ist.

Entsprechend der Überschreitung der Vermutungsgrenze für Angebote zentrenrelevanter Randsortimente wurde festgestellt, dass es sich hier um die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Fachmarktentrums handelt, in dem bereits derzeit die Vermutungsgrenze überschritten wird. Der Bestand ist in Auswertung des vorliegenden Gutachtens im Vergleich zu anderen Zentren unproblematisch, da sich die wesentlichen Zentren in ihrem derzeitigen Bestand erst nach Eröffnung des Fachmarktentrums „Märkische Spitze“ in ihrer heutigen Form ausgeprägt haben. Es hat sich dort eine vitale Einzelhandelslandschaft entwickelt. Ausreichend Kaufkraftvolumen ist, wie im vorliegenden Gutachten plausibel dargestellt wurde, vorhanden. Die Lage des Fachmarktentrums im Stadtgebiet gewährleistet eine gute Erreichbarkeit und Erschließung, ohne dass eine Beeinträchtigung anderer angrenzender Nutzung zu erwarten ist.

Aus der Beteiligung der Behörden ergab sich keine Veränderung oder Ergänzung der Zielstellung des Bebauungsplanes XXI-38. An der Entwicklung der Grundstücke Märkische Spitze 7/17 als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ und „Möbelmarkt“ und dem Gewerbegebiet entsprechend dem Planungsstand vom März 2008 wurde festgehalten.

Eine erneute öffentliche Auslegung oder eine Betroffenenbeteiligung entsprechend § 4a (3) BauGB ist damit nicht erforderlich. Die Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) kann nunmehr erfolgen.

Die Bezirksamtsvorlage wurde durch die Bezirksverordnetenversammlung am 13.08.08 zur Kenntnis genommen (DS.-Nr. 0837/VI).

25. Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes war im Sinne der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes eine Änderung der Festsetzung zur Sortimentsbeschränkung und zu den Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB holte die Gemeinde die Stellungnahmen der Betroffenen und der Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut ein.

Es wurde in einer nachträglich erarbeiteten gutachterlichen Stellungnahme, geprüft, ob negative Auswirkungen durch die beabsichtigte Ansiedlung der zentrenrelevanten Sortimente - Kinderwagen und Kinderbuggys zu erwarten sind. Zweifelsfrei wurde dargelegt, dass sich der Standort aus betriebswirtschaftlicher Sicht durch hervorragende Rahmenbedingungen bezüglich Mikro- und Makrostandort und Nachfrageplattform auszeichnet und keine negativen Auswirkungen durch die Sortimentserweiterung zu erwarten sind.

Da durch diese Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt werden, wurde das Beteiligungsverfahren auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Gleichzeitig wurde bestimmt, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB wurde diesen die Möglichkeit gegeben, Stellungnahme zu den Änderungen vorzubringen, die in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen, waren.

Die Beteiligung fand in der Zeit vom 19.01. bis 30.01.2009 statt.

Bei dem angemahnten rechnerischen Nachweis liegt keine Überschreitung der zulässigen Baumassenzahl für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO vor. Die Baumassenzahl für die Ausweisung Möbelmärkte beträgt 6,5 und für Bau- und Gartenmärkte 8,5.

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Umweltbericht unter Pkt. 3.6 der Begründung wurden nochmals geprüft. Die dargestellten Maßnahmen, die der Eingrünung dienen, ermöglichen die Abschirmung zur westlich verlaufenden Bahntrasse und die städtebauliche Gliederung des Grundstücks. Gleichzeitig ist die Festsetzung geeignet, der Forderung nach einer vorbildhaften Gestaltung im gewerblichen Umfeld Rechnung zu

tragen sowie Natur und Landschaft an dieser Stelle zu entwickeln. Zur Richtigstellung wird der Pkt. 3.1.4 in Festsetzungen mit Pflanzbindungen umbenannt.

Die Anregung, Baby-Artikel insgesamt in die zulässige Sortimentsliste aufzunehmen wurde geprüft. Es ist nicht erforderlich. Einzelne Sortimente lassen sich bereits derzeitig substituieren, Spielwaren sind ohnehin zulässig.

Eine Erweiterung der in der textlichen Festsetzung Nr. 2 aufgeführten Sortimentsliste durch Kinderwagen, Kinderbuggys ist entsprechend dem nachträglich erarbeiteten Gutachten möglich, auch wenn es sich hier um zentrenrelevante Sortimente handelt. In den Zentren des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf sowie im Einzugsbereich besitzen Läden mit einem solchen Sortiment keine Ankerfunktion, so dass bei einer Zulässigkeit im Bebauungsplan XXI-38 keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Auto-kindersitze werden ebenfalls in die Sortimentsliste aufgenommen, da es sich hierbei um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt und somit keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentren zu erwarten sind.

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 wird um die Sortimente Kinderwagen, Kinderbuggys, ergänzt.

Der Anregung, temporäre Verkaufsflächen außerhalb der Baugrenzen zeitlich unbegrenzt zuzulassen, wird nicht gefolgt. Die Errichtung einer temporären Verkaufsstätte (Zelt) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zeitlich begrenzt für drei Monate möglich.

Eine zeitlich darüber hinaus gehende Errichtung auf den vorhandenen Stellplätzen, d.h. eine dauerhafte Aufstellung von Verkaufsräumen, entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplanes. Eine dauerhafte bauliche Nutzung würde im Widerspruch zu dem städtebaulichen Leitbild stehen, entsprechend dem sich die für den Standort einer Fachmarkttagglomeration typischen, hallenartigen Gebäude u-förmig um den durch Baumpflanzungen gegliederten Parkplatz gruppieren. Die ausgewiesenen Baugrenzen bieten ausreichend Flächen, um auch beabsichtigte Verkaufsflächen außerhalb der vorhandenen Gebäude aufzustellen bzw. weitere bauliche Anlagen zu errichten. Mit einer Ausdehnung der Verkaufsflächen in den begrünten Parkplatz hinein würde sich ein ungeordnetes Erscheinungsbild ergeben, dass die Außenwirkung und die Gliederung der Fachmarkttagglomeration dauerhaft beeinträchtigen würden.

Einer Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen auf der Stellplatzanlage wird dem entsprechend nicht gefolgt.

Am 23.02.2009 wurden die Eigentümer über die Änderungen informiert. Es wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen, die in das Verfahren einzustellen waren.

Aus der Beteiligung der von den Korrekturen im Entwurf des Bebauungsplanes nach Auswertung der Öffentlichen Auslegung Betroffenen ergibt sich mit Ausnahme der Erweiterung der Textlichen Festsetzung Nr. 2 um „Kinderwagen, Kinderbuggys und Autositze“ und redaktioneller Änderungen der textlichen Festsetzungen im Sinne der Rechtssicherheit keine Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes XXI-38.

An der Entwicklung der Grundstücke Märkische Spitze 7/17 als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ und „Möbelmarkt“ und dem Gewerbegebiet wird festgehalten. Die Begründung wird entsprechend der einzelnen Hinweise ergänzt.

Von diesen Änderungen sind außer den Belangen der Eigentümer keine weiteren Belange betroffen. Die Eigentümer wurden über die Änderungen informiert. Es wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen, die in das Verfahren einzustellen wa-

ren. Die Voraussetzungen für die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38 waren erfüllt.

Das Bezirksamt hat der Auswertung der erneuten Betroffenenbeteiligung gem. §4a Abs. 3 BauGB und der Begründung zum Bebauungsplan XXI-38 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0791/III vom 26.05.2010 zugestimmt und beschlossen den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38 der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die BVV hat am 25.06.2009 die Verordnung über die Festsetzung mit der Drucksache 1391/VI beschlossen.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs.4 AGBauGB waren im Sinne der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes nochmals redaktionelle Änderungen erforderlich. Eine erneute Beschlussvorlage im Bezirksamt und in der Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich, da die Änderungen keine Auswirkung auf die damalige Abwägung haben.

Das Bezirksamt hat mit der Beschlussvorlage Nr. 1182/III am 28.09.2010 den konstitutiven Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-38 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB gefasst.

V. Rechtsgrundlagen

BauGB aktuell

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

in Verbindung mit der Fassung des BauGB vom:

BauGB vom 01. Mai 1993

BauGB 98 bis 3. August 2001

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

BauGB bis 6. November 2001

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950/2013)

BauGB bis 3. Januar 2002

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 62 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785/2798)

BauGB bis 23.7.2002

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)

BauGB bis 19.07.2004

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)

BauGB bis 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

BauGB bis 03.05.2005

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

BauGB bis 21.06.2005

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

BauGB bis 11.09.2006

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)

BauGB bis 31.12.2006

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098)

BauGB bis 31.12.2008

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

BauGB Stand 2/09

Baugesetzbuch 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)

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

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

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan XXI-38

Die Rechtsbezüge sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie erscheinen nur in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in der Planzeichnung.

1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Fachmarktes. Zulässig sind Bau- und Gartenmärkte, Fachmärkte mit Sortimenten von Bau- und Gartenmärkten und der Verkauf nicht-zentrenrelevanter Sortimente, die mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ vereinbar sind. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 22.500 m². Zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf maximal 1200 m² der Verkaufsfläche angeboten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

2. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe/ Fachmärkte. Zulässig sind Möbelmärkte und Elektronikfachmärkte.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Möbelmärkte beträgt 45.000 m²:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Elektronikfachmärkte beträgt insgesamt 4.200 m².

Die maximal zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente beträgt 7.000 m², die einzelnen Sortimentsgruppen dürfen 1.200 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind folgende zentrenrelevanten Randsortimente:

- Kunstgewerbe
- Bilder/Kunstgegenstände
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Küchenbedarf
- Elektrokleingeräte
- Spielwaren
- Bettwaren
- Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinenzubehör
- Badtextilien
- Elektroküchengeräte
- Beleuchtungskörper und Zubehör
- Teppiche
- Pflanzen.

Zulässig sind außerdem die Sortimente Kinderwagen, Kinderbuggys, Autokindersitze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

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

4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB;)
6. In den Gewerbe- und Sondergebieten ist pro 600 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Stammumfang 18-20cm) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Anzahl der Bäume, welche auf ebenerdigen Stellplätzen anzupflanzen sind, sind auf die Festsetzung anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
7. In den Gewerbe- und Sondergebieten ist pro angefangene 25 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
8. In den Gewerbe- und Sondergebieten sind zusammenhängende Außenwandflächen von mehr als 10m Länge zu mindestens 50% ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
9. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 28° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht zu bedecken und zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Dachstellplätze und Beleuchtungsflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
10. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum (Mindeststammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente

1 Zentrenrelevante Sortimente

1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke u. Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische u. kosmetische Artikel
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren u. Bürobedarf

1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente

50.40.3	Krafträder, Teile und Zubehör
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik sowie Musikinstrumente
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter

1.3 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus dieser Unterklasse: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
51.53.7	Aus dieser Unterklasse: Sanitärkeramik
52.44.1	Wohnmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.48.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse