

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement

Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz

Fachbereich Planen

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19VE

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Grundstück Ahrensdorfer Straße 1 / Marienfelder Allee im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Marienfelde

Inhalt

I	Planungsgegenstand	5
1.0	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
1.1	Veranlassung	5
1.2	Erforderlichkeit	5
2.0	Plangebiet	6
2.1	Geltungsbereich	6
2.2	Stadträumliche Einordnung	6
2.3	Bestand	7
2.4	Erschließung	7
2.5	Eigentumsverhältnisse	9
2.6	Altlasten	9
3.0	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.2	Landschaftsprogramm (LaPro)	9
3.3	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	11
3.4	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	11
3.5	Bestehende Bebauungspläne	11
II	Planinhalt	12
1.0	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
2.0	Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	12
3.0	Umweltbericht	13
3.1	Einleitung	13
3.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	13
3.1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	13

3.1.3	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	16
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	17
3.2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
3.2.3	Naturschutzrechtlicher Eingriff	27
3.2.4	Auswirkungen auf den Baumbestand	30
3.2.5	Artenschutz	31
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	32
3.3.1	Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	32
3.3.2	Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen	33
3.3.3	Ersatz nach Baumschutzverordnung	34
3.4	Planungsalternativen	35
3.4.1	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
3.4.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3.5	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	36
3.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
3.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
3.8	Literatur- und Quellenverzeichnis	40
4.0	Wesentlicher Planinhalt	41
4.1	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	41
4.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	41
4.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	42
4.1.3	Bindung für Bepflanzung	42
4.1.4	Verkehr	43
4.1.5	Stellplätze	45
4.1.6	Immissionen	49
4.1.7	Bodenschutz	51
4.1.8	Belange der Allgemeinheit	52
4.1.9	Einzelbelange	53

4.2.0	Textliche Festsetzungen	62
III	Auswirkungen des Bebauungsplans	64
1.0	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	64
1.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	64
1.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	64
1.3	Auswirkungen aufgrund von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen	64
IV	Verfahren	64
1.0	Einleitung des Verfahrens	64
1.1	Aufstellungsbeschluss	64
1.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	65
1.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	65
1.4	Beteiligung der Behörden	65
1.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	65
1.6	Abschluss Durchführungsvertrag	65
1.7	Festsetzungsverfahren	65
2.0	Rechtsgrundlagen	66

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Mögliche Gebäudestellungen parallel zur Ahrensdorfer Straße

ANHANG

PLAN 1: SITUATION NATUR UND LANDSCHAFT

BAUMKATASTER

I Planungsgegenstand

1.0 Veranlassung und Erforderlichkeit

1.1 Veranlassung

Die evangelische Kirchengemeinde Berlin-Marienfelde beabsichtigt ihre Kindertagesstätte auf dem Grundstück Ahrensdorfer Straße 1 / Marienfelder Allee aus mehreren Gründen, nicht zuletzt wegen den zu erwartenden Belastungen aus dem Ausbau der Marienfelder Allee (B101), aufzugeben und das Grundstück einer anderen Nutzung zuzuführen. Mit dem Erlös aus dem Grundstücksverkauf soll die finanzielle Grundlage für den Ausbau des Gemeindezentrums an der Waldsassener Straße geschaffen werden. Hierzu wird die Änderung des festgesetzten Bebauungsplans XIII-187 erforderlich, der das betreffende Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke (Evangelisches Gemeindezentrum) ausweist.

Zur Aufgabe des Standorts und dessen Nachnutzung wurden seit Frühjahr 2004 Gespräche mit dem Bezirk geführt, die zu einer grundsätzlichen Einigung über die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks durch einen Nahversorgungsmarkt führten. Am 18. 08. 2004 fasste der Gemeindevorstand den Beschluss zur Aufgabe des Kita-Standorts, am 13. 11. 2004 zur Veräußerung des Grundstücks. Ende Januar 2005 konnte der Kaufvertrag mit dem Investor unterzeichnet werden, der mit Schreiben vom 27. 04. 2005 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragte. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Geschossfläche von max. 1.200 m² sowie eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 88 Stellplätzen.

1.2 Erforderlichkeit

Der beabsichtigte Neubau einer Einzelhandelsbetriebs ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-187 nicht zu vereinbaren. Des Weiteren ist der Randbereich des Grundstücks und das im Plan erfasste Straßenland der Marienfelder Allee (B 101) durch den Planfeststellungsbeschluss vom 10. 07. 2001 zu deren vierstreifigen Ausbau unmittelbar betroffen. Zum Schutz der Kindertagesstätte und deren Außenbereich wurde im Planfeststellungsbeschluss der Bau einer Lärmschutzwand festgeschrieben, die sich zudem positiv auf die westlich angrenzende Wohnbebauung auswirken würde.

Nach dem Gutachten zum Planänderungsverfahren zum Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der Bundesstraße B 101-Marienfelder Allee- ist mit der Aufgabe der Kindertagesstätte und dem geplanten Neubau des Einzelhandelsbetriebs die Errichtung der Lärmschutzwand nicht mehr gerechtfertigt. Für die Erschließung des Einzelhandels soll zudem eine Grundstückszufahrt von der Marienfelder Allee geschaffen werden. Infolge dessen verändert sich die Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch den Ausbau der Marienfelder Allee und den Betrieb des Einzelhandelsstandorts. Im Rahmen dieses Planverfahrens und des Änderungsverfahrens zum Planfeststellungsbeschluss sollen die Auswirkungen überprüft und ggf. durch geeignete Maßnahmen auf ein zumutbares Maß begrenzt werden.

Insofern soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-19VE die für das Wohnumfeld verträgliche, geordnete städtebauliche Entwicklung des Grundstücks gewährleisten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Einzelhandelsbetriebs schaffen.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand Berlins im Ortsteil Marienfelde unmittelbar an der Bundesstraße B 101, die jenseits der Stadtgrenze nach Großbeeren führt. Nördlich wird es durch die Ahrensdorfer Straße begrenzt, östlich durch die Marienfelder Allee. Während sich nördlich und westlich des Standorts die offene Bebauung in Form von Einfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit anschließt, grenzt unmittelbar südlich die Anfang der 90er Jahre entstandene großmaßstäbliche, mehrgeschossige Bebauung des „Marienfelder Tor“ mit einem im Erdgeschoss vorhandenen Discountmarkt an.

Der Geltungsbereich des Planes erfasst ausschließlich den heutigen Standort der Kindertagesstätte Ahrensdorfer Straße 1 und eine angrenzende Teilfläche der Marienfelder Allee. Das Grundstück (Flur 1, Flurstück 30 / 26) hat eine Größe von 6.003 m², wobei jedoch bereits festgesetzte und abzutretende Straßenlandflächen an der Ahrensdorfer Straße nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurden. Dadurch reduziert sich die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19VE überplante Grundstücksfläche (ohne Straßenland) auf ca. 5.520 m².

2.2 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in einem der heterogenen Siedlungsbereiche am südlichen Stadtrand, die in der Nachkriegszeit überwiegend unbebaut oder nur durch Einfamilienhausbebauung und Kleingärten genutzt waren. Die Stadtentwicklung der 60er bis 90er Jahre mit dem Schwerpunkt auf öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau, insbesondere die Entwicklung der Großsiedlungen, ließen eine Gemengelage unterschiedlicher Bauformen und Bebauungsdichten entstehen. Dies ist gleichfalls im weiteren Umfeld des Plangebiets zwischen den Bahntrassen der S-Bahnlinie S 76 (Teltow) und der Regionalbahn RE 4 sowie der S-Bahnlinie S 2 (Blankenfelde) und den Regionalbahnen RE 5 und RE 24 festzustellen, wobei westlich der B 101 die Wohnbauflächen dominieren, während östlich das Gewerbegebiet an Nahmitzer Damm / Buckower Chaussee und der Freizeitpark Marienfelde andere planerische Akzente setzen.

Nördlich des Plangebiets setzt sich diese Bebauungsstruktur fort und schließt an den alten Ortskern Marienfelde an. Im Süden sind jedoch noch unmittelbar am Stadtrand die frühe Siedlungsstruktur und einige Kolonienflächen nachvollziehbar, ebenso verblieben Relikte der früheren Acker- und Forstflächen (südlich des Schichauwegs). Eine weitere bauliche Verdichtung dieses Stadtraumes ist nach der Wiederanbindung des Umlandes nicht zu erwarten.

Die nähere Umgebung des Plangebiets wird beiderseits der Marienfelder Allee im wesentlichen durch Wohngebiete unterschiedlicher Bebauungsdichte und Baualter sowie die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen geprägt. Während die alten Siedlungsflächen am Stadtrand allenfalls zweigeschossig in offener Bauweise genutzt werden, weist die später entstandene mehrgeschossige Bebauung hinsichtlich Struktur und Bauweise typische Merkmale der Großsiedlungen der 70-er und 80-er Jahre auf.

Störende Nutzungen, die über das in einem allgemeinen Wohngebiet zumutbare Maß hinausgehen, sind im Umfeld des Planbereichs nicht vorhanden. Allerdings stellt sich das heutige Verkehrsaufkommen der Marienfelder Allee von bis zu 15.000 Kfz / Tag (mit hohem Anteil von Schwerlastverkehr), das nach dem Ausbau der Straße bei einer prognostizierten durchschnittlichen Verkehrsstärke von ca. 46.000 Kfz / 24 Std. und einem maßgeblichen Lkw-Anteil von 16 % liegen wird, als massiv trennende und in ihren Auswirkungen qualitätsmindernde Barriere im Siedlungsgebiet dar, die nicht unwesentlich zum Leerstand östlich der Marienfelder Allee beigetragen haben wird.

Einkaufsmöglichkeiten sind, mit Ausnahme des südlich unmittelbar angrenzenden Lebensmittelmarktes und eines weiter nordöstlich gelegenen Marktes, in fußläufiger Entfernung nicht vorhanden. Insofern wird mit dem Neubau des Einzelhandelsbetriebs die Versorgung des Umfeldes mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert werden.

2.3 Bestand

Auf dem betreffenden Grundstück ist den Zielen des Bebauungsplanes XIII-187 entsprechend 1970 / 71 eine Kindertagesstätte errichtet worden. Die etwas unter Straßenniveau der Marienfelder Allee (B 101) gelegenen, überwiegend auch als Spielwiese genutzten Freiflächen wurden in Teilbereichen etwas wellig angelegt, begrünt und mit Bäumen bepflanzt. Die Randbereiche sind durch Bäume und Gehölze relativ stark eingegrünt, so dass die Kindertagesstätte von der Straße kaum wahrzunehmen ist.

Aufgrund des Wegfalls der Hortplätze bis spätestens 2008 und des absehbaren erheblichen Sanierungsbedarfs der inzwischen fast 35 Jahre alten Bausubstanz ist die Kirchengemeinde angesichts der erwarteten Lärm- und Schadstoffbelastung der Einrichtung zu dem Entschluss gelangt, den Standort zugunsten der Erweiterung des Familienzentrums Waldsassener Straße 9 aufzugeben. Das Grundstück Ahrensdorfer Straße 1 wurde veräußert, um die Finanzierung der geplanten Neubaumaßnahme zu sichern.

Die Nutzung der Kindertagesstätte wird nach der Verkehrsübergabe der ausgebauten Bundesstraße B 101, spätestens nach den Sommerferien aufgegeben werden.

Das Grundstück ist nicht von Denkmalschutz oder Erhaltungsverordnung betroffen.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßen sowie die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen hinreichend erschlossen.

In der Marienfelder Allee sind ein Regenwasser-Kanal DN 1300, ein Schmutzwasser-Kanal DN 300 sowie drei Abwasserdruckleitungen DN 800 vorhanden; ferner eine Trinkwasserleitung DN 200, zwei Gasleitungen DN 150 und 300 sowie Elektro- und Telekomleitungen.

Des Weiteren liegen ein Schmutzwasserkanal DN 300, eine Trinkwasserleitung DN 150, eine Gasleitung DN 100 sowie Elektro- und Telekomleitungen in der Ahrensdorfer Straße.

Verkehrliche Erschließung

Die Marienfelder Allee (B 101) weist im Bereich des Kitastandorts bislang nur jeweils einen Fahrstreifen und Standspur sowie Fußweg und Fahrradweg pro Fahrtrichtung auf. Unmittelbar nördlich der Ahrensdorfer Straße ist ein Fußgängerüberweg mit Lichtsignalanlage (Bedarfsanforderung) vorhanden.

Das heutige hohe Verkehrsaufkommen wird insbesondere durch Berufspendler und einen hohen Anteil an Schwerlastverkehr bestimmt, der nicht zuletzt wegen des unbefriedigenden Straßenzustands zu erheblichen Beeinträchtigungen der Anlieger führt. Andererseits richtet sich die Spitzenbelastung nach den Erfordernissen des Berufs- und Wirtschaftsverkehrs, so dass die Belastung in den Ruhezeiten deutlich abnimmt. Es wird jedoch ein stetiges Anwachsen des Verkehrsaufkommens nach dem vierstreifigen Ausbau der Straße auf bis zu 46.000 Kfz / 24 Std. prognostiziert.

Mit Planfeststellungsbeschluss vom 10. 07. 2001 ist der vierstreifige Ausbau der Bundesstraße B 101 zwischen der Landesgrenze und dem Diedersdorfer Weg planfestgestellt worden. Mit den Arbeiten wurde begonnen, die Fertigstellung war Anfang Juni 2006 vorgesehen.

Der Kitastandort wird derzeit von der Ahrensdorfer Straße aus erschlossen, ein Zugang von der Marienfelder Allee existiert nicht. Die Anbindung der Ahrensdorfer Straße an die Marienfelder Allee wurde vor Jahren durch die Sperrung der Straße aufgehoben, um den Durchgangsverkehr aus dem Wohngebiet am Tirschenreuther Ring zur Marienfelder Allee zu unterbinden.

ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinie 172 in der Marienfelder Allee, die nach vier Stationen den S-Bahnhof Buckower Chaussee / S-Bahnlinie S 2 und weiter östlich den U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee (U 7) erreicht.

Bushaltestellen der Linie 172 befinden sich nördlich nicht unweit der Ahrensdorfer Straße und südlich in Höhe des Baußnerweg.

Etwa 400 m westlich des Plangebiets liegen die Haltestellen der Metrolinien M 77 und M 88 an der Waldsassener Straße, die an die Endbahnhöfe der U-Bahnlinien U 6 (Alt-Mariendorf) bzw. U 9 (Rathaus Steglitz) anbinden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Ahrensdorfer Straße 1 / Marienfelder Allee wurde mit Ausnahme der Flächen, die das Land Berlin als Straßenverkehrsfläche beansprucht, von der Evangelischen Kirchengemeinde Berlin - Marienfelde Ende Januar 2005 an den privaten Investor veräußert.

Weitergehende Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind nicht bekannt.

2.6 Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Fachbereich Umwelt darauf hingewiesen, dass laut Bodenbelastungskataster (Nr. 10336) im Jahre 1996 eine Ölhavarie bei der Tankbefüllung erfolgt ist. Darauf folgende gutachterliche Untersuchungen ergaben, dass im unmittelbaren Umfeld des Erdtanks erhebliche Bodenbelastungen zu verzeichnen sind. Die vorhandenen Bodenbelastungen sind in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt im Zuge der Baumaßnahmen zu beseitigen; die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19 VE geregelt.

Hinweise auf Kampfmittel sind nicht vorhanden.

3.0 **Planerische Ausgangssituation**

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (Abl. S. 1211), ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-19VE als Wohnbaufläche W3 mit einer zulässigen Geschossflächenzahl bis 0,8 dargestellt. Da der geplante Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung dient und im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet als zulässig beurteilt wird, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Das Plangebiet ist von im Verfahren befindlichen oder beschlossenen Änderungsplänen zum Flächennutzungsplan nicht betroffen.

Belange des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsbereichs Berlins und Brandenburgs (LEPeV) werden von dem Planverfahren nicht berührt.

3.2 Landschaftsprogramm

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Da festgesetzte oder im Verfahren befindliche Landschaftspläne, geschützte Landschaftsbestandteile oder sonstige Schutzbestimmungen für das Plangebiet nicht existieren, sind die Ziele und Maßnahmen des

Berliner Landschaftsprogramms (LaPro) als räumliche Konkretisierung der allgemeinen Zielsetzungen des § 1 BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.

In den vier aufeinander abgestimmten Teilplänen werden folgende Regelungen getroffen:

- Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz

Der Planbereich ist als Siedlungsgebiet dargestellt, in dem grundsätzlich der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen z.B. durch Entsiegelung sowie Dach- und Wandbegrünungen erhöht werden soll.

Der Geltungsbereich des Planes liegt innerhalb eines Vorranggebietes für den Klimaschutz.

- Teilplan Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist der Planbereich als Parkbaumsiedlungsbereich im Übergang zur freien Landschaft eingestuft. Demzufolge ist der Parkbaumbestand in Hausgärten und entlang von Straßen sowie in Siedlungsfreiräumen zu ergänzen, ferner die bauliche Verdichtung zu vermeiden.

- Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Dargestellt sind u.a. die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen sowie die Erhöhung des privaten Freiraumanteils im Bereich von Zeilen- und Großsiedlungsbebauung, z.B. durch Mietergärten.

- Teilplan Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Parkbaumsiedlungsbereich, für den als vorrangige Maßnahmen der Erhalt und die Ergänzung des Parkbaumbestandes in Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen genannt werden.

Das Landschaftsprogramm von 1994 enthält teilweise andere Darstellungen als der Flächennutzungsplan. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Ziele und Maßnahmen, die das Landschaftsprogramm für die neuen Nutzungen darstellt.

Am 19. 02. 2004 hat das Abgeordnetenhaus von Berlin einen Beschluss zur Ergänzung des Landschafts- und Artenschutzprogramms um die „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ und die „Darstellung der Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Gebiete“ gefasst (Abl. Nr. 16 v. 02. April 2004).

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-19VE sind keine Einzelflächen für die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption und keine FFH-Gebiete dargestellt.

Der Senat von Berlin hat am 21. September 2004 die Aktualisierung des Landschafts- und Artenschutzprogramms Berlin in der Fassung vom 29. Juli 1994 für verschiedene Teilbereiche beschlossen. Das Plangebiet ist von dem Änderungsbeschluss jedoch nicht betroffen.

3.3 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

In den vom Senat von Berlin am 27. Juli 1995 beschlossenen Stadtentwicklungsplänen (Beschluss Nr. 5165 / 95) StEP 1 - Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit Schulen, Sportflächen - und StEP 2 - Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen - werden zum Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

- Kindertagesstätten: Im betreffenden Grundschuleinzugsbereich 15 zwischen Tirschenreuther Ring und Diedersdorfer Weg, Landesgrenze und Nahmitzer Damm besteht demnach ein Überhang von 100 und mehr Plätzen. Im angrenzenden Grundschulbereich 16 westlich des Tirschenreuther Rings ist die Versorgungssituation in etwa ausgeglichen.

- Kinderspielplätze: Der Versorgungsbereich 9, der die Grundschulbereiche 10, 15, 16 und 20 umfasst, zeigt ein Defizit mit der nachrangigen Dringlichkeitsstufe 4 auf, dass sich insbesondere auf die Großsiedlungsbereiche konzentriert.

- Jugendfreizeitstätten: Das statistische Gebiet 73 weist dem Plan zufolge eine relativ ausgeglichene Versorgungssituation ohne größeres Defizit oder Überhang auf.

Wohnungsbaupotentiale von über 500 Wohneinheiten, die sich auf die Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen auswirken könnten, sind im weiten Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

3.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Tempelhof 2 und 3 wurde am 16. Juni 1999 durch Bezirksamtsbeschluss unter Einbeziehung der Bezirksverordnetenversammlung behördenintern verbindlich (Bekanntmachung im Abl. v. 07. 06. 2000, S. 2371). Das Plangebiet wird hier noch als Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) dargestellt.

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Grundstück Ahrensdorfer Straße 1 / Marienfelder Allee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIII-187 vom 18. 04. 1972. Er setzt als Art der baulichen Nutzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“, als Maß der baulichen Nutzung 3 Vollgeschosse, GRZ 0,3 und GFZ 0,6 bei geschlossener Bauweise fest. Ferner werden nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der Marienfelder Allee und der Einmündung Ahrensdorfer Straße sowie Teilflächen der Straßenverkehrsfläche entlang der südlichen Begrenzung der Ahrensdorfer Straße festgesetzt.

II Planinhalt

1.0 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Planfeststellungsbeschluss vom 10. 07. 2001 zum vierstreifigen Ausbau der Marienfelder Allee (B 101) wurde für die in besonderem Maße schutzbedürftige Kindertagesstätte straßenseitig eine bis zu 5,50 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Die dennoch zu erwartende Minderung der Qualität des Standorts, insbesondere der Freiraumnutzung, sowie sinkende Bedarfszahlen führten zu der Entscheidung der Kirchengemeinde, die Kindertagesstätte aufzugeben und das Grundstück zu veräußern. Der noch geltende Bebauungsplan XIII-187 setzt das betreffende Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“ fest. Eine anderweitige Nutzung des Geländes ist nur nach Aufhebung der bestehenden Festsetzungen und der Ausweisung einer anderen baulichen Nutzung möglich, die mit dem umgebenden Wohngebiet städtebaulich verträglich sein muss.

Mit der Entscheidung über die Aufgabe der Kindertagesstätte sind zugleich Überlegungen zu Nutzungsalternativen angestellt worden, da die Kirchengemeinde für den Standort keine Verwendung mehr hatte. Für den Neubau von Wohnungen oder eines Altenwohn- und Pflegeheims fanden sich aufgrund der Verkehrsbelastung und der Randlage des Grundstücks keine Interessenten. Letztlich verblieb als einzige realistische Nutzung ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung, für den der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-19VE die planungsrechtliche Grundlage schaffen soll. Der Erwerber des Grundstücks beabsichtigt dem entsprechend die Errichtung eines Lebensmittelmarkts für die Nahversorgung mit 88 Stellplätzen.

Die Entwicklung des Planungskonzepts wurde von Beginn an im Wesentlichen durch die Betrachtung der Immissionsbelastung der Marienfelder Allee und der Auswirkungen des Lebensmittelmarkts, einschließlich Anlieferung und Kundenverkehr, geprägt. Während Art und Maß der baulichen Nutzung durch die Beschränkung des Baukörpers auf 1200 m² Geschossfläche und 800 m² Verkaufsfläche klar umrissen waren, wurde die Anordnung des Baukörpers sowohl im Hinblick auf die Schallimmissionen der Marienfelder Allee als auch hinsichtlich der betrieblichen Lärmentwicklung durch Anliefer- und Kundenverkehr untersucht. Daraus resultiert die für Anwohner und Betriebsabläufe optimierte Stellung des Baukörpers an der rückwärtigen westlichen Grundstücksgrenze.

Mit der Aufgabe der Kindertagesstätte und der Beschlussfassung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfallen auch die straßenseitigen Lärmschutzwände (Marienfelder Allee). Dies ist das Ergebnis des am 21. 12. 2005 eingeleiteten Planänderungsverfahrens zum Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der Marienfelder Allee und weiterer Straßenzüge.

2.0 Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-19VE ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine angemessene Nachnutzung der aufzugebenden Kindertagesstätte auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Marienfelde,

Ahrensdorfer Straße 1 / Marienfelder Allee zu schaffen und damit der Kirchengemeinde den Neubau eines Gemeindezentrums in zentralerer Lage im Wohngebiet zu ermöglichen. Der Bezirksamtsbeschluss vom 28. Juni 2005 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-19VE sieht daher die planungsrechtliche Sicherung eines Einzelhandelsbetriebs für die Nahversorgung mit einer Geschossfläche von max. 1200 m² und 88 Stellplätzen vor und berücksichtigt damit die Belange der Wirtschaft und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wie auch die der Landschaftspflege und der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-19 VE schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umwandlung eines Gemeinbedarfsstandortes in eine Einzelhandelsfläche.

Ziel ist die Ausweisung einer Einzelhandelsfläche mit einer Geschossfläche von 1.200 m² und 88 Stellplätzen.

Inhalte und Ziele werden in der Begründung des Bebauungsplans (vgl. Teil II, Kap. 1.0, 2.0 und 4.0) detailliert dargestellt.

3.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Die Behandlung der Umweltbelange erfährt durch die Einführung bzw. Ergänzung des § 1 Abs. 6, Nr. 7, des § 1a, des § 2 Abs. 4, des § 2 a, des § 4 c sowie der Anlage zu § 2 (4), und 2 a BauGB eine Hervorhebung im Prozess der Bauleitplanung. Durch diese neuen gesetzlichen Regelungen wird die Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil des neuen Regelverfahrens für Bauleitpläne. Mit der Umweltprüfung werden alle Umweltauswirkungen einer Planung ermittelt, bewertet und beschrieben. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden. Damit werden auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Anforderungen gestellt.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt das Rahmengesetz für die Naturschutzgesetze der Bundesländer dar.

Nach § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Dieses muss so erfolgen, 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.

Die Anforderungen werden in § 2 BNatSchG konkretisiert und durch das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) umgesetzt.

In den §§ 18 bis 20 BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. 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. In § 21 BNatSchG wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt.

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich vorgeprägt. Im bisher geltenden Bebauungsplan XIII-187 ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“ festgesetzt. Für diese Fläche, die bisher als Kindertagesstätte genutzt wurde, ist eine bauliche Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 möglich gewesen.

Es ist zu untersuchen, ob durch die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zu einem Einzelhandelsstandort, die zu einer Erhöhung der möglichen Versiegelung führt, eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung entstehen kann.

Nach der Baumschutzverordnung (BaumschVO) sind alle Laubbäume, Waldkiefer, Walnuss und Türkische Baumhasel mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen muss ein Stamm mindestens einen Stammumfang von 50 cm aufweisen.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm stellt ein abgestimmtes Konzept dar, das die Belange von Natur und Landschaft sowie Erholung darstellt. Das Landschaftsprogramm hat zwar keine Gesetzeskraft, die Vorgaben sind jedoch bei allen weitergehenden räumlichen Planungen einzubeziehen, da sie die Maßnahmen und Erfordernisse zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin darstellen.

Das Landschaftsprogramm konkretisiert die in § 1 BNatSchG formulierten allgemeinen Ziele, die bereits in Teil I, Kap. 3.2 dargestellt wurden.

Bereich Lärm

Für die hier zu betrachtende Problematik gelten eine Reihe unterschiedlicher Normen und Richtlinien. Für die Berechnung der Lärmprognosen sind die Richtwerte der TA-Lärm von Bedeutung sowie die der 16. BImSchV (Ahrensdorfer Straße).

Für die städtebauliche Planung liegen schalltechnische Orientierungswerte vor (DIN 18005).

Dieser Themenkomplex wird in eigenen Untersuchungen genauer beschrieben (vgl. hierzu die Untersuchung von Dr. Jödicke, 2006).

Bereich Luftqualität

Die Kriterien zur Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren zunehmend auf europäischer Ebene festgelegt. Die EU-Richtlinien legen dabei auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie

- Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffdioxid, Blei (gem. Richtlinie 99/30/EG (1.3)) vom 19. Juli 1999,
- Benzol, Kohlenmonoxid (gem. Richtlinie 2000/69/EG (1.4)) vom 13. Dezember 2000 und
- bodennahes Ozon (gem. Richtlinie 2002/3/EG vom 9. Februar 2002)

bestehen Grenzwerte und Einhaltungsrufen. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte markieren ein Konzentrationsniveau, das über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde.

Neben den EU-weit geltenden Grenzwerten sind national Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Es besteht zwar keine unmittelbare Pflicht zur Einhaltung der Werte innerhalb einer bestimmten Frist, bei Überschreitung der jeweiligen Konzentrationswerte nach der 22. BImSchV müssen aber Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der überwiegend durch Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

Berlin hat auf Grundlage der 22. BImSchV einen neuen Luftreinhalteplan und Aktionsplan aufgestellt, in dem es insbesondere um die Reduktion von Feinstaub bis 2010 geht.¹ Die Aufstellung dieses Aktionsplans war erforderlich geworden, da die Summe aus Grenzwert und Toleranzmarge für Feinstaub (24h-Wert) und Stickstoffdioxid (Jahresmittel) überschritten wurde.

¹ SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG - LUFTREINHALTE- UND AKTIONSPAN BERLIN 2005- 2010, AUGUST 2005

Schadstoffemittierende Anlagen, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen, sind nicht vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass der größte Anteil des PKW-Verkehrs (>70%) über die Marienfelder Allee erfolgt.

Aber auch von der Ahrensdorfer Straße soll ein Befahren des Grundstücks möglich sein. Dieser Verkehr wird lediglich aus dem angrenzenden Wohngebiet erfolgen, da zwischen der Ahrensdorfer Straße und der Marienfelder Allee keine direkte Verbindung besteht. Dieser Verkehr ist als Zielverkehr zu sehen, der durch den Einzelhandelsstandort verursacht wird.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Der Bodenschutz ist Bestandteil der Naturschutzgesetzgebung, da „Boden“ Bestandteil des Naturhaushalts ist und nach NatSchGBln mit ungenutzten oder unbebauten Flächen sparsam umzugehen ist.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.1.3 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19 VE mit Schreiben vom 24.11.2005 unterrichtet und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Es wurden insgesamt 28 Stellen beteiligt, von denen 17 geantwortet haben. In 9 Rückäußerungen wurden keine Bedenken benannt oder Hinweise gegeben, die für den Inhalt des Bebauungsplanes oder Umweltberichts von Bedeutung waren. In 8 Stellungnahmen wurden Hinweise gegeben, die sich zum Teil auf den Umfang und den Detaillierungsgrad des Umweltberichts auswirkten. Die Hinweise bezogen sich auf folgende Themenkreise, und zwar die:

- Untersuchung des Geländes hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IE, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Bauwesen, Amt für Umwelt, Natur und Tiefbau, FB Natur),
- weitergehenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Abwägung zum Verlust des Baumbestandes, (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Bauwesen, Amt für Umwelt, Natur und Tiefbau, FB Natur),

- Erarbeitung eines Versickerungskonzeptes, (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D),
- Hinweise zur Sanierung einer Schadstoffbelastung des Bodens, (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Bauwesen, Amt für Umwelt, Natur und Tiefbau, FB Umwelt),
- Hinweise zum Überarbeitungsbedarf der Lärm-Immissionsgutachten. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X PS E).

Diese Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und führten im Zuge der mit Schreiben vom 23. 06. 2006 durchgeführten Behördenbeteiligung dahingehend zu keinen weiteren Äußerungen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Darstellung und Bewertung des Bestandes orientiert sich an den zu erwartenden, erheblichen Auswirkungen, die von der Planung ausgehen können. Dabei ist der Betrachtungsraum im Wesentlichen auf den unmittelbaren Geltungsbereich begrenzt. Insbesondere beim Thema Lärm ist zu erwarten, dass die möglichen Auswirkungen in das nähere Umfeld ausstrahlen können. Dazu wurden eigene Untersuchungen mit einem entsprechend erweiterten Untersuchungsraum durchgeführt. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die wichtigsten Ergebnisse dargestellt. Die schalltechnischen Untersuchungen sind Bestandteil der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lage und räumliche Struktur

Das Gebiet liegt inmitten eines großflächigen Siedlungsgebietes Marienfelde in Stadtrandlage. Das Gebiet ist durch Mischnutzung, unterschiedliche bauliche Strukturen und die stark befahrene Marienfelder Allee (B 101) geprägt.

Die Siedlungsstruktur nördlich des Geltungsbereichs ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Gebäudeanlagen südlich des Geltungsbereichs („Marienfelder Tor“) weisen fünf bis acht Geschosse auf. Östlich der Marienfelder Allee sind die Gebäudehöhen mit ein bis vier Geschossen niedriger. Die Bebauung nördlich des Geltungsbereichs ist in der Nachkriegszeit entstanden, östlich der Marienfelder Allee in den 1950er Jahren. Die Bebauung des Marienfelder Tores stammt aus den 1990er Jahren. Die Freiraumstruktur ist durch Gärten, private und halböffentliche Grünflächen sowie die Straßenraumbegrünung charakterisiert. Östlich der Marienfelder Allee liegen Kleingartenanlagen (Kolonien Amstelveen und Marienfelder Scholle) und der Freizeitpark Marienfelde.

Der südliche Stadtrand ist ca. 900 m vom Geltungsbereich entfernt. Der Geltungsbereich ist vollständig von bebauten Flächen und Straßen umgeben.

Das Grundstück selbst wird derzeit als Kindertagesstätte genutzt. Die Fläche ist durch das Kita-Gebäude geprägt, das von vielen Bäumen und kleineren Gehölz

gruppen und -flächen umgeben ist. Das Grundstück ist nach außen relativ dicht eingegrünt, so dass das Kita-Gebäude kaum wahrnehmbar ist.

Schutzgut Mensch

Das Grundstück wird derzeit als Kindertagesstätte genutzt. Die Nutzung besitzt einen besonderen Schutzbedarf.

Mit der Öffnung der innerdeutschen Grenze nahm der Verkehr auf der Marienfelder Allee stark zu. Wegen des gestiegenen Bedarfs (Verbindung zum Berliner Ring) wird die Bundesstraße ausgebaut. Diese Situation ist für den Standort einer Kindertagesstätte ungünstig, weshalb der Kita-Standort verlegt wird.

Nördlich der Ahrensdorfer Straße liegen Wohngrundstücke. Unmittelbar westlich grenzt ebenfalls ein Wohngrundstück an den Geltungsbereich an.

In der Karte „Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung (Tag)“ sind die Pegelklassen mit einer Breite von 5 dB(A) angegeben. Sie stellen die Lärmimmission in 3,5 m Höhe vor den vom Straßenverkehrslärm betroffenen Gebäudefassaden in einem für den jeweils betrachteten Straßenabschnitt repräsentativen Abstand zwischen Gebäudefassade und nächstgelegener Fahrspur dar. In der Marienfelder Allee werden Mittelungspegel (Tag 6 bis 22 Uhr) in Höhe von 65 bis 70 dB(A) dargestellt und erreicht damit Immissionsrichtwerte von Gewerbe- und Industriegebieten.

Nach der Verkehrsmengenangabe ergibt sich für die Marienfelder Allee eine relativ geringe Belastung mit 10.000 bis 15.000 Kfz pro Tag. Im Rahmen einer aktualisierten Schalluntersuchung wurde von einer täglichen Fahrzeugmenge von 30.000 ausgegangen, die sich nach Ausbau der Bundesstraße auf prognostizierte 46.000 Fahrzeuge erhöhen wird. Der Gesamtmittelungspegel an der Straßenrandbebauung tags beläuft sich nach Ausbau an der Marienfelder Allee auf ca. 71,7 dB(A).

Die Verkehrsmenge in der Ahrensdorfer Straße beträgt tags ca. 236 Fahrzeuge. Daraus errechnet sich an den angrenzenden Grundstücken ein Pegel von 47 bis 51 dB(A).

Schutzgut Arten und Lebensräume

Wertvolle Flächen für Flora und Fauna kommen innerhalb des Geltungsbereichs und seinem näheren Umfeld nicht vor. Im weiteren Umfeld befinden sich Kleingartenflächen und die Freizeitanlage, die gärtnerisch geprägte wertvollere Biotope aufweisen.

Der große Garten setzt sich aus „kita-üblichen“ Nutzungsstrukturen zusammen. Es überwiegen Rasenflächen, die häufig gemäht und betreten werden. In einem größeren Bereich an der Ahrensdorfer Straße ist der Boden nahezu vegetationsfrei und durch starkes Betreten verdichtet. Im gesamten Gelände sind Sandkästen, Spielgeräte und Spielhäuser verteilt.

Bemerkenswert ist der Baumbestand, der sich überwiegend aus Birken und Silberhorn zusammensetzt. Die Bäume sind überwiegend in der Anfangszeit der Kita um 1970/1971 gepflanzt worden. In einigen Bereichen erreichen die Bäume fast Kronenschluss. Andere Bereiche sind nur locker mit Bäumen bestanden. Die Bäume

sind überwiegend gesund und vital. Nach außen hin wirkt der Bestand dicht.

Auf dem Gelände bestehen insbesondere in den Randbereichen Strauchhecken, die sich überwiegend aus Ziersträuchern (z. B. Flieder, Forsythia, Philadelphus, Amelanchier, Cornus mas), aber auch aus Nadelbäumen (v. a. Picea spec.) zusammensetzen. Kleinere Bereiche wurden mit Carpinus betulus und Salix-Arten bepflanzt. Beide Arten wachsen baumartig aus und wurden daher zum Teil stark zurückgesetzt.

Zur Erschließung wurden Wege aus Betonstein und Asphalt angelegt.

Dem Gebäude sind mit Betonplatten befestigte Terrassen vorgelagert, in die Sandkästen integriert sind.

Im Folgenden wird die Flächenverteilung der Biotopflächen des zu bebauenden Grundstücks dargestellt. Dabei geben die Flächengrößen nur Größenordnungen wieder, da die Flächen nicht vermessungstechnisch genau aufgenommen wurden.

Biototyp	Fläche in m²
Ruderalflur	ca. 45
Rasenflächen	ca. 2.495
Betonplattenbelag, Asphalt	ca. 690
verdichteter offener Boden	ca. 1.025
Gebäude	ca. 675
unterschiedliche Gehölzflächen	ca. 520
Sonstiges (Kompost, Garten)	ca. 70
Gesamt ca.	5.520

Der Baumbestand ist in einem Baumkataster dargestellt (siehe Anhang).

Extremstandorte, die für spezialisierte Tierarten eine wichtige Lebensgrundlage darstellen könnten, gibt es auf dem Grundstück nicht. Nach dem Umweltatlas gehört der Bereich zu den in Berlin verbreiteten Vogellebensräumen. Es werden im Vergleich zwischen den nach Lebensraum potenziell möglichen Brutvögeln und den tatsächlich vorkommenden nur mittlere Bilanzergebnisse erzielt.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Begutachtung bezüglich des Vorkommens von ganzjährig geschützten Lebensstätten fand am 01.03.2006 eine Begehung statt. Es konnten im Baum- bzw. Gehölzbestand keine ganzjährig geschützten Lebensstätten, wie Baumhöhlen, Greifvogelhorste o. ä. festgestellt werden.

In zwei Gehölzen befanden sich je ein vorjähriges Nest von Ringeltauben (Columba palumbus) und Amsel (Turdus merula). Es ist davon auszugehen, dass diese Arten in neuen Nestern im Gehölzbestand wieder brüten werden.

Bei der Erfassung ganzjährig geschützter Arten an Gebäuden wurden 11 Lebensstätten (Nester) des Haussperlings (Passer domesticus) unter der Attikaverkleidung festgestellt.

Weitere Begehungen in der ersten Mai-Hälfte 2006 bei günstiger Witterung und Tageszeit erbrachten für Fledermäuse keine Nachweise.

Auch Mauersegler wurden nicht nachgewiesen. Eine Besiedlung der Mauersegler wird aufgrund der geringen Gebäudehöhe als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Erdbauten von z. B. Füchsen, Kaninchen und dergleichen wurden bei Begehungen nicht festgestellt. Da das Gelände flächendeckend intensiv genutzt (bespielt) wird, wäre das Vorkommen solcher Tierarten unwahrscheinlich.

Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereichs und seinem weiteren Umfeld kommen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder -objekte vor. Erst außerhalb der Stadtgrenze in Brandenburg grenzt in ca. 800 m ein Landschaftsschutzgebiet an.

Schutzgut Boden

Als Bodenarten liegen sowohl im Oberboden als auch im Unterboden Mittel- und Feinsande vor, die mit lehmigen Anteilen gemischt sein können. Die Wasserdurchlässigkeit ist aufgrund des Schluffanteils begrenzt.

Die Bodengesellschaft lässt sich als Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol beschreiben. Kennzeichnend sind versiegelte und verdichtete Böden in Siedlungsflächen. Der Boden ist teilweise aufgeschüttet. Als Versiegelungsanteil werden 31 % bis 40 % angegeben. Dieser Grad der Versiegelung liegt im Umfeld vergleichbar hoch oder höher.

Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften sowie die Puffer- und Filterfunktion werden als „mittel“ klassifiziert.

Die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und die Archivfunktion für die Naturgeschichte wird als „gering“ eingestuft.

Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist mit einer Austauschhäufigkeit des Bodenwassers von 2 bis 3 Liter der mittleren Stufe 3 und für die Regelungsfunktion des Bodens mit der mittleren Stufe 2 einzustufen. Potenziell besitzt der Boden aufgrund seiner Durchlässigkeit daher eine mittlere Grundwasserneubildungsrate.

In der Gesamtbewertung der Leistungsfähigkeit der Böden ergibt sich im Mittel der bewerteten Funktionen eine geringe Leistungsfähigkeit.

Es ist davon auszugehen, dass die versiegelten Böden derzeit keine oder allenfalls geringe Funktionen im Bodenhaushalt und die unversiegelten geringe bis höchstens mittlere Funktionen besitzen. Auch die unversiegelten Böden sind durch Verdichtung, Aufschüttung bzw. bestehende Nutzung bereits beeinträchtigt. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist aufgrund der Mergelschicht im Boden nicht zu erwarten.

Das gesamte Gebiet ist flachwellig-eben und liegt bei einer Höhe von 40 bis 50 m ü. NN. Die Geländehöhen auf dem Grundstück liegen zwischen 43,11 und 44,26 m ü. NN. Lediglich im südlichen Bereich des Geländes ragt ein flach aufgeschütteter Spielwall um ca. 1 m über das übrige Geländeniveau hinaus.

Für das Gelände wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dazu wurden 5 Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 3 m bis 6 m durchgeführt. Bei allen Aufschlüssen wurden oberflächlich Auffüllungen angetroffen, die Mächtigkeiten von 0,4 m bis 1,0 m aufwiesen. Diese Auffüllungen setzen sich aus stark schluffigen,

kiesigen und steinigen Sanden zusammen. Darunter folgen Fein- bis Mittelsande mit einer Stärke von 0,3 m bis 0,6 m. Unter dieser Schicht schließt sich Geschiebelehm und -mergel in Mächtigkeiten zwischen 2,8 m und 4,1 m an. Bis mindestens zu den Endteufen von 6,00 m wird diese Schicht von grobsandigem Mittelsand unterlagert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Umweltamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg auf eine Ölhavarie aus dem Jahr 1996 hingewiesen, bei der der Öltank überfüllt wurde. Im unmittelbaren Umfeld des Tanks kam es darauf hin zu erheblichen Schadstoffbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Eine Sanierung wurde bisher nicht durchgeführt.

Schutzgut Wasser

Nach Angaben des Umweltatlas liegt das Grundwasser relativ tief mit 20 m bis 40 m unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde in einer Tiefe von 3,2 bis 3,8m, also innerhalb der Geschiebelehmschicht Wasser angetroffen. Hierbei handelt es sich um einen Stauwasserhorizont. Die Versickerungsfähigkeit ist aufgrund der Bodenverhältnisse eingeschränkt. Die obere Bodenschicht ist bis in eine Tiefe von durchschnittlich 1,70 m unter Flur zur Versickerung geeignet.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering und die Geschützhöhe hoch.

Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs oder seines unmittelbaren Umfeldes nicht.

Die Grundwasserneubildung im Umfeld des Geltungsbereichs ist mit 50 bis 100 mm für Siedlungsgebiete erwartbar gering.

Schutzgut Klima/Luft

Die mittlere langjährige Lufttemperatur beträgt 9-9,5°C. Südlich in Richtung zum Stadtrand grenzen Bereiche mit deutlich niedrigeren durchschnittlichen Temperaturen an.

Der Geltungsbereich weist gegenüber Freilandverhältnissen mäßige Veränderungen auf. Dabei weist der Bereich um den Luckenweg und den Tirschenreuther Ring aufgrund der Bebauung besonders turbulente Windverhältnisse auf. Der Geltungsbereich gehört derzeit zu den nicht belasteten, bioklimatischen Komfortbereichen innerhalb der Siedlungsflächen. Aufgrund der Stadtrandlage ist die Durchlüftung noch gut. Besondere Bedeutung besitzen vor diesem Hintergrund auch die Frei- und Grünflächen südlich des Geltungsbereichs.

Als Jahresniederschlag wird eine Menge von 525 bis 540 mm verzeichnet. Das Gebiet liegt damit am Rand eines vergleichsweise niederschlagsarmen Gebietes am südlichen Stadtrand.

Die Verkehrsbedingte Luftbelastung für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid zeigt für den Abschnitt der Marienfelder Allee entlang des Geltungsbereichs des Planes

mit einem Index 1,76 bis 2,00 eine erhöhte Belastung².

Nach § 2 der 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Immissionsgrenzwert für Stickstoffdioxid aktuell 200 µg/cbm (98-Prozent-Wert der Summenhäufigkeit, berechnet aus den während eines Jahres gemessenen Mittelwerten über eine Stunde oder kürzere Zeiträume) bei 18 Überschreitungen im Jahr. Für Schwebstaub und Partikel (PM10) beträgt aktuell der über 24 Stunden einzuhaltende gemittelte Immissionsgrenzwert 50 µg/cbm bei 35 zugelassenen Überschreitungen im Kalenderjahr. In der Karte der Verkehrsbedingten Luftbelastungen werden für beide Parameter die Grenzwerte zu einem Quotienten addiert. Ein Index zwischen 1,00 und 2,00 weist auf ein Erreichen des Grenzwertes von 50% bis 100% hin. Das heißt, in der Marienfelder Allee werden die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und PM10 häufig erreicht. Ein Indexwert über 2,00 (Überschreitung der Grenzwerte) wäre problematisch.

In Relation zu der erwarteten künftigen Verkehrsbelastung der Marienfelder Allee von 46.000 Kfz/Tag ist der prognostizierte Kundenverkehr mit 746 Kfz/Tag als äußerst gering anzusehen, zumal es sich hier im Wesentlichen um Nutzer aus dem Durchgangsverkehr sowie direkte Anwohner und nicht um zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr handelt (s. a. Kap. 4.1.6, S. 49). Durch den Betrieb des Einzelhandelsunternehmens und die damit verbundene Parkplatznutzung wird daher eine Veränderung der Feinstaubbelastung in der Marienfelder Allee und der Ahrensdorfer Straße nicht nachweisbar sein.

Schutzgüter Ortsbild, Sach- und sonstige Kulturgüter

Das Ortsbild im Umfeld ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung der 1950er bis 1990er Jahre gekennzeichnet. Der Eindruck ist auch durch die unterschiedlich gestaffelten Gebäudehöhen sehr heterogen. Die Marienfelder Allee ist stark befahren. Es herrscht damit auch auf den angrenzenden Grundstücken ständig Unruhe.

Die Kindertagesstätte wurde 1970 errichtet und 1971 in Betrieb genommen. Das Gelände ist inzwischen so stark eingegrünt, dass das Gebäude von Außen kaum wahrnehmbar ist.

Das Kita-Gelände ist teils locker, teils dicht von Bäumen überstanden. Das gesamte Gelände wird bespielt.

Der starke Verkehr auf der Marienfelder Allee wirkt trotz der überwiegend dichten Bepflanzung durch Lärm und Bewegung in das Grundstück hinein. Denkmalgeschützte Gebäude oder Bereiche bestehen im Plangebiet oder seinem nahen Umfeld nicht. Auch Bodendenkmale bestehen nicht. Im weiteren Umfeld (ca. 800 m südlich) befindet sich das denkmalgeschützte Wohnhaus Marienfelder Allee 173/179.

3.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Fläche wird derzeit als Kita-Standort genutzt. Aufgrund der zunehmenden Belas-

tung durch die Marienfelder Allee (Verkehrszunahme) und deren Ausbau ist eine Verlagerung der Kindertagesstätte geplant. Eine darüber hinaus gehende Nutzung der Fläche findet nicht statt.

Ziel ist es, die Fläche als Einzelhandelsstandort auszubauen. Mit dem Neubau des Einzelhandelsbetriebs soll die Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert werden. Dazu sollen neben dem Gebäude 88 Stellplätzen entstehen.

Die Erschließung erfolgt primär von der Marienfelder Allee aus. Die Ahrensdorfer Straße, von der aus das Grundstück ebenfalls erschlossen werden soll, ist nicht direkt an die Marienfelder Allee angebunden.

Über die Ahrensdorfer Straße ist mit 320 Fahrten/Tag und für die Marienfelder Allee mit 764 Fahrten/Tag zu rechnen. In der Spitzenstunde ist in der Ahrensdorfer Straße mit 53 PKW/h zu rechnen. Die maximal zulässige Belegung wird mit 150 PKW/h angegeben. Die Belastungsgrenze wird also nicht erreicht.

Dem möglichen Parksuchverkehr und der Behinderung durch „wildes Parken“ innerhalb des Wohngebietes soll durch ein ausreichend dimensioniertes Stellplatzangebot begegnet werden. Der Lieferverkehr sowie die Abfallentsorgung erfolgen über die Marienfelder Allee, so dass im angrenzenden Wohngebiet nicht mit zusätzlichem LKW-Verkehr zu rechnen ist.

Durch die prognostizierte Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Ahrensdorfer Straße wird die Sicherheit des Schulwegs von der Fußgängerbedarfsampel an der Marienfelder Allee bis zu den Schulstandorten am Tirschenreuther Ring nicht zusätzlich gefährdet, da die Leistungsfähigkeit der Straße bei weitem nicht erreicht wird und die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt ist und künftig in Verbindung mit einer Querschnittsverengung auf Schrittgeschwindigkeit reduziert werden soll. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Auswirkungen durch Lärm werden in einer eigenen Untersuchung und im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Die gewerbliche Nutzung des Grundstücks wird zu einer Erhöhung der Schallemissionen durch Fahrzeugbewegungen - auch durch Lieferverkehr - führen.

Die Zunahme der An- und Abfahrten im Umkreis von 500 m von der Marienfelder Allee um ca. 800/Tag führt zu einer Erhöhung der gesamten Verkehrsgeräusche um ca. 0,2 dB(A). Die 320 zusätzlichen Fahrten von der Ahrensdorfer Straße führen dort zu einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3,7 dB(A). Durch den Wegfall der Kita relativiert sich jedoch die Anzahl der zusätzlichen Fahrten, da die damit verbundenen 132 Fahrzeugbewegungen pro Tag entfallen und sich die tatsächliche Zunahme des Pkw-Verkehrs auf ca. 188 Kfz/Tag reduziert. Demzufolge reduziert sich die Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf unter 3,0 dB (A). Da die Grundbelastung an den Wohnhäusern in der Ahrensdorfer Straße 47-51 dB(A) beträgt, werden die Richtwerte für das allgemeine Wohngebiet [tags 55 dB(A)] nicht überschritten.

Nach der Immissionsprognose werden durch den Betrieb des Einzelhandelsstandorts (Anlagenlärm) an der angrenzenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte tags und nachts nicht überschritten. Die prognostizierten Immissionspegel liegen bei maximal 53 dB(A) ohne Berücksichtigung der Emissionen der Marienfelder Allee. Aus

den Bewegungen auf dem Parkplatz und dem Rangieren der LKW resultieren entsprechend der Prognose Maxima von 50 bis 75dB(A) als Spitzenpegel. Ein Erfordernis zum Bau einer Schallschutzwand, die die Lärmimmissionen vom Marktgrundstück gegenüber den anliegenden Wohngrundstücken in der Ahrensdorfer Straße abschirmt, besteht aufgrund der prognostizierten Durchschnittswerte nicht.

Die Immissionspegel nachts werden durch den Lüfter der Kälteanlage verursacht. Sie betragen an den maßgeblichen Immissionsorten am „Marienfelder Tor“ maximal 23 dB(A) und liegen damit ebenfalls unterhalb des Immissionsrichtwertes von nachts 40 dB(A).

Aufgrund des Planänderungsverfahrens zum Planfeststellungsbeschluss für die Marienfelder Allee entfallen die anfänglich im Vorhabenplan an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorgesehenen Lärmschutzwände, da die besondere Schutzwürdigkeit der Nutzung (Kita) wegfällt. In einigen Bereichen überschreiten die im Rahmen des Planänderungsverfahrens zur Planfeststellung „Ausbau der B 101-Marienfelder Allee“ prognostizierten Werte die für das allgemeine Wohngebiet maßgeblichen Grenzwerte. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit werden nur passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) vorgesehen (s. Unterlage zum Planänderungsverfahren).

Es ist davon auszugehen, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb mit beleuchteten Werbetafeln für sich wirbt. Da der Markt aber zur Marienfelder Allee hin orientiert ist, reduziert sich die mögliche Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen für die Anwohner der Ahrensdorfer Straße.

Aus Gründen der besseren visuellen Abschirmung (Sichtschutz) des Parkplatzes zur Ahrensdorfer Straße wird eine 2 m hohe Einfriedung erstellt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume

Die Flächennutzung und damit der Biotopbestand werden sich vollständig verändern.

Ein Teil der randlich stehenden Bäume kann erhalten werden. Der größte Teil muss aber entnommen werden (vgl. Teil II, Kap. 3.2.4).

Vegetationsberäumungen sind grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Oktober bis Februar) durchzuführen. Da die Kita-Nutzung im Juli 2006 beendet wird und zur Gewährleistung eines zügigen Bauablaufes (mögliche Verzögerung des Baubeginns ein Vierteljahr) möglicherweise bereits vor Abschluss der Fortpflanzungsperiode mit den Räumungsarbeiten begonnen werden soll, können entsprechende baubedingte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Großteil des Gehölzbestandes wird entnommen. Da das Gebäude dicht mit Bäumen umstanden ist, müssen wenigstens die Gehölze aus dem Nahbereich des Gebäudes vor dem Abriss entfernt werden. Dabei können Gehölzbrüter (z. B. Ringeltaube und Amsel) in ihrem Brutgeschäft beeinträchtigt werden. Mit dem Abriss des Gebäudes kann abhängig von der Jahreszeit ebenfalls das Brutgeschäft unterbrochen werden. Außerdem werden mit dem Abriss Lebensstätten des Haussperlings (nach derzeitigem Kenntnisstand 11) vernichtet. Alle genannten Beeinträchtigungen sind grundsätzlich verboten und bedürfen naturschutzrechtlicher Befreiungen. Der Abriss des Gebäudes stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar, da dauerhafte Le-

bensstätten beseitigt werden. Da die Vegetation bisher keine dauerhaften Lebensstätten aufweisen (Baumhöhlen, dauerhafte Nester usw.), ist der Verlust nur dann erheblich, wenn die Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode stattfinden würde. Da die Nester von Ringeltaube und Amsel nicht dauerhaft angelegt werden, haben diese Arten die Möglichkeit, in der nächsten Brutperiode auf die verbleibenden Gehölze auszuweichen.

Beim Verlust an Gehölzfläche entlang der Marienfelder Allee ist folgende Besonderheit zu berücksichtigen:

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der B 101 wurde festgelegt, dass ein Streifen von 1,50 m Breite zur Verbreiterung an das Straßenland abgegeben werden muss. Der Gehölzbestand (sowohl Sträucher als auch Bäume) in diesem Streifen wurde damit bereits in jenem Verfahren berücksichtigt. Daher wird dieser Gehölzstreifen in der folgenden Auflistung nicht mehr aufgeführt. Durch die Umnutzung und Umgestaltung (auch später zu begrünende Randbereiche) des Grundstücks gehen verloren:

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m ² (ca.-Werte)
Strauchflächen unterschiedlicher Ausbildung	520
Rasen und Ruderalflur	1.400
Gebäude	675
verdichteter Boden, versiegelte Flächen	1.790
Asphalt, Beton	690
Verdichteter, unbedeckter Boden	1.025
Gesamt	4.310

Als naturschutzfachlich erheblich ist der Verlust der Vegetationsflächen im Umfang von ca. 1.920 m² einzustufen.

Es verbleiben Rasenflächen im Umfang von ca. 1.210 m² im Randbereich des Grundstücks, bei denen aber auch davon auszugehen ist, dass sie umgestaltet werden.

Der Baumbestand wird überwiegend entnommen. Diese erhebliche Auswirkung wird in Teil II, Kap. 3.2.4 gesondert dargestellt, da unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 1a (3) BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG auch der Baumschutz nach Baumschutzverordnung des Landes Berlin zu berücksichtigen ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Boden ist heute bereits zu einem großen Anteil bebaut und versiegelt oder durch regelmäßiges Betreten stark verdichtet. Die Bodenfunktion ist damit beeinträchtigt.

Der Bodenverlust ist analog zum Schutzgut Arten und Lebensräume zu sehen.

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m ² (ca.-Werte)
Strauchflächen unterschiedlicher Ausbildung	520
Rasen und Ruderalflur	1.400
Gebäude	675
Asphalt, Beton	690
Verdichteter, unbedeckter Boden	1.025
Gesamt	4.310

Als naturschutzfachlich erheblich ist der Verlust der Bodenflächen im Umfang von ca. 2.945 m² einzustufen.

Die geplante Versiegelung entspricht einem Flächenanteil von 73%.

Mit der Umnutzung der Fläche wird die Versiegelung zunehmen. Für die planungsrechtliche Beurteilung des Eingriffs und den Kompensationsbedarf ist aber ausschließlich das geltende Planungsrecht maßgeblich (vgl. Teil II, Kap. 3.2.3).

Mit der Umnutzung der Fläche wird der Boden (Ölhavarie) saniert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Für das Marktgrundstück wurde ein Versickerungskonzept erstellt. Nach Angaben des Baugrundgutachtens steht schluffiger Sand und Geschiebelehm mit kf-Werten von 10^{-7} bis 10^{-6} ab einer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m an. Die natürliche Versickerungsfähigkeit ist damit begrenzt. Dennoch ist es möglich, den anfallenden Niederschlag auf dem Gelände zu versickern. Die Versickerungsbilanz verschlechtert sich deshalb nicht.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft

Bei einer Bebauung von vegetationsbedeckten Freiflächen gehen klimatisch entlastende Flächen verloren. Durch eine Bebauung mit Gebäuden und Stellplatzflächen verändert sich die thermische Situation durch Einstrahlung. Diese Änderung ist, da sie in einem insgesamt stärker besiedelten Bereich erfolgt, als nicht erheblich einzustufen.

Es ist davon auszugehen, dass die Emissionen in die Luft entsprechend der Nutzung als Einzelhandelsstandort und die damit verbundene Nutzung von Kraftfahrzeugen lokal begrenzt minimal ansteigt. Der zusätzlich verursachte Verkehr durch das An- und Abfahren ist im Verhältnis zur vorhandenen Belastung vergleichsweise sehr gering. Es wird damit gerechnet, dass maximal ca. 30 % der Kundenzufahrten (insgesamt 320) aus dem angrenzenden Wohngebiet über die Ahrensdorfer Straße erfolgen. Der Lieferverkehr wird vollständig über die Marienfelder Allee geführt.

Die Erhöhung der Verkehrsbelastung der B101 durch den Ausbau der Schnellstraße und die damit verbundene wahrscheinliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist nicht Gegenstand der Untersuchung. Der DTV der Marienfelder Allee beträgt gegenwärtig ca. 15.000 Fahrzeuge. Nach Ausbau der Straße ist mit bis zu 46.000 Fahrzeugen zu rechnen. Bei 800 täglichen PKW-Kundenfahrten auf dem Marktgelände, von denen ein großer Teil einen Zwischenstopp einlegt, also keinen

Zielverkehr darstellt, ist nur von einer sehr geringen zusätzlichen Belastung auszugehen, die bei genauer Differenzierung der Fahrzeugbewegungen gegen Null tendiert (s.a. Kap. 4.1.6, S. 49).

Auswirkungen auf das Ortsbild

Das Gelände ist heute durch seinen Baumbestand charakterisiert. Das Gebäude der Kita ist von Außen, insbesondere von der Marienfelder Allee aus, kaum wahrnehmbar. Dominant ist der dichte Grünbestand.

Obwohl ein Teil der Bäume und Gehölze erhalten wird, wird sich der Charakter verändern, da sich das Grundstück mit der Umnutzung aus funktionalen Gründen zur Marienfelder Allee hin orientieren und öffnen muss. Gleichwohl soll durch eine an die neue Situation angepasste Begrünung eine neue räumliche Struktur insbesondere mit Bäumen geschaffen werden. Es werden durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit entsprechenden baulichen Anlagen auch keine fremden Elemente etabliert, da die auf der Marienfelder Allee gegenüberliegende Bebauung und die südlich angrenzende Bebauung des Marienfelder Tores ähnlich ausgerichtet sind.

Die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von ca. 2 m entlang der Ahrensdorfer Straße wird zu einem geringfügig veränderten räumlichen Eindruck der Straße führen. Gleichzeitig soll diese Einfriedung die auf dem Betriebsgrundstück zu erwartende Unruhe (insbesondere Kfz-Bewegung) abschirmen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale betroffen.

Mögliche Wechselwirkungen

Alle Maßnahmen, die den Boden betreffen, haben notwendigerweise Rückkopplungseffekte mit dem Wasser im Boden und der belebten Bodenschicht. Die Entnahme eines großen Teils der Gehölze führt zu einem grundsätzlichen Verlust an Lebensräumen und zu einer negativen Beeinflussung des lokalen Klimas. Letzteres kann sich wiederum auf die Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere, sowie den Menschen auswirken. Die Aus- und Wechselwirkungen bleiben lokal begrenzt.

3.2.3 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Planungsrechtlich stellt sich die Situation wie folgt dar:

Für die Entscheidung, welche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung möglich waren, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-187 maßgeblich.

Der derzeit geltende Bebauungsplan XIII-187 vom 18.04.1972 setzt drei Geschosse sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 fest.

Um zu ermitteln, ob eine kompensationsrelevante Änderung eintreten wird, ist zu prüfen, ob sich Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung zwischen dem noch geltenden Bebauungsplan XIII-187 und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19 VE ergeben (Zulässigkeit des Eingriffs bereits vor der planerischen Entscheidung).

Zulässigkeit des Eingriffs vor der planerischen Entscheidung

Beim Maß der baulichen Nutzung unterscheiden sich der Bebauungsplan XIII-187 und der Bebauungsplan 7-19 VE. Im geltenden Bebauungsplan XIII-187 ist eine GRZ 0,3 mit einer GFZ 0,6 und III-Geschossigkeit festgesetzt. Dieses bauliche Nutzungsmaß hätte auch nach geltendem Bebauungsplan bereits genutzt werden können. Es wäre bei einer Grundstücksgröße von 5.520 qm eine Bebauung im Umfang von ca. 1.655 qm möglich gewesen.

Im Bebauungsplan 7-19 VE erfolgt eine Baukörperfestsetzung (orientiert am Bauungskonzept), die zu einer Überbauung der Fläche von 1.200 qm führt. Bezogen auf das Grundstück ergibt sich rechnerisch daraus eine GRZ 0,22. Es erfolgt damit eine Verringerung der möglichen bebaubaren Fläche mit Hauptanlagen um ca. 455 qm.

Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans galt die BauNVO von 1968, die auch die Rechtsgrundlage zur Beurteilung einer Bebauung nach geltendem Baurecht, also nach dem Bebauungsplan XIII-187 bildet. Danach werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. In § 14 (1) wird weiter ausgeführt, dass untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Weiter heißt es: „Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit solcher Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“ Dies ist im Bebauungsplan XIII-187 nicht erfolgt.

Eine rechtliche Grundlage für die Beschränkung der zu versiegelnden Flächen analog zu § 19 (4) BauNVO 1990 gab es damals nicht, so dass ein direkter Vergleich zu der heutigen höchstzulässigen Versiegelung in den Baugebieten (GRZ 0,8; Ausnahme Kerngebiet) nicht möglich ist. Andererseits sollte der besondere Freiflächenanspruch einer Kindertagesstätte angemessen berücksichtigt werden und damit die maximale Versiegelung des Grundstücks die vergleichsweise herangezogene max. GRZ 0,8 der BauNVO 1990 deutlich unterschreiten. Insofern sind die folgenden Annahmen unter den gegebenen Umständen als sachgerechte Annäherung an eine nicht punktgenau mögliche Eingriffsbewertung zu betrachten.

Es wurde daher nach dem noch bestehendem Bebauungsplan XIII-187 von einer maximalen baulichen Nutzung im Umfang von 1.655 qm ausgehend der Bedarf an Nebenanlagen und versiegelter Wege- und Spielflächen unter Berücksichtigung des Bestands und der damaligen öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingeschätzt.

Derzeit sind auf ca. 940 m² Grundfläche ca. 120 Kitaplätze vorhanden; bezogen auf die mögliche Überbauung von 1655 m² wäre eine Kita mit 210-240 Plätzen realisierbar. Die derzeitigen Nebenanlagen (Terrassen, Wegeflächen; keine befestigten Spielflächen) nehmen eine Fläche von 425 qm ein; dies sind 45 % der derzeitigen Hauptnutzung. Bezogen auf eine größere Bebauung mit 1655 m² Grundfläche würde der gleiche Anteil von 45 % Nebenanlagen eine Fläche von 745 m² beanspruchen.

Allerdings sind hier befestigte größere Spielplätze und die Stellplätze noch nicht einbezogen.

Gemäß StEP 2 sind je Kitaplatz mind. 10 m² Nettospielefläche (hier 2100 - 2400 m²) anzulegen, die den Bedürfnissen der unterschiedlichen Altersgruppen gerecht werden sollen. Einen wesentlichen Anteil stellen die schulpflichtigen Kinder von 6-14 Jahren dar. Der Wandel der Spielgewohnheiten und deren teils sportliche Ausrichtung (Skateboard, Rollschuhe etc.) führt z.B. bei der Errichtung von Kinderspielplätzen zu der Forderung, „Flächen zum Spiel mit Rollschuhen, Fahrrädern oder Rollstühlen“ (s. StEP 2) bereitzustellen. Diese Überlegungen haben zwangsläufig Einfluss auf die Gestaltung der Frei- und Spielflächen einer großen Kita. Insofern wäre die Anlage einer derartigen multifunktionale Bewegungsfläche mittlerer Größe, die mit etwa 12 X 25 m = 300 m² zugleich als Kleinspielfeld (Basket- / Volleyball u.a.) genutzt werden könnte, oder auch deren Aufteilung in kleinere Flächen unterschiedlichen Zweckes durchaus angemessen. Zudem sind weitere zeitgemäße Ausstattungen, wie z.B. ein Spielhaus für jüngere Kinder mit Wasserbecken und Zapfstellen, aber auch ein Geräte- oder Gewächshaus, Kompost- und Regenwassersammler etc. denkbar, die zusätzliche Flächen beanspruchen und bedarfsgerecht und damit genehmigungsfähig gewesen wären.

Eine Ausführungsvorschrift zur BauNVO von 1968 regelt, dass Nebenanlagen und Stellplätze in notwendigem Umfang genehmigungsfähig sind. Als notwendig wurde in der Ausführungsvorschrift definiert, dass bei Kindergärten je 30 Kinder 2 PKW-Stellplätze genehmigungsfähig gewesen wären. Bei einer Einrichtung mit 120 Kinderplätzen hätten also mindestens 8 Pkw-Stellplätze genehmigt werden müssen. Bei einem Flächenbedarf von ca. 30 qm je Stellplatz (inkl. Aufstellfläche und Erschließung) entstehen auf diese Weise zusätzlich 240 qm.

Bei der vorbeschriebenen möglichen Erweiterung der Hauptnutzung für bis zu 240 Kitaplätze wäre eine Verdoppelung der zulässigen Stellplätze auf insgesamt 16 zulässig gewesen. Damit würde sich durch die Stellplätze eine zusätzliche Versiegelung von 480 m² ergeben.

Insgesamt würde vor dem Hintergrund einer realistischen, optimalen Grundstücksnutzung nach dem noch geltenden Planungsrecht und den damit verbundenen Freiraumnutzungen eine Bodenversiegelung in einer Größenordnung von insgesamt ca. 3.180 m² entstehen.

Aus der neuen Baukörperfestsetzung ergeben sich 1.200 qm für das Gebäude und ca. 2.850 qm für die Stellplatzfläche (insgesamt 4.050 qm). Das führt zu einer Erhöhung von ca. 870 qm zusätzlich zu versiegelnder Fläche.

Damit liegt nach § 1a BauGB ein kompensationspflichtiger Eingriff vor. Die zusätzliche Versiegelung im Umfang von 870 qm ist zu kompensieren.

Die Geschossigkeit wird auf eingeschossig gesenkt. Hier erfolgt eine Verringerung der möglichen Beeinträchtigungen, die unter Umständen durch höhere Bauwerke entstehen könnten. Eine Verschlechterung tritt in jedem Falle durch die Absenkung der Geschossigkeit nicht ein.

Unabhängig von der Frage nach der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme werden Lebensstätten geschützter Tierarten (Haussperlinge) beseitigt. Für diesen Eingriff entsteht ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf (vgl. Teil II, Kap. 3.2.5).

3.2.4 Auswirkungen auf den Baumbestand

Auf dem Grundstück befinden sich Bäume, die nach § 2 der Baumschutzverordnung Berlin unter Schutz stehen. Die geschützten Bäume sind einzeln in einem eigenen Kataster (vgl. Anhang) dargestellt.

Es werden nach derzeitigem Planungsstand maximal 20 Bäume gefällt. Die Baumfällungen stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar.

Für die planerischen Festlegungen auf dem Marktgrundstück bestehen verschiedene Rahmenbedingungen. Die Zufahrt von der Marienfelder Allee resultiert aus der Ausbauplanung der Bundesstraße.

Wichtiges Kriterium zur Anordnung des Gebäudekörpers war die Berücksichtigung des Lärmschutzes. Die jetzige Stellung des Baukörpers wirkt sich positiv auf die Immissionen des Parkplatzbetriebs und des Lieferbetriebs aus, insbesondere für das Grundstück Ahrensdorfer Straße 19.

Alternativ dazu würde sich die Anordnung des Baukörpers an der Ahrensdorfer Straße oder der Marienfelder Allee ungünstiger darstellen, da neben der Immissionen der Bundesstraße der Gewerbelärm und die Lichtimmissionen (Scheinwerfer der auf dem Parkplatz fahrenden Kfz, Werbeanlagen) Außenbereich und Wohnräume der unmittelbaren Anwohner beeinträchtigen könnten. In diesem Fall wären vor allem die direkt angrenzenden Anwohner des Grundstücks Ahrensdorfer Straße 19 betroffen.

Die Zufahrt zum Grundstück ist auf die Ausbauplanung der Marienfelder Allee abgestimmt. Des Weiteren bestimmen die Lage der Anlieferung und der Nachweis der Schleppkurven die Anordnung der 88 Stellplätze, deren Anzahl durch funktionale Anforderungen des Standorts in städtischer Randlage bestimmt wird. Im Vergleich zu den ersten Planungen wurden 8 Stellplätze aufgegeben.

Im Hinblick auf den Baumschutz führt die Betrachtung der möglichen Standortalternativen zu keiner anderen Bewertung.

Nach derzeitiger Planung würden, 8 Bäume für den Baukörper sowie insgesamt 12 Bäume für Zufahrten, Stellplätze und Bewegungsräume gefällt werden.

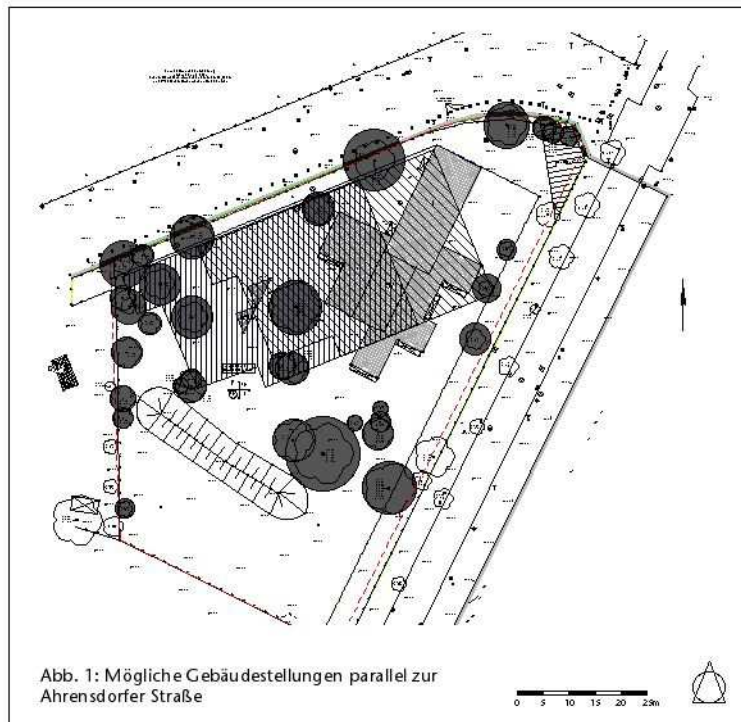
In Abbildung 1 sind mögliche Gebäudestellungen dargestellt, die nur jeweils eine Fällung weniger verursachen würde.

Da eine andere Anordnung des Gebäudes bezüglich der zu fällenden Bäume zu keinem wesentlich anderen Ergebnis käme, wird der geplante Standort wegen der überwiegenden positiven Effekte für den Lärmschutz verfolgt.

Die Bauarbeiten sollen möglichst bald nach dem Auszug der Kita begonnen werden. Für den Gebäudeabriss wird auch ein Teil des Baumbestandes entnommen werden

müssen. Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass mit diesen Maßnahmen innerhalb der Vegetationsperiode begonnen wird.

Dafür ist unabhängig vom Fällantrag nach Baumschutzverordnung Berlin auch eine



Befreiung gemäß § 50 NatSchGBln zu beantragen, wenn die Fällmaßnahmen innerhalb der Vegetationsperiode zwischen dem 1. März und 30. September erfolgen und sofern § 29 Abs. 5 NatSchGBln nicht zur Anwendung kommt.

3.2.5 Artenschutz

Auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes ist davon auszugehen, dass der Gehölzbestand auf dem Gelände regelmäßig als Niststätte für Ringeltaube und Amsel dient. Es ist nach § 29 NatSchGBln verboten, Wildtiere zu beeinträchtigen und ihre Lebensstätten zu zerstören. Sofern innerhalb der Brutperiode bei Baumfällungen entsprechende Nester besetzt sein sollten, ist eine Befreiung gemäß § 50 NatSchGBln zu beantragen. Dies gilt gemäß § 29 Abs. 5 NatSchGBln nicht für gesetzlich oder behördlich zugelassene Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht zu anderer Zeit oder auf andere Weise mit gleichem Erfolg durchgeführt werden können, sowie für Maßnahmen, die im Einzelfall nach Art und Umfang den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.

Das Gebäude dient als Lebensstätte einer gemäß § 42 BNatSchG geschützten Tierart (Haussperling). Hierfür ist gemäß § 62 (1) Nr. 1 Buchstabe a des BNatSchG eine Befreiung von den Schutzvorschriften für geschützte Tierarten zu beantragen. Im Zuge der Beantragung werden Ersatzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1 a (3) BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 19 (2) BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Wie in Teil II, Kap. 3.2.3 dargestellt, sind Eingriffe auszugleichen.

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne neben der rein naturschutzrechtlichen Betrachtung des Ausgleichs von Eingriffen im Sinne des BNatSchG u. a. die Belange des Umweltschutzes allgemein (inklusive des Naturschutzes und der Landschaftspflege) besonders zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima mit dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Daraus resultieren Gebote zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen, die sich nicht ausschließlich aus der rein naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung ableiten lassen.

3.3.1 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Relevant ist die Fragestellung, ob nachteilige Auswirkungen vermieden werden können.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer bereits baulich vorge nutzten Fläche zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche vermieden werden.

Die Fläche liegt unmittelbar an einer stark befahrenen Ausfallstraße und produziert damit keine unnötigen Zielverkehre in Bereichen, die von solchen Hauptstraßen weiter entfernt liegen. Durch die Ansiedlung größerer Einzelhandelsstandorte entlang von solchen Straßen kann eine stärkere Zunahme von Zielfahrten durch möglicherweise empfindliche Bereiche (z. B. Wohngebiete) vermieden werden.

Die Erschließung des Grundstücks für den Kunden- und Lieferverkehr erfolgt von der Marienfelder Allee aus. Von der Ahrensdorfer Straße aus soll es für die Kunden aus dem angrenzenden Wohngebiet eine Zufahrt auf das Grundstück geben. Da die Ahrensdorfer Straße nicht direkt an die Marienfelder Allee angebunden ist, muss ein möglicher Durchgangsverkehr über den Parkplatz ausgeschlossen werden. Demzufolge wird der Stellplatz außerhalb der Betriebszeiten und während der Öffnungszeiten durch Schrankenanlagen geschlossen. Die Öffnung der Schranken erfolgt über Park-Marken, so dass der Durchgangsverkehr auf die Kunden des Einzelhandelsbetriebs beschränkt wird. Zusätzliche Maßnahmen im Straßenland (Quer-

schnittverengung, Tempolimit) sollen die Attraktivität der Anbindung des Standorts über die Ahrensdorfer weiter reduzieren, so dass dann noch auftretende Schleichverkehre vor allem durch die Anwohner der Ahrensdorfer Straße und des nahen Umfeldes selbst verursacht werden. Die vorgesehenen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Die Vorteile des Zugangs und der Zufahrt von der Ahrensdorfer Straße aus liegen in der besseren Anbindung des Standorts für das angrenzende Wohngebiet, der Vermeidung von verkehrswidrigem Parken in der Ahrensdorfer Straße und der Entlastung der Zufahrt Marienfelder Allee sowie der westlichen Siedlungsstraßen.

Die Marienfelder Allee (B 101) erhielt nach dem Wegfall der innerdeutschen Grenze eine wichtige Funktion als Verbindung zum Berliner Ring. Die Straße ist stark belastet. Der Ausbau der Straße ist vorgesehen, eine Zunahme der Belastung der Anlieger insbesondere durch Lärm ist absehbar. Im Rahmen der Planfeststellung für den Ausbau der B 101 wurde für die schutzbedürftige Nutzung als Kindertagesstätte eine Lärmschutzwand planfestgestellt. Mit der Umnutzung der Fläche entfällt diese Lärmschutzwand, die nicht nur den Lärm für das Kita-Gelände reduziert hätte, sondern auch für die Anwohner an der Ahrensdorfer Straße.

Im Rahmen verschiedener schalltechnischer Untersuchungen wurden die möglichen Auswirkungen und Möglichkeiten der Minimierung geprüft. Im Rahmen der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Gebäudestellung entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu einer erheblichen Reduzierung der Lärmbelastung für den Immissionspunkt Ahrensdorfer Straße 19 führt.

Entlang der Ahrensdorfer Straße wird eine Einfriedung mit einer Höhe von ca. 2 m gebaut. Die Einfriedung sorgt insbesondere für eine optische Abschirmung der Marktvorgänge (z. B. PKW-Fahrten). Die nicht bebauten Grundstücksflächen und vertikale Flächen (Einfriedung, Wandflächen) werden aus Gründen der Gestaltung im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen begrünt.

Da die Einfriedung entlang der Ahrensdorfer Straße nicht dem Lärmschutz dient, können die hier nahe der Grundstücksgrenze stehenden Bäume in die Einfriedung integriert und deshalb erhalten werden. Der basiton verzweigte Silberahorn (vgl. Baumkataster Nr. 23) muss dazu gegebenenfalls aufgeastet werden.

Für den Einzelhandelsstandort wurde ein Versickerungskonzept erarbeitet. Durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers z. B. durch die Herstellung sickerfähiger Pflasterbeläge in Teilbereichen und sickerfähige Geländemulden können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts vermieden werden.

Die Ölhavarie ist durch eine Überfüllung des Tanks entstanden und somit örtlich begrenzt. Der Schaden ist untersucht und dokumentiert worden. Im Zuge der Tankentsorgung wird der Aushub in Abstimmung mit dem Umweltamt vorgenommen und fachgerecht entsorgt.

3.3.2 Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Wie in Teil II, Kap. 3.2.3 dargestellt, ist eine Kompensation von nachteiligen Auswirkungen erforderlich. Aus dem Bebauungsplan 7-19 VE ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen, die kompensiert werden müssen.

Die Kompensation erfolgt durch:

- Baumpflanzungen nach Baumschutzverordnung,
- Vertikalbegrünung,
- Strauchpflanzungen,
- Ersatznistkästen für Vögel in Abstimmung mit der für § 42 BNatSchG zuständigen Behörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung).

Kompensation der versiegelten Fläche

Mit der Neubebauung ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung im Umfang von 870 qm, die kompensiert werden muss.

Die umgebenden Flächen können zum Teil (in einem Umfang von ca. 670 qm) als Strauchpflanzung angelegt werden. Die Pflanzung erfolgt als Unterpflanzung unter die zu pflanzenden Bäume möglichst mit einheimischen Gehölzen. Da derzeit keine flächige, naturnahe Strauchschicht existiert, ist eine ökologische Aufwertung möglich. Die vorhandenen lückigen Strauchpflanzungen bestehen derzeit überwiegend aus Ziergehölzen.

Die Einfriedung wird vollflächig mit einer Wandbegrünung versehen. Bei einer Länge von 160 m und einer Höhe von 2 m ergibt sich eine vertikale Fläche von 320 qm. Außerdem wird die Außenfassade (westliche Wand, die nördliche Wand wird wegen Fensteröffnungen nicht eingerechnet) auf einer Länge von 50 m begrünt. Es ist von einer Höhe von mindestens 3 m auszugehen. Daraus ergibt sich eine vertikale Fläche von 150 qm. Insgesamt entsteht auf diese Weise eine Vertikalbegrünung von 470 qm. Eine vertikale Begrünung kann mit 50 % (also ca. 235 qm) angerechnet werden. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Strauchpflanzung und die beidseitige Vertikalbegrünung der Einfriedung reichen aus, die zusätzliche Versiegelung zu kompensieren.

Kompensation des Verlustes dauerhafter Lebensstätten geschützter Tierarten

Mit dem Abriss des Gebäudes werden Lebensstätten geschützter Tierarten (Haussperlinge) zerstört. Im Rahmen der Beantragung einer Befreiung von den Schutzvorschriften nach § 42 BNatSchG werden mit der zuständigen Behörde angemessene Ersatzmaßnahmen abgestimmt. Zum derzeitigen Planungsstand wird von 11 dauerhaften Niststätten ausgegangen, die in das neu zu errichtende Gebäude integriert werden könnten.

Die gestalterischen Maßnahmen haben positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und das Ortsbild.

3.3.3 Ersatz nach Baumschutzverordnung

Es ist davon auszugehen, dass maximal 20 Bäume gefällt werden müssen. Diese Maßnahme stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Beantragung der Fällung

wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen. Der Ersatz regelt sich nach der Berliner Baumschutzverordnung. Danach sind für die zu fällenden Bäume ca. 270 neue Bäume der Qualität 12-14 cm Stammumfang (StU) zu pflanzen.

Im Rahmen einer Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurde festgelegt, dass einheimische Gehölze einer höheren Qualität zur Verwendung kommen, da die Einzelpflanzen schnell eine räumliche Wirkung entfalten sollen und für die eigentlich erforderliche Anzahl in der kleineren Qualität nicht ausreichend Platz zur Verfügung steht. Es werden folgende Gehölze verwendet: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, Baumform), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Es kommen die Qualitäten 20-25 cm Stammumfang und 3-4 mal verpflanzt zum Einsatz. Nach derzeitigem Stand der Planung können unter Beachtung von Abstandsregelungen 60 Bäume neu gepflanzt werden. Unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen kann der Ersatz der zu fällenden Bäume auf dem Grundstück erfolgen. Sollte sich im Rahmen des Antragsverfahrens herausstellen, dass der Ersatz aus derzeit nicht absehbaren Gründen nicht innerhalb des Baugrundstücks gepflanzt werden kann, wird eine Ausgleichsabgabe nach Baumschutzverordnung festgesetzt.

3.4 Planungsalternativen

3.4.1 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auf dem Baugrundstück war nach Bebauungsplan XIII-187 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“ festgesetzt.

Der Standort an der auszubauenden Marienfelder Allee wurde vom bisherigen Eigentümer als nicht mehr geeignet für eine schutzbedürftige Nutzung (wie z. B. Kindertagesstätte) gesehen. Es wären z. B. umfangreichere Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich gewesen. Die Verlagerung der Nutzung an einen anderen Standort steht für den bisherigen Nutzer nicht in Frage.

Ohne eine Bebauungsplanänderung hätte das Grundstück weiter als Gemeinbedarfsfläche genutzt werden können. Da aber ein Bedarf nicht besteht, würde das Gelände inklusive der Baulichkeiten wahrscheinlich brach fallen.

Die Entwicklung einer Brachfläche inmitten eines geschlossenen Siedlungsgebietes wäre keine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung. Außerdem wären andere Flächen, die u. U. weniger stark beeinträchtigt wären, für eine Neubebauung genutzt worden, da ein Bedarf für Einzelhandel besteht.

Aufgrund der relativ großen Zahl an Bäumen hätte sich ein waldartiger Bestand entwickelt.

3.4.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aus der Lage und der umgebenden Flächennutzung sowie aus dem fehlenden Bedarf für die bisherige Nutzung leitet sich eine zukünftige bauliche Nutzung ab.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den angrenzenden städtebaulichen Strukturen. Das Grundstück ist von allgemeinen Wohngebieten umgeben, in denen der Versorgung dienende Läden angesiedelt werden dürfen.

Der lokale Bedarf für einen Einzelhandel zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Bereich besteht.

Die Ausweisung einer Wohnbebauung im Plangebiet ist angesichts der hohen Verkehrsbelastung im Umfeld des Grundstücks und des mangelnden Bedarfs nicht zu vertreten. Andererseits ist das Entstehen einer Nutzungsbrache an dieser Stelle innerhalb des Siedlungsgebietes städtebaulich nicht wünschenswert.

Aufgrund der Lage kommen Planungsmöglichkeiten in Betracht, die eine gewerbliche oder eine Mischnutzung des Grundstücks zum Ziel haben. Die Varianten-Prüfung der grundstücksinternen Nutzungsaufteilung führte zu einer Optimierung der Lärmschutzmöglichkeiten.

3.5 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung),
- Baumkataster,
- Untersuchung des Gebäude- und Vegetationsbestandes hinsichtlich des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG,
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Auswertung vorliegender Fachgutachten (insbesondere schalltechnische Untersuchungen, Erschließungskonzept),
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation (insbesondere Digitaler Umweltatlas Berlin),
- Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan,
- Baugrundgutachten,
- Versickerungskonzept.

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht für

- baubegleitende Untersuchung des Gebäude- und Vegetationsbestandes hinsichtlich des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG.

3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Ziel und Gegenstand des Monitoring ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Es sollten daher die relevanten Umweltziele festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Monitoring zu definieren.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

Aus den vorgenannten Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen zu überwachen; dies sind die

- Beseitigung der Bodenverunreinigungen,
- Durchführung er Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Unmittelbar vor Beginn und während der Baumaßnahmen werden Gebäude und Vegetationsbestand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 42 Abs. 1 untersucht. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen abgestimmt.

Im Zuge der Baumaßnahmen wird die Schadstoffbelastung des Bodens untersucht und ein Maßnahmenkonzept mit dem zuständigen Umweltamt abgestimmt. Der Boden wird fachgerecht entsorgt. Untersuchungen, Ausbau und Entsorgung werden gutachterlich begleitet und der Sanierungserfolg gegenüber dem Fachbereich Umwelt nachgewiesen.

Die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird 1/2 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen festgestellt und der Erfolg im Abstand von 1 Jahr nach Bepflanzung dargestellt und gegenüber dem Bezirk nachgewiesen.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Gegenstand der Planung

Das Grundstück Ahrensdorfer Straße 1 liegt im Geltungsbereich des am 18.04.1972 festgesetzten Bebauungsplanes XIII-187. Hier war eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Evangelische Gemeindezentrum“, drei Geschosse, GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt. Das Grundstück diente bis heute der evangelischen Kirchengemeinde Marienfelde als Kindertagesstätte. Da sich der seit den 1970er Jahren genutzte Standort an der stark befahrenen und auszubauenden Marienfelder Allee (B 101) für die schutzbedürftige Nutzung einer Kindertagesstätte als ungünstig erwiesen hat, hat sich die Gemeinde zu einer Verlegung des Kita-Standorts entschlossen. Die Fläche wurde verkauft. Es soll ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung errichtet werden. Der Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, ist nach § 12 BauGB vorhabenbezogen, d. h. auf ein konkretes Projekt bezogen.

Die Umweltprüfung ist Bestandteil des erforderlichen Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19 VE.

Umweltprüfung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches ist die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert worden. Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne mit Umweltauswirkungen vorgeschrieben. Mit dem Bebauungsplan können Eingriffe in Natur und Landschaft sowie weitere Beeinträchtigungen in Umweltgüter vorbereitet werden. Die Beeinträchtigungen werden erfasst und notwendige Maßnahmen festgelegt.

Natur und Landschaft

Bereits vor der geplanten Bebauung mit einem Lebensmitteldiscounter war grundsätzlich eine bauliche Nutzung mit einer GRZ 0,3 möglich. Außerdem ist die Fläche durch die Nutzung als Kindertagesstätte stark vorgeprägt.

Im Vergleich zwischen dem bisherigen und dem geplanten Maß der baulichen Nutzung ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung im Umfang von 870 qm, die eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt und nach Naturschutzrecht ausgeglichen werden muss.

Mit der Beseitigung von Niststätten geschützten Tierarten (Haussperlinge) entsteht ein Kompensationsbedarf für diese Lebensstätten, der mit der für die Befreiung zuständigen Behörde noch abzustimmen ist.

Bäume

Auf dem Grundstück werden Bäume gefällt, die nach Baumschutzverordnung Berlin unter Schutz stehen.

Die Anpassung der Zufahrt an die Ausbauplanung der B 101, die Zahl der Stellplätze, verkehrsdynamische Eckdaten (z. B. Schleppkurven) und die Anforderungen des Lärmschutzes habe zu der Flächenaufteilung und -nutzung geführt. Eine Integration des Baumbestandes in die Planung ist nur begrenzt möglich. Die Fällungen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen. Die zu fällenden Bäume werden auf dem Grundstück durch Ersatzpflanzungen ersetzt.

Über das Naturschutzrecht hinaus geht die Betrachtung weiterer Umweltgüter.

Schutzgut Mensch

Zum Ausbau der B 101 und der damit verbundenen Verkehrs- und Lärmzunahme kommt der Zielverkehr auf dem Grundstück noch hinzu. Eine Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm durch die Betriebsgeräusche auf dem Grundstück und der Ein- und Ausfahrtsgeräusche im Umkreis von 500 m ist aber nicht zu erwarten. Eine signifikante Reduzierung des Verkehrslärms von der Marienfelder Allee ist nur durch die Gebäudestellung an der westlichen Grundstücksgrenze für das Wohnhaus Ahrensdorfer Straße 19 zu erzielen. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schleichverkehr über den Parkplatz durch das Wohngebiet wird außerhalb der Öff-

nungszeiten des Einzelhandelsbetriebs durch Schranken auf dem Parkplatz unterbunden.

Fazit

Von der Neunutzung und Neubebauung gehen bezüglich der Flächenversiegelung zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aus, die einen Kompensationsbedarf nach Naturschutzgesetz auslösen. Die zusätzliche Neuversiegelung wird durch Strauchpflanzungen und Vertikalbegrünung ausgeglichen.

Durch die Beseitigung von Lebensstätten geschützter Tierarten (Haussperlinge) entsteht weiterer Kompensationsbedarf, der durch die Anbringung von Nisthilfen am neuen Gebäude erbracht werden kann.

Die Fällung von Bäumen erfordert nach der Baumschutzverordnung Berlin den Ersatz von Bäumen, der auf dem Grundstück durch Neupflanzungen auf dem Parkplatzbereich und in der randlichen Begrünung erbracht wird.

Der entstehende Gewerbelärm macht keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Gebäudestellung wurde hinsichtlich der von der Marienfelder Allee ausgehenden Lärmemissionen optimiert.

3.8 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) 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)
- BGMR - Becker Giseke Mohren Richard + Landschaft Planen & Bauen (1990): Der Biotopflächenfaktor als ökologischer Kennwert - Grundlagen zur Ermittlung und Zielgrößenbestimmung. Untersuchung i. Auftr. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. III. Berlin.
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21. Juni 2005 BGBl. I, S. 1818, 1827)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) i. d. F. vom 28. Oktober 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. 194).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214).
- Infraconsult GmbH (2006): Erschließungskonzept - LIDL-Markt Marienfelder Allee/Ahrensdorfer Straße.
- Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner (2005): Schalltechnische Untersuchungen zur Umnutzung des Geländes Ahrensdorfer Straße 1 in 12279 Berlin. 30.09.2005.
- Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner (2006A): Gutachten - Baugrund, Ahrensdorfer Straße, Marienfelder Allee in 12279 Berlin. 12.04.2006.
- Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner (2006B): Untersuchungsbericht - Immissionsprognose Neubau Lebensmittelmarkt Ahrensdorfer Straße, Marienfelder Allee in 12779 Berlin. 28.04.2006.
- Sachverständigenbüro Kulaszewski & Partner (2006): Konzept der Regenentwässerung. 04.05.2006.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1994): Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Merkblatt zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in Umweltberichten nach § 2 Abs. 4 BauGB vom 08.03.2006.
- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.03.2004 (GVBl. S. 124).

4.0 Wesentlicher Planinhalt

Der Inhalt des Bebauungsplans ist aus dem FNP entwickelbar, da ein Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung innerhalb einer Wohnbaufläche W 3 mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets, zulässig ist.

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 u. 2 BauGB) wird ohne Festlegung einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung durch die Zweckbestimmung „Nahversorgungsbereich“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Baukörperausweisung mittels Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Geschossfläche von 1200 m² festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,22) unterschreitet die bisher zulässige GRZ 0,3. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

Durch die Festlegung der Firsthöhe des Satteldachs auf maximal 53,30 m über NHN wird aus städtebaulichen Gründen die Dachneigung auf max. 22° beschränkt (§ 18 BauNVO).

Es werden ferner Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen werden weitere Regelungen getroffen.

4.1 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Hinblick auf die künftige Nutzung des Kita-Grundstücks gibt es zu der geplanten Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs zur Versorgung des Gebietes auf absehbare Zeit keine Alternative, da der entspannte Wohnungsmarkt in Berlin keinen dringenden Bedarf erkennen lässt und freifinanzierter Wohnungsbau unmittelbar an der stark befahrenen Bundesstraße nicht zu realisieren ist.

Auf die Ausweisung einer Baugebietskategorie im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO wird verzichtet, da außer dem geplanten Einzelhandelsbetrieb keine andere bauliche Nutzung auf dem Grundstück realisiert werden soll. Überdies ist die Art der baulichen Nutzung durch die Zweckbestimmung „Nahversorgungsbereich“ hinreichend bestimmt.

Die Größe der geplanten Einzelhandelsfläche, die den Neubau eines Einzelhandelsbetriebs für die Nahversorgung ermöglichen soll, orientiert sich an der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegten Kenngröße von 1.200 m² Geschossfläche und schließt damit großflächigen Einzelhandel aus. Durch die zusätzliche Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche von 800 m² soll der Einzelhandelsbetrieb zusätzlich in seiner Nahversorgungsfunktion definiert und festgelegt werden. Es ist überlegt worden, aufgrund der eindeutigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auf diese Festsetzung zu verzichten; der Festsetzung wurde jedoch Vorrang eingeräumt.

Eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist aufgrund der eingeschossigen Bebauung und der ausgewiesenen Geschossfläche entbehrlich. Die durch das Bau-

vorhaben erreichte GRZ 0,22 bleibt in dem Rahmen, den die umgebende Bebauung in der offenen Bauweise vorgibt. Die nach § 19 Abs. 4, Satz 2, BauNVO 1990 höchstzulässige GRZ 0,8 unter Einbeziehung von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen wird unterschritten (GRZ 0,73).

Das geplante Bauvorhaben wird eingeschossig mit Satteldach ausgeführt; die Schaffung von Nutzflächen im Dachraum ist nicht beabsichtigt und wäre zudem nicht zulässig. Insofern ist die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ 0,22) nicht erforderlich; die Grenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten.

4.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baukörperausweisung in den Abmessungen des geplanten Einzelhandelsbetriebs festgesetzt. In Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise wird durch die festgesetzte Geschossfläche von 1.200 m² zugleich die maximale Größe der im Erdgeschoss überbaubaren Grundfläche bestimmt.

Mit der Festsetzung einer Firsthöhe (FH) von maximal 53,30 m über NHN wird die Dachneigung auf max. 22 ° beschränkt und die Höhe des geplanten Satteldachs auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Höhe der unmittelbar angrenzenden 2-gesch. Bebauung mit Dach wird somit nicht überschritten.

Durch die Stellung des Baukörpers parallel zur westlichen Grundstücksgrenze wird das unmittelbar angrenzende Wohnhaus Ahrensdorfer Straße 19 und dessen sensibler Freiraum gegen mögliche Beeinträchtigungen aus dem Kunden- und Lieferverkehr des Betriebsgrundstücks abgeschirmt. Darüber hinaus wird die Immissionsbelastung dieses Wohnhauses durch den Verkehrslärm der Marienfelder Allee gemindert. Des Weiteren werden Lichtimmissionen durch Werbeanlagen und insbesondere durch Scheinwerfer der auf den Parkplatz fahrenden Pkw aufgefangen.

4.1.3 Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Durch die Festsetzung von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen für Anpflanzungen in den Rand- und Vorgartenbereichen des Grundstücks sowie inmitten der Stellplatzanlage sollen die vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten und durch zusätzliche Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergänzt werden. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die Flächen dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und die Bepflanzungen zu erhalten sind. Auf diesen Flächen werden sowohl alle Ersatzpflanzungen für die zu fallenden Bäume nach BaumSchVO, als auch die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Anpflanzung von Sträuchern vorgenommen (T.F. Nr. 5).

Diese Flächen sollen sowohl 60 Bäume als Ersatz gemäß Baumschutzverordnung für 20 zu fallende Bäume aufnehmen, als auch zusätzlichen Strauchpflanzungen als Unterpflanzungen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Raum bieten.

Zur Sicherung der Qualität der Baumpflanzungen wird im Durchführungsvertrag eine Regelung aufgenommen, wonach pro 100 m² Grundstücksfläche ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, anzupflanzen ist.

Als weitere Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme wird die Begrünung der westlichen und nördlichen Außenwände durch selbstklimmende Pflanzen durch Text im Plan festgesetzt und in den Durchführungsvertrag aufgenommen (T.F. Nr. 6).

Des Weiteren sind Unterpflanzungen der Bäume durch einheimische standortgerechte Gehölze und die beidseitige Begrünung der Grundstückseinfriedung an der Ahrensdorfer Straße vorgesehen, so dass der Eingriff in erforderlichem Umfang ausgeglichen werden kann. Diese Begrünungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

In Ergänzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch eine zusätzliche textliche Festsetzung die Begrünung der nördlichen und westlichen Außenwände des Baukörpers geregelt. Weitere Maßnahmen sowie qualitative Anforderungen an die Baumpflanzungen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

4.1.4 Verkehr

Der Standort des Einzelhandelsbetriebs liegt an der stark befahrenen Marienfelder Allee, die zugleich die Haupteinfahrt für die umliegenden Wohngebiete darstellt. Die Zufahrt der Kunden zu dem geplanten Einzelhandelsstandort wird daher vorrangig, die des Lieferverkehrs ausschließlich, von der Marienfelder Allee erfolgen. Darüber hinaus soll der Nahversorgungsmarkt jedoch über die Ahrensdorfer Straße eine direkte Anbindung an das angrenzende Wohngebiet erhalten, die zudem den überwiegenden Teil der nicht motorisierten Kunden (ca. 20 %) aufnehmen wird. Der fußläufige Einzugsbereich des Nahversorgers (ca. 300 m) reicht bis zum Tirschenreuther Ring und erfasst außer der Ahrensdorfer Straße die Zernickstraße und den überwiegenden Teil des Luckewegs und die Neubebauung des Marienfelder Tores.

Nach dem Erschließungskonzept und der verkehrlichen Untersuchung des Ingenieurbüros infraconsult vom 08. 05. 2006 wird der geplante Lebensmittelmarkt den wesentlichen Teil seiner Kunden aus dem Berufs- und Durchgangsverkehr der Marienfelder Allee beziehen. Nach Einschätzung des Gutachtens wird ein Anteil von 70 % des Kundenverkehrs den Standort über die Marienfelder Allee anfahren, während der Anteil derer, die den Standort über die Ahrensdorfer Straße aufsuchen, auf 30 % beziffert wird. Diese Annahme stützt sich auf die Beurteilung des Standorts des Lebensmittelmarkts im umgebenden Straßennetz sowie aus dem Einzugsbereich anderer Handelseinrichtungen im weiteren Umfeld. Laut Gutachten ist die Zufahrt zum Einzelhandelsbetrieb nur interessant für die Kunden westlich der Marienfelder Allee / südwestlich der Ahrensdorfer Straße gelegenen Wohnbereiche des Tirschenreuther Rings und der Waldsassener Straße. Die Anwohner der nördlichen Abschnitte dieser Straßen und die weiter westlich Wohnenden werden sich voraussichtlich weiterhin Richtung Hildburghäuser Straße und zu den hier vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten hin orientieren. Das südlich angrenzende Einfamilienhausgebiet der „Stadtrand-siedlung“ verfügt über keine direkte Verbindung zur Ahrensdorfer Straße und kann den Einzelhandelsstandort daher nur über die Marienfelder Allee anfahren.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen und baulichen Strukturen im weiteren Umfeld des geplanten Einzelhandelsbetriebs ist die alternativ zu betrachtende Reduzierung der Erschließung auf die Marienfelder Allee und die Abschottung des Nahversorgers von dem zu versorgenden Wohnumfeld angesichts der tatsächlich zu verzeichnenden Immissionsbelastungen, wie im Weiteren ausgeführt wird, nicht zu ver-

treten.

Straßenverkehrsflächen

Im Planbereich wird der angrenzende Abschnitt der Marienfelder Allee bis Straßenmitte erfasst und als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, wobei die festzusetzende Straßenbegrenzungslinie bereits die nicht mehr benötigte Fläche für die früher geplante Lärmschutzwand berücksichtigt. Die Straßenverkehrsfläche der Ahrensdorfer Straße ist einschließlich der Straßenbegrenzungslinie im festgesetzten Bebauungsplan XIII-185 erfasst und wird unverändert beibehalten. Eine weitere Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie mit der Geltungsbereichsgrenze erübrigt sich damit.

Eine textliche Festsetzung regelt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Es sind keine Regelungen zur Gestaltung des Straßenraums zu treffen (T.F. Nr. 3).

Verkehr Marienfelder Allee

Laut Erschließungskonzept / verkehrlicher Untersuchung des Ingenieurbüros infraconsult entfallen von den insgesamt täglich 1084 Fahrzeugbewegungen des Lebensmittelmarktes 764 auf die Marienfelder Allee. Die prognostizierte Anzahl der Pkw-Einfahrten zum Parkplatz liegt demnach in der Spitzenstunde aus Richtung Nord bei 63 Pkw / Std. und aus Richtung Süd bei 27 Pkw / Std..

Der Lieferverkehr (ca. 3 Lkw / Tag) wird ausschließlich über die Marienfelder Allee geführt und ist angesichts des hohen Schwerlastanteils der Bundesstraße ohne störende Auswirkungen.

Dieser Zuwachs der Fahrzeugbewegungen durch den Einzelhandelsstandort ist bei der prognostizierten Entwicklung der Verkehrsbelastung der Marienfelder Allee von derzeit ca. 15.000 Kfz / Tag auf künftig ca. 46.000 Kfz / Tag nicht von wesentlicher Bedeutung. In der Immissionsprognose wird die rechnerische Zunahme des Schallpegels auf maximal 0,2 dB(A) beziffert, bei genauer Differenzierung der Fahrzeugbewegungen gegen Null tendierend. Eine Berücksichtigung im Rahmen der TA-Lärm ist laut Gutachten nicht erforderlich.

Von Norden ist die Zufahrt zum Parkplatz laut Gutachten problemlos möglich, während die von Süden kommenden Fahrzeuge auf die Lücken im Gegenverkehr warten müssen, die sich aus den Umlaufzeiten vorgelagerter Lichtsignalanlagen ergeben. Da kein Raum für eine zusätzliche Abbiegespur zur Verfügung steht, ist die linke der beiden nach Norden führenden Fahrspuren entsprechend zu markieren. Die morgens und abends gegenläufigen Verkehrsströme lassen ein Umfahren der wartenden Fahrzeuge jedoch zu, ohne den Durchgangsverkehr nachhaltig zu beeinträchtigen.

Diese Einschätzung wird von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X, geteilt. Danach genügen die vorgesehenen Ein- und Ausfahrten an der Marienfelder Allee den verkehrlichen Anforderungen an die Erschließung des Einzelhandelsstandorts. Insofern sind für die Einfahrt und Ausfahrt der Linksabbieger vom und zum Parkplatz keine gesonderten Vorkehrungen zu treffen, da die vorhandenen Lichtsignalanlagen in ausreichendem Maße Abbiegeintervalle schaffen. Eine zusätzliche Steuerung, z.B. durch die Änderung der Bedarfsanforderung der vorhandenen

Fußgänger-Lichtsignalanlage an der Ahrensdorfer Straße, ist demnach ebenfalls nicht erforderlich.

Demzufolge wurde auch eine Verlagerung der Fußgängerrampel und ggf. des Fußgängerüberwegs nach Süden in die Nähe der Parkplatzzufahrt, um diesen zusammen mit der Einfahrt signalisieren zu können, nicht als notwendig erachtet und mit dem Hinweis auf deren vorrangige Funktion der Schulwegsicherung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgelehnt. Einem weiteren Vorschlag, der Einbringung von Induktionsschleifen für den Linksabbiegeverkehr, wurde mangels Erfordernis und aus grundsätzlichen Erwägungen nicht zugestimmt.

Verkehr Ahrensdorfer Straße

Die Anbindung der Ahrensdorfer Straße an die Marienfelder Allee wurde vor Jahren aufgehoben, um den Durchgangsverkehr aus der Straße herauszunehmen.

Heute ist die Ahrensdorfer Straße eine Anliegerstraße, die als „Tempo-30-Zone“ ausgeschildert ist. Bei dieser Anliegerstraße wird von einer maximalen Verkehrsbelastung von 150 Kfz / Spitzenstunde ausgegangen.

Die Verkehrsbelastung durch Anlieger der angrenzenden Grundstücke sowie Besucher und Beschäftigte der Kindertagesstätte liegt derzeit bei insgesamt 236 Fahrten / Tag. Das entspricht rechnerisch einem Verkehrsaufkommen von ca. 30 Kfz / Std. (= 12 % des Tagesverkehrs) in der Spitzenstunde.

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Zufahrt zum Einzelhandelsbetrieb liegt laut Gutachten bei 320 Fahrzeugbewegungen/Tag. Allerdings relativiert sich dieser Verkehrszuwachs künftig durch den Wegfall der Fahrten von / zur Kindertagesstätte (-132 Fahrten / Tag).

Die daraus resultierende maßgebliche Belastung der Zufahrt Ahrensdorfer Straße in der Spitzenstunde beläuft sich auf ca. 40 Pkw / Std. Insgesamt wird künftig in der Spitzenstunde eine maximale Verkehrsbelastung von 53 Pkw / Std. erreicht. Damit wird die Leistungsfähigkeit der Ahrensdorfer Straße mit einer Kapazität von bis zu 150 Kfz. / Std. bei weitem nicht ausgeschöpft.

Die Bewertung der Verkehrszunahme in der Immissionsprognose des Ingenieurbüros Dr. Jödicke & Partner vom 28. 04. 2006 führt zu dem Ergebnis, dass (ohne Berücksichtigung der „Fremdgeräusche“ der Marienfelder Allee) die vorhandene Verkehrsbelastung der Ahrensdorfer Straße eine Grundbelastung von 47 - 51 dB(A) erzeugt. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Kunden im Umkreis von 500 m steigt der Immissionspegel um ca. 3,7 dB(A) auf 51 - 55 dB(A). Der Richtwert der TA-Lärm für das allgemeine Wohngebiet wird damit nicht überschritten.

Die Kriterien der TA-Lärm zur Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen werden in ihren drei geforderten Punkten durch die Unterschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) nicht erfüllt, so dass keine Maßnahmen zu fordern sind.

Bei dieser Betrachtung blieb unberücksichtigt, dass sich die Verkehrsbelastung durch den Wegfall der Kindertagesstätte künftig um 132 Fahrten / Tag reduziert. Der Immissionspegel steigt damit um weniger als 3,0 dB(A), wurde aber wegen der Überschneidung der Öffnungs- und Geschäftszeiten am Samstag hier nicht beachtet.

Durch den Anschluss des Parkplatzes an die Ahrensdorfer Straße sind hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Schallimmissionen keine unzumutbaren Belastungen der Anwohner zu erwarten. Außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen werden Schranken die Zufahrt zum Parkplatz und die Durchfahrt zur Marienfelder Allee sperren und Störungen der Anwohner vermeiden. Während der Öffnungszeiten wird die Ein- und Ausfahrt durch eine Steuerung der Schranken mittels Park-Marken nur für die Kunden des Einzelhandelsbetriebs möglich sein. Die Anbindung des Nahversorgungsmarkts an das Wohngebiet wird jedoch erheblich verbessert.

Im Hinblick auf die Besorgnis der Anwohner und die Sicherung des Schulwegs soll zudem die Ahrensdorfer Straße als verkehrsberuhigter Bereich mit Schrittgeschwindigkeit und Querschnittsverengungen ausgewiesen werden. Sämtliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich gesichert und sind damit verbindlich.

4.1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Vorhabenplan werden für den Einzelhandelsbetrieb 88 Stellplätze ausgewiesen, davon 2 gesondert gekennzeichnete Behindertenstellplätze und 6 Personalstellplätze.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Den nutzungsspezifischen Bedarf regelt die BauOBl in Verbindung mit den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften (Stellplatz-Verordnung). Demnach sind nach § 50 BauOBl nur noch Pkw-Stellplätze für behinderte Menschen sowie Fahrradstellplätze auszuweisen. Dies schließt jedoch die Schaffung weiterer für notwendig erachteter Stellplätze auf dem Grundstück nicht aus.

Nach allgemein gebräuchlicher Handhabung bemisst sich das „Stellplatzerfordernis vernünftigerweise anhand der zulässigen Nutzung“. Die Nutzer der Stellplätze sollen die straßenseitig gelegenen Stellplätze einsehen und zielgerichtet ansteuern können mit der Erwartung, immer ein ausreichendes Angebot freier Stellplätze vorzufinden. Auf diese Weise wird störender Parksuchverkehr und damit die Belästigung der Anwohner, insbesondere in den angrenzenden Wohnstraßen reduziert. In diesem Sinne wird das Stellplatzangebot über die zu erwartende tatsächliche Auslastung hinausgehen. Dies trifft insbesondere auf Standorte in Stadtrandlagen mit begrenzter ÖPNV-Anbindung zu.

Bei der Einschätzung der erforderlichen Stellplatzanzahl sind neben den Anforderungen des Marktbetreibers und unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebots (§ 15 BauNVO) die dahingehenden Entscheidungen der Verwaltungsgerichte zu Rate zu ziehen. Demnach sind für einen derartigen Lebensmittelmarkt 88 Stellplätze noch als angemessen zu bezeichnen.

Im Bebauungsplan wird die Stellplatzanlage insgesamt, einschließlich der Zufahrten und Fahrgassen, zeichnerisch festgesetzt.

Von einer weiteren Konkretisierung der zahlenmäßigen Begrenzung der Stellplätze durch die textliche Festsetzung der zulässigen Anzahl oder der ausdrückliche Ausschluss von Stellplätzen auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen wurde abgesehen.

Zusätzliche Regelungen zur Anlage von Schranken im Bereich der Zufahrten zum Parkplatz, die außerhalb der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes geschlossen zu halten sind sowie die versickerungsfähige Pflasterung der Stellplätze werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Eine textliche Festsetzung bestimmt, dass die Errichtung einer Werbeanlage nur auf den für Stellplätze und Zuwegungen ausgewiesenen Flächen zulässig und im Vorgartenbereich ausgeschlossen ist. Damit soll eine Inanspruchnahme des Vorgartens für Werbe- und Nebenanlagen ausgeschlossen werden (T.F. Nr. 2).

Parkplatzüberfahrt

Die Zufahrt von der Ahrensdorfer Straße zum Parkplatz des Einzelhandelsbetriebs soll eine bessere Erreichbarkeit des Standorts für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes ermöglichen. Da der Parkplatz auch an die Marienfelder Allee angeschlossen ist besteht während der Geschäftszeiten die Möglichkeit, die gesperrte Einmündung der Ahrensdorfer Straße in die Marienfelder Allee über den Parkplatz zu umfahren. In den ersten Planungsüberlegungen wurde daher die Möglichkeit untersucht, den Parkplatz durch Poller zu teilen und eine Durchfahrt zur Marienfelder Allee zu unterbinden.

Die eingehende Untersuchung des Verkehrsnetzes und der Wegebeziehungen in Verbindung mit einer Einschätzung des Ziel- und Quellverkehrs lassen jedoch nach Auffassung des Gutachters diese Wegeverbindung nur für die Anwohner der Ahrensdorfer Straße und der unmittelbar angrenzenden Wohnstraßen interessant erscheinen. Für die weiter entfernten Wohnungen entsteht aufgrund der engen Straßen, der Geschwindigkeitsbegrenzungen und des erhöhten Unfallrisikos kein Anreiz von den gewohnten Wegen abzuweichen. Darüber hinaus ist der Weg über den Parkplatz ins Wohngebiet allenfalls dann noch von Bedeutung, wenn er in Verbindung mit einem Einkauf erfolgt und danach der Heimweg fortgesetzt werden kann. In dem Falle wäre es ohnehin ein potentieller Kunde, der bei einer Teilung des Parkplatzes gegebenenfalls zweimal den Weg über die Ahrensdorfer Straße (An- / Abfahrt) nehmen würde.

Der zeitlich begrenzte, vergleichsweise beschwerliche und unfallträchtige Weg über den Parkplatz ist mit der früheren Öffnung der Ahrensdorfer Straße für den Durchgangsverkehr nicht gleichzusetzen. Die verbleibenden Schranken an beiden Zufahrten reduzieren diese Möglichkeit zudem auf die Betriebsstunden (8 - 20 Uhr) an Wochentagen. Außerdem wird die Nutzungshäufigkeit des „Schleichwegs“ von subjektiven Beurteilung der jeweiligen Verkehrssituation, dem Mitnahmeeffekt im Berufsverkehr oder auch von der Wetterlage und den Straßenverhältnissen abhängig sein.

Insgesamt wird übereinstimmend mit der Straßenverkehrsbehörde die Gefahr des „Schleichverkehrs“ über den Parkplatz als gering eingeschätzt und ein etwaiger Nutzen im Wesentlichen nur den Anwohnern aus dem nahen Umfeld des Standortes selbst zugerechnet.

Der Immissionsprognose des Ingenieurbüros Dr. Jödicke&Partner vom 28. 04. 2006 ist zu entnehmen, dass der Kundenverkehr in der Ahrensdorfer Straße zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte führen wird und zwar selbst dann nicht, wenn es zu einer zeitweisen Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Ahrensdorfer Straße über den prognostizierten Rahmen hinaus kommen sollte.

Insofern wird die früher im Vorhabenplan zur Minderung des Zufahrtsverkehrs und der Schallimmissionen vorgesehene Teilung des Parkplatzes durch Poller, die sowohl seitens der Verwaltung als auch von den Anwohnern als problematisch und wenig effizient angesehen wird, nicht weiter beibehalten und ersatzlos aufgegeben.

Statt dessen wurde als Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ein Vorschlag des FB Tiefbau aufgenommen, der die Ausweisung der Ahrensdorfer Straße zum „verkehrsberuhigten Bereich“ in Verbindung mit Schrittgeschwindigkeit und Querschnittsveränderungen zum Inhalt hat. Des Weiteren sollen vier Schranken an Ein- und Ausfahrten des Parkplatzes die Zufahrt beeinflussen und durch die Verwendung von Parkmarken nur noch für die Kunden zu öffnen sein. Da diese Regelungen den Inhalt des Planes nicht berühren, werden sie im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert.

Alternative Überlegungen, die nur einen fußläufigen Zugang von der Ahrensdorfer Straße oder ausschließlich den Zugang über die Marienfelder Allee vorsahen, wurden im Hinblick auf die dann erheblich eingeschränkte Nahversorgungsfunktion des Einzelhandelsbetriebs verworfen. Zudem führen diese Varianten erfahrungsgemäß nicht zwangsläufig zu einer geringeren Störung des Wohnumfelds, da ein erhöhter Parksuchverkehr in der Ahrensdorfer Straße und den unmittelbar angrenzenden Wohnstraßen zu erwarten ist, der mit regelwidrigem Parken und der Behinderung anwohnender Verkehrsteilnehmer oder der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge verbunden ist. Im Vergleich dazu verursacht eine geordnete Zufahrt weniger Probleme, zumal die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Wohngebiet auch mit der Parkplatzzufahrt eingehalten werden.

Eine Öffnung der Ahrensdorfer Straße für den Kfz-Verkehr ist jedoch nicht geplant.

Schulwegsicherung

Durch die prognostizierte Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Ahrensdorfer Straße wird die Sicherheit des Schulwegs von der Fußgängerbedarfsampel an der Marienfelder Allee bis zu den Schulstandorten am Tirschenreuther Ring nicht zusätzlich gefährdet, da die Leistungsfähigkeit der Straße laut Verkehrsgutachten bei weitem nicht ausgeschöpft wird und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von derzeit 30 km/h künftig auf Schrittgeschwindigkeit begrenzt ist. Lieferverkehr ist über die Ahrensdorfer Straße nicht zugelassen.

Des Weiteren orientiert sich die Laufrichtung vor allem der Grundschüler an dem nördlichen Gehsteig der Ahrensdorfer Straße, da die Grundschulen am Tirschenreuther Ring nördlich der Einmündung Ahrensdorfer Straße liegen sind und die Schüler somit nicht zwingend den Kundenverkehr kreuzen müssen. Durch die Lage der Fußgängerampel an der Marienfelder Allee wird diese Wegeführung unterstützt. Die Schüler der südlich gelegenen Gustav-Heinemann-Oberschule kreuzen zwar den Kunden- und Anliegerverkehr im Verlauf der Ahrensdorfer Straße, jedoch sollten die Schüler zum Zeitpunkt der Öffnung des Einzelhandelsbetriebs überwiegend ihr Ziel

erreicht haben. Das Ende des Unterrichts wird hingegen mit den schwach frequentierten Zeiten des Lebensmittelmarktes zusammen fallen.

Es ist demnach davon auszugehen, dass eine besondere Gefährdung der Schüler durch die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes nicht be-

steht. Diesbezügliche Vorbehalte sind von den zuständigen Fachverwaltungen im bisherigen Verfahren auch nicht geäußert worden.

4.1.6 Immissionen

In den früheren Planungen sind Überlegungen angestellt worden, ob die wegfallende Lärmschutzwand an der Marienfelder Allee durch 3,00 m hohe „Lärmschutz-Einfriedungen“ entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen des Marktstandorts sinnvoll ersetzt werden könnten. Dieser Planungsstand bildete auch die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Dezember 2005.

Im März 2006 wurden die Planänderungsunterlagen zum Planfeststellungsbeschluss vom 10. 07. 2001 vorgelegt, in denen die Auswirkungen des Ausbaus der Marienfelder Allee und die daraus resultierenden Maßnahmen abschließend behandelt werden. Daraus geht u.a. hervor, dass die bis dahin geplante Lärmschutzwand an den seitlichen Grundstücksgrenzen „keine geeignete und sinnvolle Maßnahme zur Minderung der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr der Marienfelder Allee darstellt.“ Vor diesem Hintergrund, so heißt es weiter, „wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand durch den Träger des Straßenbauvorhabens nicht verhältnismäßig.“

Auf die mit dem Wegfall der Lärmschutzwand verbundene Erhöhung der Immissionsbelastung an einer Anzahl wohnungsbezogener Immissionsorte wird im Änderungsverfahren zum Planfeststellungsbeschluss mit einer Überprüfung und, soweit erforderlich, Verbesserung der passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-19VE sind die durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarkts entstehenden Schallimmissionen zu beurteilen. Die Immissionsprognose des Ingenieurbüros Dr. Jödicke & Partner vom 28. 04. 2006 zum Gewerbelärm kommt zu dem Ergebnis, der Betrieb des Einzelhandelsbetriebs einschließlich Parkplatz und Zufahrt von der Ahrensdorfer Straße führe bei Tag und Nacht „an den maßgeblichen Immissionsorten zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte“. Demnach liegen die prognostizierten Schallimmissionspegel ohne Berücksichtigung der Vorbelastung der Marienfelder Allee tagsüber mit max. 53 dB(A) und kurzzeitigen Spitzenpegeln beim Rangieren eines Lkw´s mit max. 75 dB(A) sowie des Nachts - max. 40 dB(A) - im Rahmen der zulässigen Richtwerte. Dabei wurden Impulsspitzen, die sich durch das Schließen von Kofferraum- und Wagentüren sowie den Druckluftbremsen (max. 111 dB(A)) ergeben, berücksichtigt, während das Zusammenschieben der Einkaufswagen aufgrund deren abgeschirmter Anordnung in der überdachten Gebäudeecke neben dem Eingang nicht gesondert berechnet wurde. Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Betriebslärms einschließlich der technischen Anlagen sind demzufolge nicht erforderlich, so dass auch hier die Rechtfertigung für eine Festsetzung von Lärmschutzwänden entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen fehlt.

Folglich sind auch bei der Beurteilung des Gewerbelärms die Voraussetzungen für die Finanzierung der bislang an den Grundstücksgrenzen vorgesehenen „Lärmschutzwände“ nicht gegeben. Diese sind demzufolge entfallen und nicht mehr Bestandteil der Planung.

Stattdessen werden nunmehr ca. 2,0 m hohe und blickdichte Holzzäune als Grundstückseinfriedung vorgesehen, die im Durchführungsvertrag gesichert, jedoch im Plan nicht festgesetzt werden. Unabhängig davon wird jedoch durch die Stellung des

Baukörpers und dessen Höhe in unterschiedlichem Maße ein Teil der Nachbargrundstücke, hier insbesondere Gebäude und Freifläche der Ahrensdorfer Str. 19, von den Schallimmissionen der Marienfelder Allee abgeschirmt.

Nach TA-Lärm Abschnitt 7.4 sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück zu berücksichtigen, wenn sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen.

Unter der Annahme, dass die insgesamt erwarteten 800 Kunden / Tag alle zusätzlich die Marienfelder Allee befahren, würden laut Immissionsprognose des Ingenieurbüros Dr. Jödicke & Partner vom 28. 04. 2006 die Verkehrsgeräusche um ca. 0,2 dB(A) erhöht.

Tatsächlich reduziert sich die zusätzliche Belastung um den Anteil nicht motorisierter Kunden (20 %) und den laut verkehrlicher Untersuchung der Ahrensdorfer Straße zuzurechnende Anteil des Kundenverkehrs (30 %) auf ca. 0,1 dB(A). Unberücksichtigt blieb hier ferner der anzunehmende hohe Anteil des „Mitnahmeverkehrs“, der den Lebensmittelmarkt aus dem Durchgangsverkehr heraus ansteuert und somit keine zusätzliche Fahrzeugbewegung erzeugt. Damit reduziert sich die zusätzliche Belastung der Marienfelder Allee gegen Null. Eine Berücksichtigung nach TA-Lärm ist demnach nicht erforderlich.

In der Ahrensdorfer Straße werden durch den anteiligen Kundenverkehr ca. 320 Kundenfahrten / Tag zu verzeichnen sein. Dies führt laut Immissionsprognose zu einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche um ca. 3,7 dB(A). Da die Grundbelastung an den Wohnhäusern zwischen 47 dB(A) und 51 dB(A) beträgt, errechnet sich eine Erhöhung auf 51 dB(A) bis 55 dB(A). Diese Werte überschreiten nicht den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) und den vergleichsweise herangezogenen Wert der TA-Lärm mit 55 dB(A).

Das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Ahrensdorfer Straße überschreitet damit selbst bei Belastungsspitzen nicht den maßgeblichen Immissionsgrenzwert. Unberücksichtigt blieben dabei der Wegfall der Kita und die damit einhergehenden Fahrzeugbewegungen sowie der „Mitnahmeeffekt“ in Verbindung mit anderen Fahrzielen. Außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen wird sich die Belastung nach Schließung der Zufahrtsschranken zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes verringern.

Verwendung Heizöl EL

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen ist.

Die Schadstoffemissionen des Verkehrsaufkommens der Marienfelder Allee werden mit der Fertigstellung des vierstreifigen Ausbaus der Bundesstraße und einem Anwachsen der Verkehrsbelastung von derzeit ca. 15.000 Kfz / 24 Std. auf künftig 46.000 Kfz / Std. erheblich zunehmen. Aufgrund der hohen Schadstoffbelastung und Schutzbedürftigkeit der Anwohner ist auch außerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung eine Einschränkung der Schadstoffemissionen gerechtfertigt (T.F. Nr. 4).

Lichtimmissionen

Gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG gehören Lichtimmissionen zu den schädlichen Umwelteinwirkungen. Eine Beurteilung von Lichtimmissionen orientiert sich an den vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) beschlossenen „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ und darauf beruhenden Erlassen der einzelnen Bundesländer. Dort sind nähere Kriterien dafür dargelegt, nach denen Lichtimmissionen unter den Aspekten der „Aufhellung“ (insbesondere von Wohnräumen und Außenwohnbereichen) und der „Blendung“ zu ermitteln und zu beurteilen sind.

Diese Hinweise sind vorrangig auf die konkrete Genehmigung von Vorhaben ausgelegt, jedoch in der Bauleitplanung namentlich dann zu berücksichtigen, wenn der Plan Vorhaben mit voraussichtlich erheblichen Lichtimmissionen ermöglichen soll, wie z.B.:

- großflächige Gartenbaubetriebe mit beleuchtetem Unterglasanbau,
- Sportanlagen und andere Anlagen mit Flutlicht sowie
- Stellplatzanlagen und Parkhäuser mit konzentriertem Abfahrtverkehr.

Durch die Ausrichtung des Lebensmittelmarktes und der Lichtwerbeanlagen auf die nach Ihrem Ausbau vierstreifige Marienfelder Allee und die Abstände zur Wohnbebauung ist eine Beeinträchtigung von Anwohnern durch Lichtimmissionen von Werbeanlagen auszuschließen. Die Lage der Zufahrten an der Marienfelder Allee und auch an der Ahrensdorfer Straße schließt eine direkte Blendwirkung durch an- und abfahrende Fahrzeuge aus. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher entbehrlich.

4.1.7 Bodenschutz / Altlasten

Laut Bodenbelastungskataster (Nr. 10336) ist auf dem Grundstück im Jahre 1996 eine Ölhavarie in unmittelbarer Nähe des unterirdischen Heizöltanks erfolgt. Dabei gelangte eine unbekannte Menge eines ÖL-Wasser-Gemischs in den Boden. Laut vorliegender Gutachten führten die Bodenuntersuchungen zu der Feststellung einer Verunreinigung bis zu einer Tiefe von 4,0 m unter Geländeoberkante, die sich jedoch im Wesentlichen auf eine Verschmutzung im Nahbereich des Tanks eingegrenzt ließ.

Die Anforderungen des Umweltamtes an den Bodenaushub und dessen fachgerechte Entsorgung sowie die vorzunehmenden Abstimmungen und beizubringenden Nachweise sind dem Vorhabenträger mitgeteilt worden und sollen im Bauantragsverfahren abgestimmt und zu Beginn der Bauarbeiten umgesetzt werden. Zudem werden die Maßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Arbeiten sind in enger Abstimmung mit dem Umweltamt auszuführen und im Ergebnis durch einen Bodengutachter zu überprüfen und ebenso wie die sachgerechte Entsorgung des Aushubs zu dokumentieren.

Da die Beseitigung der Bodenverunreinigung im Durchführungsvertrag gesichert, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und gleich zu Beginn der

Bauarbeiten durchgeführt wird, erübrigt sich eine Kennzeichnung der Altlast im Bebauungsplan.

Versickerung

Die Versickerung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück ist von dem Sachverständigenbüro Kulaszewski & Partner untersucht und in einer Konzeption der Regenentwässerung vom 04. 05. 2006 dargestellt worden. Demnach sind aufgrund des Bodenaufbaus bestimmte Maßnahmen erforderlich, wie die Entwässerung der Fahrgassen und anteilig auch der Stellplätze über biologisch aktive Bankette und Geländemulden mit einem Auffangvolumen von ca. 13 m³. Für die Entwässerung der Dachflächen sind Geländemulden und Speicher (Rigo-fill) mit einem Auffangvolumen von insgesamt 12 m³ erforderlich. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagwassers über biologisch aktive Geländemulden möglich ist. In diesem Sinne ist eine Verbreiterung der Grünfläche inmitten der Stellplatzanlage vorgenommen worden. Es ist davon auszugehen, dass kein Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet werden muss. Unabhängig davon wird jedoch das Niederschlagswasser der Anlieferungsrampe der Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Eine Festsetzung der Versickerungsmulden im Bebauungsplan ist nicht beabsichtigt. Der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist mit dem Konzept der Regenentwässerung ein erster Nachweis zur Versickerung des Niederschlagwassers übermittelt worden. Dem wurde Ende Juni 2006 schriftlich zugestimmt. Zu Beginn des Bauantragsverfahrens wird in Abstimmung mit der Wasserbehörde eine konkrete Ausarbeitung des Konzepts für die Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung erfolgen. Zudem wird die Verpflichtung zur Umsetzung des Versickerungskonzepts in den Durchführungsvertrag aufgenommen, so dass im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet wird.

4.1.8 Belange der Allgemeinheit

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Dem Allgemeinwohl wird mit der Verlagerung der Kindertagesstätte Rechnung getragen, da die Kinder an dem neuen Standort weniger Lärm, Abgasen oder Feinstaub ausgesetzt sind. Eine Wohnnutzung soll auf dem betreffenden Grundstück auch in ferner Zukunft nicht wieder stattfinden. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben im Übrigen gewahrt.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird durch das Vorhaben verbessert.

4.1.9 Einzelbelange

frühzeitige Behördenbeteiligung

Insgesamt 28 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 24. 11. 2005 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan 7-19VE aufgefordert; von diesen antworteten 17.

In 9 Rückäußerungen wurden keine Bedenken benannt oder Hinweise gegeben, die für den Inhalt des Bebauungsplanes von Bedeutung waren; 8 Stellungnahmen waren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies sind im Einzelnen:

- Fachbereich Umwelt mit Hinweisen zu Lichtimmissionen von Werbeanlagen und zu einer Bodenverunreinigung aus dem Jahre 1996;
- Deutsche Telekom AG mit Hinweisen zu ihrem Leitungsnetz,
- Fachbereich Tiefbau zur verkehrlichen Erschließung und Immissionsbelastung der Ahrensdorfer Straße, zur Parkplatzdurchwegung und konkreten Einzelpunkten,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. X OA, X OI, X PS E zum Lärmschutz, zur Belastung der Ahrensdorfer Straße und zur Kampfmittelsuche,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII B 32, Abt. X PS E, und VLBln zur Berücksichtigung der o.a. Stellungnahmen Abt. X und der Verkehrslenkung Berlin zur Parkplatzdurchwegung,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I E zur Beachtung der Belange des Artenschutzes,
- Fachbereich Natur zur Bestandsaufnahme und Darstellung der Schutzgüter Arten und Lebensräume in Umweltbericht und Begründung sowie zum Baumschutz,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VIII D zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Im Rahmen der Überarbeitung und Ergänzung der Gutachten und des Umweltberichts wurden die vorgebrachten Äußerungen geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie führten zu den nachstehenden Ergebnissen:

- Die Hinweise des Fachbereich Umwelt zu den Lichtimmissionen von Werbeanlagen und zur Bodenverunreinigung wurden aufgenommen und mit dem Fachbereich Umwelt erörtert. Im Ergebnis führte dies zu der Einschätzung, dass planerische Maßnahmen hinsichtlich der Lichtimmissionen von Werbeanlagen nicht zu treffen sind.

Zu der Bodenverunreinigung durch Heizöl wurden die vorhandenen Gutachten ausgewertet und mit dem Fachbereich Umwelt die in enger Kooperation vorzunehmende fachgerechte und zu dokumentierende Beseitigung der Bodenverunreinigung abgestimmt. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19VE verankert und zu Beginn der Baumaßnahme ausgeführt. Eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan erübrigt sich damit.

- Die Hinweise der Telekom AG wurden zur Kenntnis genommen, berühren jedoch nicht den Inhalt des Bebauungsplans.

- Die Äußerungen des Fachbereich Tiefbau wurden aufgenommen und führten zur Ergänzung der gutachterlichen Untersuchungen zu den Auswirkungen der Parkplatzzufahrt von der Ahrensdorfer Straße hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Schallimmissionen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Querschnitt der Ahrensdorfer Straße den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen kann (Erschließungskonzept infraconsult vom 08. 05. 2006) und die damit verbundenen Schallimmissionen laut Immissionsprognose des Ingenieurbüros Dr. Jödicke & Partner vom 28. 04. 2006 die entsprechenden Richtwerte nicht überschreiten. Des Weiteren führte die Untersuchung der Verkehrsbeziehungen zu der Einschätzung, dass die bis dahin beabsichtigte Teilung des Parkplatzes zur Vermeidung einer möglichen Umgehung der gesperrten Einmündung der Ahrensdorfer Straße in die Marienfelder Allee während der Geschäftszeiten aufgrund der relativ geringen zeitlichen Vorteile und Beschwerden wenig Auswirkungen haben wird. Da sich die Überlegungen zur Errichtung von Lärmschutzwänden an den seitlichen Grundstücksgrenzen wegen mangelnder Effizienz und fehlender Finanzierung nicht rechtfertigen lassen, wird die Forderung nach deren vollständiger Schließung aus Lärmschutzgründen hinfällig, zumal der Einzelhandelsbetrieb keiner Lärmschutzmaßnahmen bedarf.

Im Ergebnis wird die Zufahrt zum Parkplatz von der Ahrensdorfer Straße beibehalten, aber die als wenig praktikabel bezeichnete Teilung des Parkplatzes aufgegeben. Weitere Hinweise des Fachbereich Tiefbau bezüglich der Breite der Grundstückszufahrt Marienfelder Allee, der Schulwegsicherung und der Schleppkurven für den Lieferverkehr wurden berücksichtigt.

- Die Äußerungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. X betrafen ebenfalls die Situation in der Ahrensdorfer Straße und die Maßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen. Den Überlegungen zur Errichtung von Lärmschutzwänden an den seitlichen Grundstücksgrenzen wurde wegen Ineffizienz und unangemessener Kosten eine klare Absage erteilt. Es wurde ferner auf die erforderliche Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Planfeststellungsbeschluss und auf fehlende Erkenntnisse bei der Kampfmittelsuche hingewiesen.

Die Überarbeitung bzw. Ergänzung der Gutachten führte zu der eindeutigen Feststellung, dass für den Betrieb des Lebensmittelmarktes keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden und damit zum Wegfall der Lärmschutzwände im Plan. Der Hinweis, es gebe keine Erkenntnisse zum Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Grundstück sowie der Hinweis auf das nicht mehr benötigte Straßenland wurde aufgenommen.

- Der Stellungnahme von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII B war im Wesentlichen die vorgenannte Stellungnahme der Abt X PS E in Kopie mit der Bitte um Beachtung beigefügt, sowie die der Verkehrslenkung Berlin (VLB / Straßenverkehrsbehörde). Aus der Sicht der Straßenverkehrsbehörde ist eine Teilung des Parkplatzes und die Zufahrtsbeschränkung von der Ahrensdorfer Straße eine Benachteiligung der Anwohner. Der mit Wegfall der Poller möglicherweise entstehende Durchgangsverkehr über den Parkplatz wird als vernachlässigbar eingeschätzt. Da die Gutachter die gleiche Auffassung vertreten, werden die Poller aufgegeben.

- Die Forderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I E nach einer stärkeren Berücksichtigung des Artenschutzes im Umweltbericht wurde berücksichtigt. In der Folge wurde u.a. eine ornithologische Begutachtung des Standorts beauftragt und durchgeführt.
- Der Fachbereich Natur fordert ebenfalls die stärkere Beachtung des Artenschutzes, dem wurde gefolgt. Des Weiteren sollte die Abwägung des Baumschutzes hinsichtlich der Stellung des Baukörpers, der Lärmschutzwände und der Stellplatzanzahl ausführlicher begründet werden.

Diesen Anforderungen wurde gefolgt. Es wurde dargelegt, dass eine andere Stellung des Baukörpers sich wenig auf den Erhalt der Bäume auswirkt, jedoch wesentliche Nachteile für die Funktionalität des Marktes und die Abschirmung der Betriebsgeräusche sowie der Schallimmissionen der Marienfelder Allee für die unmittelbaren Nachbarn, insbesondere der Ahrensdorfer Straße 19 haben wird. Mit dem Wegfall der seitlichen Lärmschutzwände können zudem weitere Bäume erhalten werden. Alle Ersatz- und Ausgleichsanpflanzungen erfolgen auf dem Betriebsgrundstück. Die Zahl der Stellplätze wurde von anfangs 96 auf 88 reduziert und liegt nunmehr in dem Rahmen, den die Rechtsprechung als angemessen betrachtet.

- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VIII D - Wasserbehörde - verlangt ein Konzept zur erlaubnispflichtigen Versickerung des Niederschlagswassers.

Dem wurde gefolgt; das Versickerungskonzept des Sachverständigenbüros Kulaszewski & Partner liegt seit dem 04. 05. 2006 vor.

Behördenbeteiligung

Insgesamt 30 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 23. 06. 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan 7-19VE aufgefordert; von diesen antworteten 19.

In allen 19 Rückäußerungen wurden keine Einwände vorgebracht oder Hinweise gegeben, die für den Inhalt des Bebauungsplanes von Bedeutung waren. 3 Stellungnahmen, deren Anregungen und Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag Aufnahme fanden, waren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies sind im Einzelnen:

- In der Stellungnahme des Fachbereich Umwelt wird auf die sicherzustellenden Anforderungen an die Sanierung der Bodenverunreinigung hingewiesen.

Diese Anforderungen wurden in den Durchführungsvertrag übernommen und als Anhang beigefügt. Die fachgerechte Beseitigung der Bodenverunreinigung wird zu Beginn der Erdarbeiten begonnen und vor Aufnahme der Rohbauarbeiten abgeschlossen.

Des Weiteren wird auf die Impuls-Lärmbelastung durch das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen hingewiesen, die in der Immissionsprognose nicht berücksichtigt worden ist. Zur Verminderung des damit verbundenen subjektiven Geräuscheindrucks der Anwohner sollen nur Einkaufswagen mit Kunststoffkörben verwendet werden dürfen.

Dieser Hinweis wurde aufgenommen und überprüft. Es trifft zu, dass die Impulsbe-

lastung aus dem Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in der Immissionsprognose nicht gesondert ausgewiesen wurde, während die Impulsbelastung durch Kofferraum- und Wagentüren (110 dB(A)) und die Druckluftbremsen der Lkw (111 dB(A)) in den Berechnungen aufgeführt wird. Der Grund liegt in der getroffenen Annahme, dass die Anordnung der Einkaufswagen in der überdachten, von der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeecke neben dem Eingang eine Abschirmung darstellt, die den Geräuschpegel nicht über die angesetzte Durchschnittsbelastung des „normalen“ Parkplatzbetriebs (einschließlich rangierender Lkw's) hinaus ansteigen lassen wird. Außerdem werden auch andere typische Lärmbelastungen, wie die Rollgeräusche der Einkaufswagen nach Art der Pflasterung und der Rollen nicht gesondert ausgewiesen, sondern durch einen pauschalen Aufschlag zu dem hohen Grundpegel abgegolten.

Da die Forderung, Einkaufswagen mit Kunststoffkörben zu verwenden, im Bebauungsplan nicht festzusetzen ist, kann dem Hinweis nicht gefolgt werden. Dieser Hinweis ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren durch gesonderten Nachweis des Gutachters zu überprüfen. Angesichts der vorgenannten, bereits berücksichtigten hohen Impulsspitzen ist eine wesentliche Veränderung der ermittelten Immissionsbelastung für die Anwohner nicht zu erwarten, zumal der „dämpfende“ Effekt der geschlossenen und beidseitig begrünten Einfriedung zur Ahrensdorfer Straße in die Betrachtung nicht einbezogen wurde.

- Die Stellungnahme des FB Natur verweist auf eine Regelung in § 29 Abs. 5 in der zu beantragenden Befreiung gem. § 50 NatSchGBIn bei Maßnahmen innerhalb der Vegetationsperiode hin.

Der Hinweis wird in Begründung und Umweltbericht übernommen.

Einem weiteren Hinweis auf einen möglichen Berechnungsfehler bei der Ermittlung der für die Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen heranzuziehenden Grundflächenzahl (GRZ) liegt ein Missverständnis zugrunde, da die höchstzulässige GRZ 0,8 in den Baugebieten hier nur vergleichsweise zitiert wurde. Die zitierte Berechnung der GRZ und des Eingriffs, die in Kap. 3.2.3 näher beschrieben ist, ist jedoch im wesentlichen zutreffend. Allerdings beträgt die auf das Vorhabengrundstück bezogene GRZ ca. 0,73, da sich die Grundstücksfläche durch die Abtretung von Straßenland von 6003 m² auf 5520 m² reduziert hat. Für die Eingriffsbewertung wurden jedoch die konkreten Flächen zugrunde gelegt.

Beide Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

- Die Wasserbehörde (SenStadt VIII D) hat dem Regenwasser-Versickerungskonzept zugestimmt, weist jedoch auf die zu beantragende wasserrechtliche Genehmigung hin.

Der Hinweis hat keine Auswirkung auf den Inhalt des Bebauungsplans, wird jedoch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

- Neben zu übernehmenden redaktionellen Hinweisen schlägt der FB Tiefbau im Hinblick auf die Befürchtungen der Anwohner zum Durchgangsverkehr über den Parkplatz vor, die Ahrensdorfer Straße als verkehrsberuhigten Bereich mit Schrittgeschwindigkeit auszuweisen, die Parkplätze im Straßenraum zu markieren und den Querschnitt einzuengen. Damit wäre die Durchlässigkeit des Straßenquerschnitts zu verringern und die Anzahl derer, die den Weg über den Parkplatz als Schleichweg zur B 101 nutzen wollen, zu vermindern. Diese Maßnahmen sollen im Durchfüh-

rungsvertrag verankert werden.

Der Vorschlag wird aufgenommen, hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Maßnahmen werden mit dem Fachbereich Tiefbau abgestimmt, in einem Maßnahmenplan dargestellt und im Durchführungsvertrag gesichert. Einzelheiten zur Durchführung der Maßnahmen sowie die Herstellung der

Grundstücksüberfahrt in der Ahrensdorfer Straße sollen in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt werden.

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19VE fand in der Zeit vom 28. 11. 2005 bis 28. 12. 2005 in den Räumen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Planen statt.

Insgesamt ließen sich 12 Bürger die Planung erläutern, vier schriftliche Äußerungen wurden vorgebracht.

- Ein Bürger sieht keinen Raum für den Einzelhandelsbetrieb und zusätzlichen Verkehr in der Ahrensdorfer Straße.

Es wurde unzutreffend angenommen, der Einzelhandelsbetrieb werde neben der Kindertagesstätte errichtet. Ferner wurde übersehen, dass eine Zufahrt über die Marienfelder Allee vorgesehen ist und nicht ausschließlich über die Ahrensdorfer Straße. Die Untersuchung des Ingenieurbüros infraconsult vom 08. 05. 2006 belegt, dass der anteilige Kundenverkehr von der Ahrensdorfer Straße problemlos aufgenommen werden kann. Insofern haben die Äußerungen keinen Einfluss auf den Inhalt des Planes.

- Vier Anwohner der Ahrensdorfer Straße widersprechen der hier vorgesehenen Zufahrt zum Parkplatz und fordern eine durchgehende Lärmschutzwand.

Des Weiteren sehen sie die Teilung des Parkplatzes kritisch und befürchten Parksuchverkehr im Umfeld, andererseits aber auch den „Schleichverkehr“ über den Parkplatz zur Marienfelder Allee. Es sollte demnach ausschließlich eine Zufahrt über die Marienfelder Allee und ein gemeinsamer Parkplatz mit dem angrenzenden Einzelhandel geschaffen werden. Für die gemeinsame Einfahrt und Anlieferung sollte die Fußgängerampel nach Süden verschoben werden.

Die Anwohner werten die anfänglichen Überlegungen zur Lärmschutzwand an den seitlichen Grundstücksgrenzen als Ersatz für die wegfallende Lärmschutzwand an der Marienfelder Allee und rechnen diese dem geplanten Bauvorhaben zu. Gleichermassen wird die Zufahrt zum Parkplatz des Einzelhandelsbetriebs kritisch gesehen, da der damit einhergehende Kundenverkehr die bereits bestehende Belastung aus der Marienfelder Allee aus ihrer Sicht erhöht.

Die verkehrliche Untersuchung des Ingenieurbüros infraconsult und die Immissionsprognose des Ingenieurbüros Dr. Jödicke & Partner belegen jedoch, dass Verkehrs- und Lärmbelastung der Ahrensdorfer Straße den zulässigen Rahmen nicht überschreiten. Insofern geht die Forderung nach einer Lärmschutzwand fehl, da der Betrieb des Einzelhandelsstandorts keiner Lärmschutzmaßnahmen bedarf und die Senatsverwaltung deren Errichtung als ineffizient und unangemessen ablehnt.

Die vermutete Nutzung eines „Schleichwegs“ erscheint aus der Sicht des direkten Anwohners nachvollziehbar, da für ihn die Vorteile absehbar sind, wie schon der Verkehrsgutachter bemerkt. Für Anwohner jenseits des Tirschenreuther Rings trifft diese Annahme nach seiner Ansicht jedoch nicht mehr zu, so dass die „Betroffenen“ zumindest teilweise auch die Nutznießer diese „Schleichwegs“ wären.

Der Vorschlag, Zufahrt, Anlieferung und Parkplatz des geplanten Einzelhandelsbetriebs mit dem angrenzenden Einzelhandelsstandort zu verbinden, übersteigt den Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und schafft unter Umständen einen Standort großflächigen Einzelhandels, der in diesem Umfeld im Gegensatz zu Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan „Zentren“ als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO nicht zu entwickeln wäre. Die Verschiebung der Fußgängerampel nach Süden scheidet wegen deren Funktion bei der Schulwegsicherung aus.

Den Einwänden und Vorschlägen dieser Anwohner kann nicht gefolgt werden.

- Eine Bürgerinitiative wendet sich gegen die Aufgabe der Kindertagesstätte und die geplante Bebauung. Des Weiteren werden eine Überprüfung der Stellplatzanzahl und eine naturnahe Bepflanzung von Grundstücksteilen gefordert; ein Teil des Grundstücks soll zum Ausgleich des Gründefizits im Bezirk verwandt werden. Die Zufahrt Ahrensdorfer Straße soll entfallen aufgrund des beengten Straßenraums und der Gefährdung des Schulwegs durch Kunden- und Lieferfahrzeuge.

Die Schließung der Kindertagesstätte erfolgt nicht, wie irrtümlich angenommen, um die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs zu ermöglichen, sondern wegen der hohen Verkehrsbelastung und sinkender Bedarfszahlen. Das Grundstück wurde an einen privaten Erwerber verkauft, der dort einen Einzelhandelsbetrieb errichten will. Die Anzahl der Stellplätze wurde überprüft und von 96 auf 88 reduziert. Damit wird ein der Funktion angemessenes Stellplatzangebot realisiert. Es werden eine naturnahe Bepflanzung von Grundstücksteilen und der Ausgleich aller Fällmaßnahmen durch 60 neue Baumanpflanzungen auf dem Grundstück stattfinden. Darüber hinaus ist der Ausgleich eines bezirklichen Gründefizits auf dem privaten Grundstück nicht möglich. Die Forderung nach dem Wegfall der Zufahrt Ahrensdorfer Straße beruht auf einer unzutreffenden Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Straße und des tatsächlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Wie bereits ausgeführt, wird der zulässige Rahmen hinsichtlich Verkehr und Immissionen eingehalten. Eine besondere Gefährdung des Schulwegs ist nicht zu erwarten; zudem wird der Anlieferverkehr ausschließlich über die Marienfelder Allee erfolgen.

Es konnten folglich nur Teilaspekte der Forderungen berücksichtigt werden.

- Ein Bürger fordert Maßnahmen gegen die Beeinträchtigungen aus dem Schwerlastverkehr der Marienfelder Allee und wendet sich grundsätzlich gegen die Errichtung des Einzelhandelsbetriebs. Die Zufahrt von der Ahrensdorfer Straße und der mögliche Schleichverkehr über den Parkplatz sowie die fehlende Linksabbiegespur für die Zufahrt Marienfelder Allee sollen überprüft werden.

Die Beeinträchtigungen durch den Schwerlastverkehrs sind ebenso wie die Belastungen aus dem Verkehrsaufkommen der Marienfelder Allee Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Planfeststellungsbeschluss vom 10. 07. 2001. Der Einzelhandelsbetrieb ist als Nahversorger auch im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zulässig, sofern er nicht unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarn hervorruft. Dies ist ausweislich der vorliegenden Untersuchungen nicht der Fall; störend sind

hier vielmehr die Immissionsbelastungen der Marienfelder Allee. Die Verträglichkeit der Zufahrt über die Ahrensdorfer Straße, die Auswirkungen des „Schleichverkehrs“ über den Parkplatz und die Funktionsfähigkeit des Linksabbiegeverkehrs wurden überprüft, die Planung im Ergebnis bestätigt. Insofern wurden die Äußerungen aufgenommen und überprüft, führten jedoch nicht zu einer Aufgabe der Zufahrt oder des Einzelhandelsbetriebs.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19VE fand in der Zeit vom 26. 06. 2006 bis 26. 07. 2006 in den Räumen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Planen statt.

Insgesamt ließen sich neun Bürger die Planung erläutern, sieben schriftliche Äußerungen wurden vorgebracht. Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Dies sind im Einzelnen:

- Ein Bürger erhebt Einwände gegen den Bebauungsplan und bemängelt, dass bisher im Verfahren kaum Anregungen zum Entwurf des Planes berücksichtigt wurden und nur ein Sachverständiger beauftragt worden sei. Er betrachtet die zulässige Lärmbelastung als Zumutung und ist ferner der Ansicht, der Rückschall von den Hochhäusern am Tirschenreuther Ring und am Luckeweg wäre nicht berücksichtigt worden. Es folgen kritische Anmerkungen zum Ausbau der B 101, verbunden mit der Forderung nach der Errichtung einer Lärmschutzwand. Falls dies nicht möglich sei, sollte eine Geschwindigkeitsbeschränkung (50 km/h tags, 30 km/h nachts) auf der B 101 eingeführt werden.

Er wendet sich weiter gegen die Zufahrt von der Ahrensdorfer Straße zum Parkplatz und gegen den erwarteten Schleichverkehr zur B 101. An den Zufahrten sollten Schranken eingebaut werden, die sich bei der Einfahrt auf Druckknopf-Anforderung und bei der Ausfahrt nur gegen Parkmarke öffnen. Im Tirschenreuther Ring und Luckeweg sollen verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen und mobile Geschwindigkeitskontrollen durchgeführt werden. Die Poller der kleinen Grünfläche im Kreuzungsbereich Luckeweg/Ahrensdorfer Straße sollte man gegen Leitplanken austauschen. Positiv gesehen wird die vorgesehene Ersatzpflanzung von 60 Bäumen.

Dazu ist festzustellen: Die Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden geprüft und abgewogen, das Ergebnis am 30. 05. 2006 vom Bezirksamt beschlossen. Die sich daraus ergebenden Änderungen wurden im Plan berücksichtigt. Für die Beurteilung des Gewerbelärms wurde ein Gutachter mit der Erstellung der Immissionsprognose beauftragt; weitere Gutachter zu den Fachgebieten Verkehr, Umwelt, Boden und Regenwasserversickerung. Die Altlastengutachten lagen dem FB Umwelt bereits vor.

Die Kritik an der Ausbauplanung für die B 101 und die Forderung nach einer Lärmschutzwand gegen deren Lärmimmissionen, zu errichten entlang des Grundstücks Ahrensdorfer Straße 1, die zudem Gegenstand des Änderungsverfahrens (20. 12. 2005) zum Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der B 101 sind, betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies gilt gleichermaßen für Geschwindigkeitsbeschränkungen auf der Bundesstraße B101 oder mobile Geschwindigkeitskontrollen sowie die vorgeschlagenen verkehrsberuhigten Bereiche und die Maßnahmen im Kreuzungsbereich Luckeweg, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden. Die dargestellte, von dem

Gutachter angeblich zugemutete Lärmbelastung von 57 dB(A) ist nicht nachvollziehbar, da im Gutachten (S.13) der Gewerbelärm mit 53 dB(A) und der Ausfahrtslärm mit 55 dB(A) angegeben wird, die maßgeblichen Werte der TA-Lärm hinsichtlich Anlagenlärm und den Immissionen des Ein-/Ausfahrtverkehrs im Umkreis von 500 m also eingehalten werden. Schallreflexionen werden grundsätzlich in die Berechnungen für die Immissionsprognose einbezogen, sind hier jedoch aufgrund der Entfernung ohne Bedeutung (s. Gutachten Tab. S. 18; Lärmkarte).

Das Verkehrsaufkommen in der Ahrensdorfer Straße und die Möglichkeit des Schleichverkehrs über den Parkplatz von / zur B 101 sind im Rahmen des Erschließungskonzepts für den Einzelhandelsstandort untersucht und als gebietsverträglich bzw. unbedeutend eingeschätzt worden. Seitens der Anwohner wurde jedoch die Leistungsfähigkeit des Straßenprofils der Ahrensdorfer Straße (bis zu 150 Kfz/Std.) sowie die derzeitige Verkehrsbelastung durch den Kitabetrieb mit 132 Fahrten/Tag. Mit der Aufgabe der Kita reduziert sich das Verkehrsaufkommen in der Ahrensdorfer Straße um diesen Anteil, der sich zudem auf zwei relativ enge Zeitfenster konzentriert. Mindert man die prognostizierten 320 Fahrzeugbewegungen aus dem Betrieb des Lebensmittelmarktes in der Ahrensdorfer Straße entsprechend, verbleibt ein Zuwachs von 188 Fahrten; ca. 22 Fahrten in der Spitzenstunde. Dennoch wurden aufgrund der Befürchtungen dieses und anderer Anwohner Überlegungen angestellt, wie ein übermäßiges Verkehrsaufkommen und insbesondere der Schleichverkehr zur B 101 bereits im Ansatz vermieden werden könnte.

Der Vorschlag des FB Tiefbau orientiert sich gleichfalls an dieser Zielsetzung und formulierte die Anforderungen an die Umgestaltung der Ahrensdorfer Straße in Verbindung mit der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs und der Beschränkung auf Schrittgeschwindigkeit. Ergänzend hierzu wird eine technische Beschränkung in Form von vier Schranken an Ein- und Ausfahrten vorgesehen, die mittels Parkmarken nur durch Kunden zu öffnen sein werden. Diese Regelungen, die tlw. die Forderungen des Bürgers aufgreifen, werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert.

- Ein Bürger stellt den Bedarf für einen weiteren Lebensmittelmarkt sowohl im Hinblick auf das Wohnumfeld, als auch auf die Pendler in Frage, da für beide Gruppen genügend andere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung stehen würden. Er sieht in dem zusätzlichen Angebot vielmehr eine Gefährdung bestehender kleinteiliger Strukturen am Tirschenreuther Ring. Der Lebensmittelmarkt verursache zusätzliche Verkehrsbelastungen für das Wohngebiet, negative Auswirkungen für Luft und Klima, Eingriffe in die Natur und eine Verschlechterung des Wohnumfelds. Insbesondere der Verkehr in der Ahrensdorfer Straße und der Schleichverkehr über den Parkplatz werden sich nach seiner Ansicht nachteilig auswirken. Wenn der Markt dennoch errichtet werde, so sollten Anlieferung und Entsorgung ausschließlich über die B 101 erfolgen; ebenso die Baustellenzufahrt während der Bauzeit.

Dazu ist festzustellen: Das Vorhaben verbessert, unabhängig von der subjektiven Beurteilung des Bedarfs, die fußläufige verbrauchernahe Versorgung für einen Teil des Siedlungsgebiets. Dies wird dann deutlich, wenn die genannten Standorte unter dem Aspekt der fußläufigen Erreichbarkeit betrachtet werden. Andererseits ist der geplante Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger nicht vorrangig an den Berufspendlern als Kunden orientiert, sondern an den Anwohnern aus dem Umfeld, die für gewöhnlich die Marienfelder Allee bei ihren Pkw-Fahrten nutzen. Da der geplante Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung dient, sind weiträumigere Verdrängungseffekte

nicht zu erwarten, zumal die Entfernung zu den genannten kleinen Läden am Tirschenreuther Ring den Radius eines fußläufigen Kunden bei weitem übersteigt. Diese Läden sind offenkundig auf die fußläufige Kundschaft ausgerichtet, da in deren weiterem Umfeld gleichfalls die Angebote der Discountmärkte zur Verfügung stehen. Des Weiteren haben die maßgeblichen Verwaltungen und Träger öffentlicher Belange dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch unter Einzelhandelsgesichtspunkten zugestimmt. Eine darüber hinaus gehende grundsätzliche Bedarfsprüfung und Ansiedlungssteuerung für Einzelhandelsbetriebe ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden durch die vorliegenden Gutachten überprüft und im Umweltbericht zusammengefasst. Demnach ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes und des Parkplatzes sowie den Ein- und Ausfahrtverkehr im Umkreis von 500 m nicht zu erwarten. Eine spürbare Verschlechterung des Klimas und der Luftqualität sowie des durch die Schallimmissionen der B 101 hoch belasteten Wohnumfelds ist keinesfalls anzunehmen, zumal der Eingriff in den Vegetationsbestand und die höhere Versiegelung durch Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen vor Ort kompensiert werden. Auch die Beeinträchtigung des Ortsbilds wird durch die umfangreichen Baumpflanzungen in den Randbereichen des Grundstücks ausgeglichen. Zu den Erwartungen an das Verkehrsaufkommen in der Ahrensdorfer Straße und den Umfang des Schleichverkehrs wird auf die o.g. Gutachten, die allenfalls von 30 % des Kundenverkehrs in der Ahrensdorfer Straße (70 % über Marienfelder Allee) ausgehen, und auf die bereits genannten, im Durchführungsvertrag berücksichtigten Maßnahmen in der Ahrensdorfer Straße verwiesen, die in Verbindung mit den nur für Kunden zu öffnenden Zufahrtsschranken eine derartige Entwicklung vermeiden werden.

Insofern kann diesen Äußerungen des Bürgers nicht gefolgt werden. Die Forderung, Lieferverkehr, Entsorgung und Baustellenverkehr dürfe nur über die B 101 erfolgen, wird hingegen im Durchführungsvertrag berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplankonzepts ist damit nicht erforderlich.

- Ein Bürger wendet sich gegen die Zufahrt von der Ahrensdorfer Straße und den Schleichverkehr über den Parkplatz sowie über die höhere Luftbelastung und den Verlust des alten Baumbestands.

Dazu ist festzustellen: Den Äußerungen hinsichtlich des künftigen Verkehrsaufkommens in der Ahrensdorfer Straße und des Schleichverkehrs über den Parkplatz zur B 101 kann aus den bereits genannten Gründen nicht gefolgt werden, da aus gutachterlicher Sicht nur 30 % (keinesfalls 65 %) des Kundenverkehrs über die Ahrensdorfer Straße anfahren werden. Zudem werden sich die vorgesehenen Maßnahmen in der Ahrensdorfer Straße regulierend auf den Kundenverkehr und insbesondere auf den Durchgangsverkehr zur B 101 auswirken, der in Verbindung mit den Park-Marken für Kunden völlig unterbunden werden kann. Die Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebs auf die Umwelt sind laut Gutachten und Umweltbericht relativ gering; der Eingriff in den Baumbestand wird durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

Die Äußerungen des Bürgers wirken sich somit nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus, finden jedoch in Teilen Berücksichtigung in den Regelungen des Durchführungsvertrags.

- Eine Bürgerinitiative bemängelt die Schließung der Kita infolge des erhöhten Ver-

kehrsaufkommens, ferner die Art der Bebauung und den Flächenverbrauch für Stellplätze. Stellplätze sollten zugunsten von Flächen für die Anlage naturnaher Bepflanzung aufgegeben, statt dessen benachbarte Stellplätze mitgenutzt und das Gründefizit im Bezirk verringert werden. Das Gebäude sollte eine Wandbegrünung erhalten; ferner sollte eine Dachbegrünung geprüft werden. Die Zufahrt von der Ahrensdorfer Straße sei aufzugeben, da sie zu eng und nicht geeignet sei, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Zudem bedeute der zusätzliche Verkehr auch eine zusätzliche Gefahr für die Kinder und deren Schulweg.

Dazu ist festzustellen: Die Schließung der Kindertagesstätte erfolgt nicht ausschließlich wegen der hohen Immissionsbelastung, sondern auch wegen sinkender Bedarfszahlen und dem absehbaren erheblichen Sanierungsaufwand. Die wegfallenden Kitaplätze werden in erforderlicher Anzahl im Neubauvorhaben an der Waldsässener Straße neu geschaffen. Das Grundstück wurde an einen privaten Erwerber veräußert, der dort einen Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung errichten will. Die Anzahl der Stellplätze wurde überprüft und von 96 auf 88 reduziert. Damit wird ein der Funktion und der Stadtrandlage angemessenes Stellplatzangebot realisiert. Als Ausgleich für den Eingriff in den Baumbestand, die Begrünung von Wand- und Zaunflächen und die höhere Versiegelung werden eine naturnahe Bepflanzung von Grundstücksteilen und 60 neue Baumanpflanzungen auf dem Grundstück stattfinden (s.a. Kap. 3.3). Darüber hinaus ist der Ausgleich eines bezirklichen Gründefizits auf dem privaten Grundstück nicht möglich.

Die Forderung nach dem Wegfall der Zufahrt Ahrensdorfer Straße beruht auf einer unzutreffenden Einschätzung der Leistungsfähigkeit des Straßenquerschnitts und des tatsächlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Wie bereits ausgeführt, wird der zulässige Rahmen hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Immissionsbelastung eingehalten. Durch die geplanten Maßnahmen in der Ahrensdorfer Straße wird sich die Situation weiter verbessern. Damit ist dann keine besondere Gefährdung des Schulwegs mehr zu erwarten, zumal der Anlieferverkehr ausschließlich über die Marienfelder Allee erfolgen wird.

Den Einwänden der Bürger / Bürgerinnen konnte daher überwiegend nicht gefolgt werden. Sie hatten keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die textlichen Festsetzungen zur Wandbegrünung und den zu begrünenden Grundstücksflächen waren bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung im Plan berücksichtigt worden. Weitergehende Regelungen, wie für die Maßnahmen in der Ahrensdorfer Straße, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wurden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

- Drei weitere Bürger mit im wesentlichen gleichartige Einwendungen wenden sich gegen die Erschließung des Standorts über die Ahrensdorfer Straße und die Zunahme des Verkehrsaufkommens. Die Einschätzung des Gutachters zur Verkehrsentwicklung, insbesondere des Ausmaßes des Schleichverkehrs über den Parkplatz, wird nicht geteilt und hierzu auf die frühere Öffnung der Straße verwiesen. Daher soll die Zufahrt ausschließlich von der Marienfelder Allee (B 101) erfolgen; hilfsweise wird von zwei Einwendenden die Teilung des Parkplatzes gefordert.

Dazu ist festzustellen: Die Bedeutung des Schleichverkehrs, der insbesondere für die benachbarten Anwohnern von Vorteil wäre, wurde sowohl von dem Gutachter, als auch von der Straßenverkehrsbehörde (VLB) mit Bezug zu vergleichbaren Situa-

tionen als gering eingeschätzt. Durch die Maßnahmen im Straßenraum der Ahrens-dorfer Straße und durch die Aufstellung von Schranken mit Park-Marken-System, die nur von Kunden zu öffnen sind, wird insbesondere der Durchgangsverkehr nahezu vollständig ausgeschlossen. Zudem ist die frühere Straßenverbindung nicht mit dem Weg über einen privaten Parkplatz gleichzusetzen.

Aus diesen und den bereits ausgeführten Gründen konnte den Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger nicht entsprochen werden.

Die Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Ein-wände und Hinweise hat im Ergebnis zu keiner Änderung des Bebauungsplankon-zepts geführt. Es sind jedoch ergänzende Regelungen im Sinne der Bürgerinnen / Bürger getroffen worden, die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19VE festgeschrieben werden.

4.2.0 Textliche Festsetzungen

T.F. Nr. 1 Der Nahversorgungsbereich dient dem Einzelhandel, zulässig sind: Ein-zelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

T.F. Nr. 2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flä-chen für Stellplätze zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).

T.F. Nr. 3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Fest-setzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

T.F. Nr. 4 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissions-werte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg / TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB).

T.F. Nr. 5 Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhal-ten. Die Flächen sind dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflan-zungen sind zu erhalten (9 Abs.1 Nr. 25 BauGB).

T.F. Nr. 6 Die westliche und nördliche Außenwandfläche des Baukörpers sind mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

T.F. Nr. 7 Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Re-gelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

III Auswirkungen des Planes

1.0 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

1.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine

Durch den Wegfall der Lärmschutzwand an der Marienfelder Allee wird das Land Berlin Baukosten in Höhe von ca. 200.000,- Euro einsparen.

Demgegenüber stehen jedoch nicht bezifferte Mehrausgaben für passive Schallschutzmaßnahmen sowie Mehrkosten, die im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren zum Planfeststellungsbeschluss verbunden sind.

1.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

1.3 Auswirkungen durch Übernahme- u. Entschädigungsansprüche: Keine

IV Verfahren

1.0 Einleitung des Verfahrens

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanung wurde mit Schreiben vom 10. Mai 2005 über die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-19VE informiert.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 09. 06. 2005 wurde der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grundsätzlich zugestimmt mit der Maßgabe, dass das Verfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird.

1.1 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 28. 06. 2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-19VE beschlossen und den Fachbereich Planen mit der Durchführung des Beschlusses beauftragt.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-19VE wurde am 16. 09. 2005 im Amtsblatt für Berlin Nr. 46, Seite 3533, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gegeben.

1.2 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand statt in der Zeit vom 28. 11. 2005 bis einschließlich 28. 12. 2005 in den Räumen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement, Fachbereich Planen. Die vorgebrachten Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und stellen Abwägungsmaterial für das weitere Bebauungsplanverfahren dar. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30. 05. 2006 vom Bezirksamt beschlossen.

1.3 frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 24. 11. 2005 wurden 28 durch die Planung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die vorgebrachten Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und stellen Abwägungsmaterial für das weitere Bebauungsplanverfahren dar. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde am 30. 05. 2006 vom Bezirksamt beschlossen.

1.4 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 23. 06. 2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-19VE aufgefordert. Von den 30 angeschriebenen Stellen haben bis zum 31. 07. 2006 insgesamt 19 geantwortet. Die Stellungnahmen wurden geprüft und wurden in die Abwägung eingestellt. Davon wurden Äußerungen und Hinweise von 3 Stellungnahmen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag berücksichtigt. Es ergab sich kein weiteres Erfordernis das Bebauungsplankonzept zu ändern.

1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 7-19VE gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26. 06. 2006 bis einschließlich 26. 07. 2006 stattgefunden (Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 v. 16. 06. 2006, S. 2091). In diesem Zeitraum haben 12 Bürger Einsicht in die Planung genommen; 7 Bürgerinnen / Bürger äußerten sich schriftlich zu den Zielen des Bebauungsplans. Der Inhalt dieser Äußerungen wurde geprüft und in die Abwägung eingestellt. Daraus ergab sich kein Erfordernis, das Bebauungsplankonzept zu ändern. Es wurden jedoch ergänzende Regelungen in den Durchführungsvertrag übernommen.

1.6 Abschluss Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-19VE wurde am 29.8.2006 zwischen Berlin, H. Werner und der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG geschlossen.

Es gelten folgende Verpflichtungen: **Vor Realisierung des Vorhabens** sind Vorbereitungsmaßnahmen hinsichtlich der Erschließung, Baureifmachung und der Bodensanierung durchzuführen und zu finanzieren.

Max. 18 Monate nach Vollziehbarkeit einer Baugenehmigung bzw. nach Baureigabe muss die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 88 Stellplätzen erfolgen.

Bis spätestens Inbetriebnahme des Vorhabens muss der Errichtung einer Zaun- und Schrankenanlage an der Ahrensdorfer Str. und Marienfelder Allee (Funktionalität mit Parkmarken) abgeschlossen sein sowie Maßnahmen auf der Ahrensdorfer Str. zur Verkehrsberuhigung und Versickerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Bei bzw. nach Inbetriebnahme darf die Verkaufsfläche max. 800 m² betragen.

Max. 3 Monate nach Fertigstellung sind Baumpflanzungen, Außenwandbegrünung, Einfriedung und Nistplätze herzustellen.

Es gelten folgende Sicherheitsleistungen: **Bürgschaften:** € 16.400.- für Bodensanierung, € 44.240.- für Ersatzpflanzungen, € 21.000.- für Ausgleichsmaßnahmen, € 4.500.- für Zaun u. Schranke, € 13.000.- für Verkehrsberuhigung.

Sie sind zu **übergeben Zug um Zug gegen Aushändigung der Baugenehmigung.**

Die Vertragsstrafe beträgt 0,4 % jährl. Flächenproduktivität bei fehlgenutzter Fläche.

Die Baugenehmigung wurde am 9.10.2006 erteilt, die hergereichte Bürgschaft betr.

Bodensanierung wurde nach Bestätigung der Durchführung seitens FB Umwelt so gleich zurückgereicht, die übrigen Bürgschaften wurden hergereicht.

1.7 Festsetzungsverfahren

Der Bebauungsplan ist gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB mit Schreiben vom 12. 10. 2006 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt worden. Er blieb ohne Beanstandungen und wurde am **19.02.07** durch das Bezirksamt als Rechtsverordnung festgesetzt.

2.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098, 2099);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692);

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);

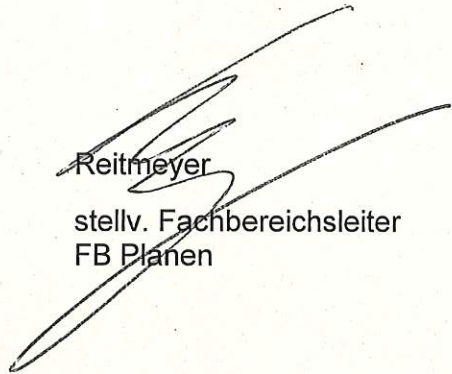
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827).

Aufgestellt:

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, den 22. August 2006
Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen



Dr. Elisabeth Ziemer
Bezirksstadträtin



Reitmeyer
stellv. Fachbereichsleiter
FB Planen