

V

1. Die nachstehende Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-2 VE gemäß § 12 und § 9 Abs.8 BauGB ist nach der Rechtsprüfung durch SenStadt aktualisiert worden

Die Begründung wird zusammen mit den erforderlichen Unterlagen der BVV erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Eine erneute Beteiligung der Senatsverwaltung wird von dort als nicht notwendig erachtet.

Begründung

gemäß § 12 und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7–2 VE

für die Grundstücke Großbeerenstraße 119/133 und Großbeerenstraße 135/159
Ecke Wilhelm-von-Siemens-Straße 1/13 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil
Mariendorf

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	4
1. Anlass und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
2.1. Geltungsbereich	4
2.2. Bestand	5
2.2.1. Eigentumsverhältnisse	5
2.2.2. Grunddienstbarkeiten	6
2.2.3. Stadträumliche Einordnung	7
2.2.4. Verkehrliche Erschließung	7
2.2.5. Stadttechnische Erschließung	8
2.2.6. Naturräumliche Grundlagen/ Vorprüfung nach Gesetz zur Umsetzung der UVP Änderungsrichtlinie	8
2.3. Planerische Ausgangssituation	9
2.3.1. Flächennutzungsplan Berlin	9
2.3.2. Landschaftsprogramm (LaPro'94)	9
2.3.3. Landesentwicklungsplan (LEP eV)	10
2.3.4. Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe 2000)/ Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)	10
2.3.5. Bereichsentwicklungsplanung	11
2.3.6. Bebauungsplan	11
II. Umweltbericht	12
1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	12
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	15
2.1 Boden und Oberflächenformen	15
2.1.1 Oberflächenformen	15
2.1.2 Boden	15
2.2 Wasser	16
2.3 Klima	17
2.4 Luft	17
2.5 Tiere und Pflanzen	19
2.6 Landschaft	20
2.7 Kultur- und Sachgüter	21
2.8 Mensch	21
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	22
3.1 Boden	22
3.2 Grundwasser	23
3.3 Klima/ Luft	23
3.4 Tiere und Pflanzen	23
3.5 Landschaft	23
3.6 Mensch	24
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umwelt- auswirkungen	24
4.1 Boden und Oberflächenformen	24
4.2 Wasser	25
4.3 Klima	25
4.4 Luft	25
4.5 Tiere und Pflanzen	29
4.6 Landschaft	30
4.7 Kultur und Sachgüter	30

4.8	Mensch	30
4.9	Abfallerzeugung, Emissionen	31
4.10	Wechselwirkungen	31
5.	Beschreibung von anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	33
6.	Zusammenfassung	34
6.1	Bestandssituation	34
6.2	Auswirkungen des Vorhabens/ Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung	34
III.	Planinhalt	37
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	37
1.1	Begleitende Gutachten	38
2.	Intention des Planes	46
2.1.	Bau- und Gartenmarkt/ Projektbeschreibung	46
3.	Wesentlicher Planinhalt	47
3.1	Begründung der Festsetzungen	47
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	47
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	50
3.1.3.	Straßenverkehrsflächen	51
3.1.4.	Flächen mit Pflanzbindungen/ Festsetzungen für den Immissionsschutz	51
3.1.5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	53
3.1.6.	Sonstige Festsetzungen	54
3.2	Abwägung	54
3.2.1	Geordnete städtebauliche Entwicklung	54
3.2.2	Belange der Wirtschaft	54
3.2.3	Belange des Verkehrs	55
3.2.4	Berücksichtigung der privaten Belange	58
3.2.5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	59
3.2.6.	Ergebnis der Abwägung	61
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	62
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	62
2.	Nutzungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	63
3.	Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen	65
V.	Verfahren	66
1.	Aufstellungsbeschluss	66
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	66
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	66
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	66
5.	Öffentliche Auslegung	66
6.	Anwendung der Überleitungsvorschriften	66
7.	Erneute Vorlage zur Festsetzung	66
VI.	Rechtsgrundlagen	67
Anhang		
	Textliche Festsetzungen im "VE 7-2"	68

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7–2 VE soll in Abänderung der derzeit im Plangebiet geltenden planerischen Festsetzung "Beschränktes Arbeitsgebiet" ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt sowie ein Gewerbegebiet festsetzen.

Grundlage dafür ist der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-2 VE des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vom 10.04.2001, der am 08.06.2001 im Amtsblatt für Berlin (Nr. 28, Seite 2207) veröffentlicht wurde.

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergab sich aus dem Bestreben der Bewag, nicht mehr benötigte eigene Flächen zu verwerten, und dem daraus resultierenden Verkauf des Grundstücks an den Baumarktbetreiber HORNBACH, der dort die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes beabsichtigt.

Die HORNBACH Baumarkt AG hat ihr firmeneigenes Konzept für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes, unter Einbeziehung des vorhandenen Umspannwerkes und einer Teilfläche für eine gewerbliche Nutzung, an diesem Standort entwickelt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um das von HORNBACH entwickelte Konzept planungsrechtlich zu ermöglichen und gleichzeitig die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bezirkes sicherzustellen, d.h. insbesondere eine Schädigung der nahegelegenen Stadtteilzentren sowie eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohn- und Kleingartengebiete zu verhindern. Derzeit befindet sich die geplante Nutzung im Widerspruch zum geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans XIII-27, der dort ein beschränktes Arbeitsgebiet und insbesondere einen 20m tiefen Geländestreifen als Dauerkleingärten festsetzt.

- Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, im Ortsteil Mariendorf und ist Bestandteil des Gewerbegebietes Großbeerenstraße Nord und Süd. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Großbeerenstraße 119/133 und Großbeerenstraße 135/159 Ecke Wilhelm-von-Siemens-Straße 1/13.

Die Begrenzung des Plangebietes wird durch die Großbeerenstraße, die Wilhelm-von-Siemens-Straße, die östliche Grenze des Gewerbegrundstücks der Feuerwehr und der Gewerbehöfe, der Kolonie Neuland und die südliche Straßenbegrenzung des Opelweges gebildet.

Die Größe des Gebietes beträgt insgesamt 53.500 m².

Der Zuschnitt der Fläche wird durch die Lage der Erschließungsstraßen geprägt. In Nord-Süd-Ausrichtung besitzt die Fläche eine Länge von 190-230m und in Ost-West-Ausrichtung eine Länge von 210-240 m. Damit ist für das Plangebiet eine fast rechteckige Geometrie vorgegeben.

2.2 Bestand

Das Plangebiet ist derzeit durch eine geringe Nutzung gekennzeichnet. Große Teile des Geländes wurden als Stellplatzfläche und unversiegelte Lagerfläche der Bewag genutzt, die auf der gegenüberliegenden Seite der Wilhelm-von-Siemens-Straße ihren Firmensitz hat.

Im Kreuzungsbereich Großbeerenstraße/ Wilhelm-von-Siemens-Straße befindet sich ein Umspannwerk der Bewag, das von dem Vorhaben unberührt bleibt bzw. Möglichkeiten zur Flächenerweiterung erhält. Im nord-östlichen Bereich ist derzeit eine Lagerhalle vorhanden, die teilweise noch genutzt wird.

Die Gesamtsituation ist städtebaulich unbefriedigend und soll im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer intensiven, geordneten Nutzung zugeführt werden.

Derzeit sind 58 % der Flächen versiegelt. Die unversiegelten Teilflächen weisen ruderales Staudenfluren, artenarmen Parkrasen und wassergebundene Oberflächen auf. Der prägende Baumbestand ist vorrangig entlang des Opelweges und im vorderen Grundstücksbereich zur Großbeerenstraße anzutreffen.

Das Gelände wird von einem Regen- und Schmutzwasserkanal durchzogen und im nord-östlichen Randbereich von einer Erdgasleitung tangiert.

In der Vergangenheit war das Gelände Teil des Betriebsgeländes der Bewag und erfüllte in diesem Zusammenhang unterschiedliche Funktionen, u.a. befand sich hier ein Kabellager. Einige Teilflächen wurden verpachtet, wie die brachgefallene Fläche entlang der Großbeerenstraße, auf der ein verfallenes Musterhaus steht und im weiteren Verlauf nach Süden eine Autovermietung für Kleintransporter.

Im Rahmen der Durchführung des Vorhabens ist ein Abriss der nicht mehr genutzten Gebäude vorgesehen.

2.2.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Mariendorf, Flur 4 und weist folgende Teilflächen auf.

Flurstück	Fläche in m ²	Straße	Eigentum	Nutzung
35/30	4.247	Großbeerenstraße 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin; Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim	Erholungsfläche
35/31	10.760	Großbeerenstraße 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin; Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim	Gebäude- und Freifläche
35/32	443	Großbeerenstraße 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin; Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim	Gebäude- und Freifläche
35/33	974	Großbeerenstraße 119, 121, 123, 125, 127,	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin;	Gebäude- und Freifläche

		129, 131, 133	Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim	
35/34	445	Großbeerenstraße 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin; Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim	Gebäude- und Freifläche
35/35	3.397	Großbeerenstraße 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin; Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim	Gebäude- und Freifläche
35/36	6.135	Großbeerenstraße 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159 Wilhelm-von-Siemens- Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin; Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim	Gebäude- und Freifläche
35/37	643	Großbeerenstraße 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159 Wilhelm-von-Siemens- Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin; Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim	Gebäude- und Freifläche
35/38	1.430	Großbeerenstraße 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159 Wilhelm-von-Siemens- Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin; Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim	Gebäude- und Freifläche
35/39	661	Großbeerenstraße 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159 Wilhelm-von-Siemens- Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin; Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim	Gebäude- und Freifläche
35/40	17.993	Großbeerenstraße 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159 Wilhelm-von-Siemens- Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	Berliner Kraft- und Licht (Bewag) – AG in Berlin; Eigentumsübertragungs vormerkung für Hornbach Immobilien AG in Bornheim. Die Vormerkung bezieht sich auf eine Teilfläche von etwa 16.361m ² .	Gebäude- und Freifläche

2.2.2 Grunddienstbarkeiten

Zugunsten des Landes Berlin ist auf den Flurstücken 35/37, 35/39 und 35/28 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit am 06.09.1966 im Grundbuch eingetragen, bestehend in dem Recht einen Regen- und Schmutzwasserkanal zu betreiben und zu unterhalten. Außerdem ist zu den gleichen Zwecken auf den Flurstücken 35/32,

35/34 und 35/30 ebenfalls eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit am 06.09.1966 eingetragen

Auf den Flurstücken 35/30 und 35/35 lastet mit Wirkung vom 25.05.1984 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Berliner Gaswerke (GASAG) in Berlin, betreffend das Recht, eine Erdgas-Transportleitung zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern.

2.2.3 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der Großbeerenstraße in einem der größten Gewerbegebiete des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg. Die Großbeerenstraße stellt die Verbindung zu dem bezirklichen Zentrum am Tempelhofer Damm und in die Berliner Innenstadt her. In gleicher Funktion sichert diese Trasse auch die Wege ins Berliner Umland.

Das Gewerbegebiet an der Großbeerenstraße besitzt aufgrund seiner stadträumlichen Einbindung sehr gute Standortqualitäten.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Osten, Süden und Westen durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Intensität und Branchen geprägt. Im Norden schließt sich ein Siedlungsgebiet an, das östlich von einer Kleingartenkolonie flankiert wird.

Unmittelbar im Osten an das Plangebiet grenzt das Grundstück der Feuerwehr und das "Gewerbezentrum Wilhelm-von-Siemens-Straße" an.

Im Süden, auf der anderen Seite der Wilhelm-von-Siemens-Straße, befindet sich ein sehr dominanter 5 bis 6-geschossiger Baukörper aus den 20er/30er Jahren, der die Verwaltung der BEWAG beherbergt.

Westlich des Plangebietes, an der Großbeerenstraße, erstrecken sich weitere Gewerbeflächen mit unterschiedlicher Bebauung.

Nördlich des Grundstückes verläuft der Opelweg, der teilweise zur Erschließung der angrenzenden Siedlung dient, allerdings nicht von der Großbeerenstraße zu durchfahren ist, sondern bis zur Popperstraße nur als Fuß- und Radweg dient.

2.2.4 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße 101), der Großbeerenstraße, die für die Verbindung ins Berliner Umland und für die Erschließung des Gewerbegebietes eine große Bedeutung hat.

Die Erschließung des Bau- und Gartenmarktes ist über die Großbeerenstraße möglich. Die Großbeerenstraße weist einen Straßenquerschnitt von 30m mit einem 12,60m breiten Fahrbahn auf. Auf der Ostseite der Straße ist ein separater Rad-/Gehweg mit einer Breite von ca. 1m für den Rad- bzw. 3m für den Gehweg vorhanden.

Die an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegene Wilhelm-von-Siemens-Straße besitzt eine Sammelfunktion für das Gebiet und kann ebenfalls zur Erschließung des Geländes dienen. Die Wilhelm-von-Siemens-Straße besitzt als Sammelstraße eine Regelfahrbahnbreite von 9m innerhalb eines Gesamtquerschnitts von 19m. Die Straße kreuzt in der östlichen Verlängerung die Fritz-Werner-Straße, die als Einbahnstraße durch das Siedlungsgebiet zum ehemaligen Dorfkern Mariendorf führt.

Der vorhandene ampelgeregelter Knotenpunkt Großbeerenstraße/ Wilhelm-von-Siemens-Straße besitzt für den Individualverkehr und die Leitung der Verkehrsströme eine wichtige Verteilungsfunktion.

Weitere Trassen im öffentlichen Straßennetz stehen nicht zur Verfügung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In einer Entfernung von ca. 1.100m vom Standort des zukünftigen Bau- und Gartenmarktes entfernt befindet sich der Ortskern Alt-Mariendorf mit einer Endhaltestelle der U-Bahn-Linie 6, die geradlinig ins Zentrum der Stadt führt. 500m südlich, unmittelbar an der Großbeerenstraße, ist die S-Bahnstation Marienfelde erreichbar, die in nördlicher Richtung ebenfalls ins Stadtzentrum, in südlicher Richtung bis über die Stadtgrenze hinaus nach Blankenfelde führt.

Das Gebiet wird durch vier Buslinien auf der Großbeerenstraße zusätzlich erschlossen. Die Linie 177 führt von der Waldenser Straße zum S-Bahnhof Plänterwald im Bezirk Treptow-Köpenick; die Linie 111 beginnt am Waldfriedhof Hüttenweg und endet in Alt-Mariendorf; die Linie 376 verläuft von Lichtenrade nach Alt-Mariendorf und die Linie 277 führt von Lichtenfelde Süd zum S-Bahnhof Köllnische Heide.

2.2.5 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist bereits jetzt gesichert. Innerhalb des Plangebietes verläuft derzeit auf den Flurstücken 35/32, 35/39, 35/34 und 35/37 ein Regen- und Schmutzwasserkanal, der bei Realisierung des Bau- und Gartenmarktes an die östliche Grundstücksgrenze verlegt wird.

Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft eine Erdgas-Transportleitung der Gasag. In einem Abschnitt von 27m an der nordöstlichen Ecke in Nord-Süd-Richtung tangiert die Leitung den Geltungsbereich. Dieser Verlauf wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers gesichert.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde von der Bewag mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Fernwärmeanlagen befinden, aber Interesse besteht, ein Angebot zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung zu unterbreiten.

2.2.6 Naturräumliche Grundlagen/ Vorprüfung nach Gesetz zur Umsetzung der UVP Änderungsrichtlinie

Im Rahmen der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-2 wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)/ Eingriffsgutachten durch das Büro KuBuS mit Stand vom Juli 2001 erarbeitet.

Im August 2001 sind umfangreiche Änderungen der Gesetzgebung zur Umweltverträglichkeitsprüfung in Kraft getreten. Die Änderungen betreffen u.a. das UVP-Gesetz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914/1921) sowie das BauGB. Das neue Recht ist auf das bereits laufende Planverfahren anzuwenden. Die danach notwendige Vorprüfung ist durch die UVS als erledigt anzusehen. Diese überschlägige Prüfung hat ergeben, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen war. Daraus resultiert der Umweltbericht, der bei Bebauungsplänen für UVP-pflichtige Vorhaben in die Planbegründung aufzunehmen ist. Der Umweltbericht enthält eine ausführliche

Darstellung der Umweltauswirkungen des Vorhabens und ist hier unter Pkt. II dargestellt.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Die Fläche des Plangebietes an der Großbeerenstraße zwischen Opelweg und Wilhelm-von-Siemens-Straße ist Bestandteil des Gewerbegebietes beiderseits der Großbeerenstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf.

Die planerische Ausgangssituation für diesen Bereich wird durch den Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.10.1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 29. Oktober 2002 (ABl. S.4786), das Landschaftsprogramm (LaPro) vom Juni 1994, den Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPeV 1998), den Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP, Stand 2000)/ das Entwicklungskonzept für den produktionsorientierten Bereich (EpB), die Bereichsentwicklungsplanung für den Mittelbereich 2 und 3 des Bezirkes (Stand Dezember 1998) und den bestehenden Bebauungsplan XIII-27 vom 12.02.1964 bestimmt und enthält folgende Vorgaben:

2.3.1. Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) stellt den Bereich beidseitig der Großbeerenstraße von der S-Bahntrasse bis zur Fritz-Werner-Straße in seiner Nutzung als gewerbliche Baufläche dar.

Die nördlich an den Opelweg grenzende Fläche ist als Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ bis 0,8 dargestellt.

Die Verkehrsnetzgestaltung im Bereich des Plangebietes stellt die Großbeerenstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar.

2.3.2. Landschaftsprogramm (LaPro'94)

Im Landschaftsprogramm für Berlin (LaPro'94) sind vier Karten enthalten, aus denen sich Vorgaben für das Planungsgebiet (auszugsweise entsprechend der relevanten Hinweise) ergeben.

Karte a) Erholung und Freiraumnutzung:

Das Plangebiet ist in der Kategorie "Bebaute Bereiche" als "Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren" ausgewiesen, mit folgenden Planungshinweisen:

- Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen zu angrenzenden Wohnnutzungen.

In der Kategorie "Freiräume" wird als Planungshinweis

- die Neuanlage eines Grünzuges im Bereich des Opelweges markiert.

Karte b) Naturhaushalt/Umweltschutz:

Die ausgewiesene Nutzung "Industrie und Gewerbe" wird mit folgenden Anforderungen dargestellt:

- Sanierung von Altanlagen,
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung.

Karte c) Biotop- und Artenschutz:

Das Gebiet ist als "städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung" eingestuft und mit folgenden Vorgaben ausgestattet:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen u.a. in Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Karte d) Landschaftsbild:

Auch hier ist das Gebiet als "städtischer Übergangsbereich" gekennzeichnet und mit folgenden Vorgaben ausgestattet:

- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten,
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente.

2.3.3. Landesentwicklungsplan (LEP eV)

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) vom 21.03.1998 enthält unter anderem folgende raumordnungsrechtliche Vorgaben für die Planung und Genehmigung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen:

Ziel 1.0.8: "Die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb ... der städtischen Zentren in Berlin ist nur zulässig, wenn Art und Umfang des geplanten Angebots zentrenverträglich sind und der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt wird."

2.3.4. Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe 2000)/ Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe ist im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich – EpB – (Fortschreibung des Konzeptes zur Industrieflächensicherung der Senatsverwaltungen für Wirtschaft sowie für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Nov. 1992) zu betrachten.

Nach Einschätzung des StEP Gewerbe und des EpB ist der gesamte Standort Großbeerenstraße-Süd, zu dem auch das Plangebiet gehört, durch einen hohen Anteil an verarbeitendem Gewerbe geprägt.

Als Teil der gewerblichen Entwicklungsachse Süd ist das Gebiet weitestgehend nutzungsstabil. Die im StEP Gewerbe formulierte Zielstellung geht für diesen Standort von einer Qualifizierung und Ergänzung des Bestandes aus, der vorrangig den Wirtschaftszweigen verarbeitendes Gewerbe und sonstige produktionsorientierte Dienste zur Verfügung steht.

2.3.5. Bereichsentwicklungsplanung

Bereichsentwicklungsplan (BEP Mittelbereich 2 und 3/ Dezember 1998):

Das Gewerbegebiet an der Großbeerenstraße weist im Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung eine Gliederung der Flächen in Industriegebiet und Gewerbegebiet auf. Die gute Erschließung über das Straßennetz und die Anbindung an den ÖPNV (S-Bahnhof Mariendorf) gelten als deutliche Standortvorteile.

Als städtebauliche Vorgabe wurde in Anlehnung an die Festsetzung im Bebauungsplan XIII-27 im Bereich des Plangebietes die Entwicklung einer Grünverbindung als westliche Verlängerung der Kleingartenkolonie formuliert.

2.3.6 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Teil eines festgesetzten Bebauungsplanes. Der vorhandene Bebauungsplan XIII-27 vom 12.02.1964 setzt den größten Teil des Plangebietes als "beschränktes Arbeitsgebiet" i.S.d. Bauordnung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087, 1104) fest und im nördlichen Bereich entlang des Opelweges eine 20m breite Fläche für Dauerkleingärten.

II. Umweltbericht

1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Grundstück der Bewag, das derzeit durch eine geringe Nutzung gekennzeichnet ist. Große Teile des Geländes wurden als Stellplatzfläche und unversiegelte Lagerfläche der Bewag genutzt. Im Kreuzungsbereich Großbeerenstraße/ Wilhelm-von-Siemens-Straße befindet sich ein Umspannwerk der Bewag, das von dem Vorhaben unberührt bleibt. Im nordöstlichen Bereich ist derzeit eine Lagerhalle vorhanden, die teilweise noch genutzt wird.

Die Begrenzung des Plangebietes wird durch die Großbeerenstraße, die Wilhelm-von-Siemens-Straße, die östliche Grenze des Gewerbegrundstücks der Feuerwehr und der Gewerbehöfe, der Kolonie Neuland und die südliche Straßenbegrenzung des Opelweges gebildet.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Osten, Süden und Westen durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Intensität und Branchen geprägt. Im Norden schließt sich ein Siedlungsgebiet an, das östlich von einer Kleingartenkolonie flankiert wird.

Die Größe des Gebietes beträgt insgesamt 53.500m². Derzeit sind 58 % der Flächen des Baugrundstückes versiegelt. Die unversiegelten Teilflächen weisen ruderalen Staudenfluren, artenarmen Parkrasen und wassergebundene Oberflächen auf. Der prägende Baumbestand ist vorrangig entlang des Opelweges und im vorderen Grundstücksbereich zur Großbeerenstraße anzutreffen. Eine Übersicht über die Flächenanteile der Nutzungs- und Biotoptypen (unter Berücksichtigung des Traufbereichs von Bäumen) im Plangebiet bietet die folgende Tabelle:

Flächenübersicht Bestand

Nutzungs-/ Biotoptyp (Biotop-Nr.*)	Fläche in m ²
artenarmer Parkrasen (6.5.2)	5.665
ruderalen Staudenflur (11.7.2.2)	7.831
mehrschichtiger Gehölzbestand, nicht autochthone Arten (13.8.2)	249
Baumreihe aus überwiegend autochthonen Arten (13.9.1)	1.714
Einzelbäume, autochthon (13.12.2)	4.386
Einzelbäume, nicht autochthon (13.12.4)	3.104
Anpflanzung von Zwerg- und Kleinsträuchern (17.2.4)	250
versiegelte Flächen (18.1.1)	22.018
wassergebundene Decke (18.1.4)	3.494
Gebäude (19.1.2.2)	4.789
Gesamtfläche Geltungsbereich	53.500

* Biotop-Nummern gem. Liste der Berliner Biotoptypen aus Auhagen & Partner, 1994

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergab sich aus dem Bestreben der Bewag, nicht mehr benötigte eigene Flächen zu verwerten, und dem daraus resultierenden Verkauf des Grundstücks an den Baumarktbetreiber HORNBAACH, der dort die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes beabsichtigt.

Die HORNBAACH Baumarkt AG hat ihr firmeneigenes Konzept für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes, unter Einbeziehung des vorhandenen

Umspannwerkes und einer Teilfläche für die gewerbliche Nutzung, an diesem Standort entwickelt.

Die Baumasse setzt sich aus zwei Baukörpern zusammen, dem Baumarkt und dem Gartenmarkt.

Die Stellplätze befinden sich südlich der Bebauung. Die Kundenstellplätze sowie die restlichen Freiflächen werden mit standortgerechten Gehölzen begrünt.

Die Gesamtverkaufsfläche des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes des Bau- und Gartenmarktes beträgt 12.497m². Für den Kundenverkehr sind max. 520 Stellplätze vorgesehen (Planungsstand 08/2002).

Die verbleibende Fläche des Grundstücks von ca. 6.500m² wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für gewerbliche Zwecke ausgewiesen. Für die gewerbliche Baufläche liegt noch keine konkrete Nutzung vor.

Das vorhandene Umspannwerk der Bewag bleibt von dem Vorhaben unberührt. Dem Grundstück wird eine Fläche zur Erweiterung der Versorgungsanlage zugeordnet.

Kennziffern Bebauungsplan

Festsetzung	Fläche in m²
Sonstiges Sondergebiet (SO), GF 14.100m ²	38.500
Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,6	6.500
Versorgungsanlage	1.600
Öffentliche Verkehrsfläche (Großbeerenstraße)	6.900
Gesamtfläche Geltungsbereich	53.500

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass einerseits unvermeidbare Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter im Bereich des Baugrundstücks vermieden und andererseits Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohn- und Kleingartengebiete verhindert werden.

Der Baukörper des Marktes soll entlang des Opelweges mit einem Abstand von im Mittel 20m in Ost-West-Ausdehnung errichtet werden. Dadurch soll eine Schall- und Immissionsschutzwirkung gegenüber dem angrenzenden Wohn- und Siedlungsgebiet nördlich des Opelweges erreicht werden. Die Orientierung des Gartenmarktes und des Freilagers erfolgt zur Großbeerenstraße.

Der geplante Baumarkt befindet sich größtenteils auf den Flächen der vorhandenen Lagerhalle und den dazu gehörenden versiegelten Flächen sowie den gebäudenahen, als Intensivrasen genutzten Grünflächen.

Der Gartenmarkt entsteht ebenso wie der Anlieferbereich und die Zufahrten zur Großbeerenstraße auf den westlich der bestehenden Lagerhalle gelegenen Ruderalflächen.

Die zum Bau- und Gartenmarkt gehörenden 554 Stellplätze werden überwiegend auf bestehenden versiegelten Flächen und, in geringerem Umfang, auf den Ruderalflächen im Westen des Baugrundstücks errichtet.

Durch das vorliegende Bebauungskonzept ist der weitgehende Erhalt der Gehölzflächen in den Randbereichen des Baugrundstücks möglich. Der im Mittel 20m breite Streifen zwischen geplantem Bau- und Gartenmarkt und nördlicher Grundstücksgrenze wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als "Fläche zum Anpflanzen" festgesetzt. Der hier vorhandene Gehölzbestand kann weitgehend erhalten bleiben.

Die erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr in diesem Bereich werden luft- und wasserdurchlässig mit Rasenwaben befestigt.

Zur Verminderung möglicher Lärmbelastungen der im Norden angrenzenden Wohnbebauung wird zwischen der geplanten Anlieferzone und dem Grünstreifen parallel zum Opelweg eine Fläche für eine 4,0m hohe Lärmschutzwand ausgewiesen.

Durch die Ausweisung des Grünstreifens und die Lärmschutzmaßnahme soll eine bestmögliche Abschirmung der bestehenden Wohnbebauung gegenüber dem geplanten Sondergebiet erreicht werden.

Die Gehölzbestände im vorderen Grundstücksbereich zur Großbeerenstraße sowie an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Wilhelm-von-Siemens-Straße können ebenfalls erhalten werden.

Weiterhin erfolgt eine umfangreiche Begrünung des Parkplatzbereiches. Die geplanten Stellplätze werden durch Grünstreifen gegliedert. Diese werden mit standortgerechten Gehölzen (1 Baum je 6 Stellplätze) bepflanzt.

Die gewerblichen Bauflächen werden zu einem großen Teil auf den versiegelten Flächen im Südosten des Plangebietes ausgewiesen.

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 ein möglichst hoher Grünanteil erreicht. Es findet eine Eingrünung des Grundstücks nach mehreren Seiten statt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Norden und Westen der Gewerbefläche werden als Grünfläche angelegt und mit standortgerechten Bäumen überstanden, die bestehenden Grünflächen an der Wilhelm-von-Siemens-Straße können auch hier weitgehend erhalten bleiben.

Insgesamt ist die Pflanzung von 149 Bäumen auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Detaillierte Aussagen über den Bedarf an Grund und Boden können der folgenden Flächenübersicht des Technischen Lageplanes entnommen werden:

Flächenübersicht Technischer Lageplan

Nutzungs-/ Biotoptyp (Biotop-Nr.*)	Fläche in m ²
artenarmer Parkrasen (6.5.2)	1.011
Baumreihe aus überwiegend autochthonen Arten (13.9.1)	996
Einzelbäume, autochthon (13.12.2)	3.088
Einzelbäume, nicht autochthon (13.12.4)	628
Anpflanzung von Zwerg- und Kleinsträuchern (17.2.4)	6.562
versiegelte Flächen (18.1.1)	25.963
halboffene Flächen (18.1.3)	896
Gebäude (19.1.2.2)	14.356
Gesamtfläche Geltungsbereich	53.500

* Biotop-Nummern gem. Liste der Berliner Biototypen aus Auhagen & Partner, 1994

Die Tabelle gibt den aktuellen Planstand des Bau- und Gartenmarktes einschließlich der verkehrlichen Erschließung, Stellplatzanlagen und Grünflächen (Stand: August 2001) und der vorhandenen Anlagen des Umspannwerkes wieder. Da für die gewerbliche Baufläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkrete Planung vorliegt, wird diese entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu 60 % als versiegelte Fläche bilanziert (eine Differenzierung in Gebäude und Verkehrsflächen ist nicht erfolgt). Die verbleibenden 40 % der

gewerblichen Grundstücksfläche werden als "Anpflanzung von Zwerg- und Kleinsträuchern" verbucht.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

2.1 Boden und Oberflächenformen

2.1.1 Oberflächenformen

Das Projektgebiet ist weitgehend eben. Es wurde im Zuge der früheren Bebauung um ca. 0,50 bis 1,00m mit überwiegend sandigem Aushuberdstoff aufgeschüttet. Die Höhen liegen zwischen etwa 44,20m ü. NN im Nordosten (ehemalige Geländehöhe) und 45,60m ü. NN im östlichen Teil des Plangebietes. Westlich des Lagergebäudes befindet sich ein Erdmassenhügel mit einer Höhe von ca. 47,00m ü. NN. Auch im großräumigen Umfeld des Untersuchungsgebietes bestehen keine bedeutenden Reliefunterschiede. Die Geländehöhen liegen weiträumig zwischen 40m ü. NN und 50m ü. NN.

Es sind keine seltenen, erdgeschichtlich als schutzwürdig einzustufenden oder besonders landschaftsprägenden Oberflächenformen im Plangebiet vorhanden.

2.1.2 Boden

Bei den Bodengesellschaften im Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um anthropogene, d.h. durch menschlichen Einfluss geprägte Bodengesellschaften. Im größten Teil des Untersuchungsgebietes steht unterhalb der Verkehrsflächenbefestigung und unterhalb der Gebäude bzw. dem Mutterboden generell eine überwiegend sandige Geländeaufschüttung von ca. 0,60 bis 1,20m an. Der darunter anstehende Baugrund besteht überwiegend aus einem weichselglazialen Schmelzwassersand und untergeordnet aus einem Hochflächensand mit unterlagerndem Geschiebemergel. Die Unterkante des Schmelzwassersandes schwankt zwischen min. 2,90 = 42,00m ü. NN und 6,00m = 39,00m ü. NN. Danach ist im nördlichen Bereich eine größere sandgefüllte Erosionssenke festzustellen. Unterhalb des Schmelzwassersandes folgt einheitlich Geschiebemergel, der eine Mächtigkeit von ca. 18m aufweist.

Natürliche oder naturnahe Bodengesellschaften wurden im Untersuchungsgebiet nicht angetroffen. Die Böden sind durch menschlichen Einfluss in ihrem Aufbau stark verändert. Der effektive Versiegelungsgrad liegt bei 58 %. Ein hohes Rückhaltevermögen von Niederschlägen weisen nur die unversiegelten Flächen (42 %) auf.

Die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Bodengesellschaften sind als anthropogene Böden im Stadtgebiet verbreitet und sind im Hinblick auf den Aspekt **Seltenheit** als nicht schutzwürdig einzustufen.

Altlasten:

Zur Bewertung des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein möglicher Altlasten liegen eine Orientierende Altlastenerkundung (Geotechnisches Ingenieurbüro Röcke, Streetz, August 2001) sowie eine zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse der Altlastenerkundung (Geotechnisches Ingenieurbüro Röcke, Streetz, Dezember 2001) vor.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Feld- und Laboruntersuchungen wurden im Bereich des bisher gewerblich genutzten Grundstückes **keine** Überschreitungen der **Vorsorgewerte** der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchG), Jahrgang 1999 Teil I Nr. 36, Anhang 2 festgestellt.

Die in der Auffüllung festgestellten erhöhten Gehalte an polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie an den Schwermetallen Blei (Pb), Kupfer (Cu) und untergeordnet Zink (Zn) sind **typisch** für Auffüllungen mit Anteilen von Trümmerschutt im **Berliner Stadtgebiet**.

Die Eluatanalysen zeigen, dass Blei, Zink und Kupfer nicht oder nur wenig in wasserlöslichen Verbindungen in der Auffüllung vorhanden sind, so dass ein Eintrag in das Grundwasser nicht zu befürchten ist. Die PAK sind schwer wasserlöslich und es ist kein Eintrag von PAK in das Grundwasser zu erwarten.

Eine Schutzgutgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird wegen der Stoffeigenschaften und geringen Konzentration der gemessenen Stoffe, der flächigen Bodenversiegelung und der vorhandenen Geschiebemergeldeckschichten und des mit > 8 m relativ großen Grundwasserflurabstandes nicht gesehen.

Einem beim Bezirksamt vorliegenden Gutachten zufolge kam es im Jahr 1987 auf einer Teilfläche der BEWAG, unmittelbar an der Wilhelm-von-Siemens-Straße/Östliche Grundstücksgrenze zu einer Havarie bei der Lagerung von Ölkabeltrommeln. Dabei kam es lokal zu erheblichen Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Nach den vorliegenden Lageskizzen wurden zur Abschätzung des Kontaminationsherdes insgesamt 12 Probebohrungen ausgeführt. Nach den Analysenwerten der LFU Labor für Umweltanalytik GmbH ist zu entnehmen, dass **Grenzwertüberschreitungen** an **MKW_s** nur im Bereich von vier Probebohrungen festgestellt wurden. In den übrigen Bohrungen wurden **keine** bzw. nur geringfügige Einträge festgestellt. Aus diesem Grund erfolgte auch nur punktuell im Bereich der Grenzwertüberschreitungen ein Bodenaustausch.

Zur nochmaligen Kontrolle erfolgten im August 2001 zusätzliche Erkundungen.

Dabei wurden organoleptisch **keine Auffälligkeiten** festgestellt. Aus den Analysewerten ergeben sich ebenfalls **keine erhöhten** Werte an MKW und PAK.

Ein Altlastverdacht hat sich somit im Bereich der Havariestelle von 1987 **nicht** bestätigt.

Versickerungsmöglichkeit:

Das für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser maßgebende Regelwerk ATV A 138, Ausgabe Januar 1990, sieht für die Versickerung einen Bereich der Durchlässigkeitsbeiwerte von 1×10^{-6} bis 1×10^{-3} m/s. Die im Geotechnischen Erkundungsbericht durch das Geotechnische Ingenieurbüro Röcke, Streetz, im August 2001 ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen innerhalb dieses Wertebereichs.

Demnach ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Schmelzwassersandes bei einer geringen Geschiebemergelüberdeckung als Mulden- und Rigolenversickerung möglich.

2.2 Wasser

Oberflächengewässer oder ausgewiesene Schutzgebiete nach dem **Wasserrecht** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Grundwasser im Plangebiet fließt regional in nördliche Richtung in einem Flurabstand von im Mittel 8-10m. Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse ist auf die besondere Stellung der innerhalb des Hochflächenbereiches auftretenden, mit Sanden aufgefüllten, erosionsbedingten rinnen- und beckenartigen Senken

hinzuweisen. In Abhängigkeit von jahreszeitlich bedingten Niederschlägen kann es innerhalb dieser Bereiche zur Ausbildung von temporär schwebendem Grundwasser kommen. Außerdem sind auch innerhalb des Geschiebemergels wassergefüllte Sandlinsen und Sandzwischenlagen nicht auszuschließen.

Die Grundwasserneubildungsrate schwankt nach Angaben des Digitalen Umweltatlas Berlin, Karte 02.13, zwischen 150mm/Jahr im östlichen und 250mm/Jahr im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes und ist damit insgesamt als mittel bis hoch zu bewerten. Das Grundwasser wird im Digitalen Umweltatlas, Karte 02.05, "Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers" aufgrund von verschiedenen Einflussfaktoren wie z.B. der Morphologie, der Beschaffenheit des Bodens und der Hydrogeologie gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als geschützt eingestuft.

Eine Schutzgutgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird somit nach gutachterlicher Einschätzung durch das Geotechnische Ingenieurbüro Röcke, Streetz, August 2001, aufgrund der Stoffeigenschaften und geringen Konzentration der gemessenen Stoffe, der flächigen Bodenversiegelung und der vorhandenen Geschiebemergeldeckschichten und des mit > 8m relativ großen Grundwasserflurabstandes nicht gesehen.

2.3 Klima

Das Untersuchungsgebiet erfüllt aufgrund der heutigen Bebauung nur sehr eingeschränkt die Funktionen einer Luftleitbahn und kann insgesamt nicht als solche bewertet werden.

Kaltluftentstehung findet nur östlich des Untersuchungsgebietes auf den dortigen Freiflächen statt. In stadtklimatischer Hinsicht wird das Untersuchungsgebiet im Digitalen Umweltatlas Berlin als Belastungsbereich ausgewiesen. Dies ist auf die negativen klimatischen bzw. lufthygienischen Wirkungen der umliegenden Siedlungsbereiche zurückzuführen, welche grundsätzlich durch die Dichte der Bebauung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe, die Versiegelung des Bodens und Emissionen von Abgasen, Aerosolen und Abwärme verursacht werden.

2.4 Luft

Aufgrund der geringfügigen Nutzung ist derzeit auf dem Baugrundstück selbst nur geringer Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet vorhanden, so dass es hierdurch kaum erhebliche verkehrsbedingte Emissionen gibt. Die Emissionen aus dem Hausbrand können ebenfalls vernachlässigt werden.

Insbesondere aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der angrenzenden stark befahrenen Großbeerstraße (Straßenverkehrszählung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 1998: 35.900 Kfz/Tag, Hoffmann-Leichter, Juli 2000) werden allerdings von außen Luftschadstoffe in den Bereich des Baugrundstücks hereingetragen.

Im Zusammenhang mit weiteren Planungen ist also insbesondere die Betrachtung verkehrsbedingter Emissionen von Bedeutung. Die Beurteilung der bestehenden Luftschadstoffemissionen erfolgt hier anhand der Komponenten Schwebstaub, Benzol, Dieselruß und Stickstoffdioxid.

Die Konzentrationen weiterer Luftverunreinigungen aus dem Verkehrsbereich, wie z.B. Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Blei, liegen in Berlin deutlich unterhalb gesundheitsbezogener Grenz- und Richtwerte und werden daher nicht weiter betrachtet.

Im Umfeld des Plangebietes liegen keine Messstationen des Berliner Luftgüte-Messnetzes (BLUME), die für eine Beurteilung der derzeitigen Luftqualität in Frage kommen.

Die nächsten Stationen (Angabe: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in SenStadt**online**, Dezember 2001) liegen in:

- Marienfelde, Schichauweg 60, BGA-Gelände, in ca. 2 km Entfernung vom Plangebiet
- Neukölln, Silbersteinstr. 1, in ca. 4,5 km Entfernung vom Plangebiet
- Steglitz, Schildhornstr. 76, in ca. 5 km Entfernung vom Plangebiet

Die Angaben der Messstation Marienfelde sind aufgrund der Stadtrandlage nicht aussagekräftig für die Beschreibung der Luftqualität im Plangebiet, die Stationen in Neukölln und Steglitz sind zu weit entfernt.

Aus dem Digitalen Umweltatlas Berlin (2001) können für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg die folgenden Daten für die verschiedenen Komponenten entnommen werden. Die in den Tabellen dargestellten Grenz- und Richtwerte beziehen sich jeweils auf das in der Veröffentlichung "Berliner Luftgüte-Messnetz" in SenStadt**online**, Dezember 2001, genannte Regelwerk mit den strengsten Grenz- und Richtwerten. Weitere Angaben zu Beurteilungsgrundlagen für kraftfahrzeugstämmige Schadstoffe können Kapitel 3.4.4 entnommen werden.

Schwebstaub (Karte 03.04)

Messstation	Ist-Fall 1991 (98-Perzentil-Wert)	Grenz- und Richtwert	Ist-Fall 1991 (Jahresmittelwert)	Grenz- und Richtwert
(flächenhafte Angaben)	180 – 240 µg/m ³	300 µg/m ³ (98-Perzentil-Wert gem. TA Luft)	60 – 90 µg/m ³	150 µg/m ³ (Jahresmittelwert gem. TA Luft)

Benzol (Karte 03.10.9):

Messstation	Ist-Fall 1993	Szenario 2010	Grenz- und Richtwert
Tempelhofer Damm zwischen Alt-Tempelhof und Albrecht-Straße	6,2 µg/m ³	2,4 µg/m ³	10 µg/m ³ (Jahresmittelwert gem. gem. 23. BImSchV) 5 µg/m ³ (nach Umsetzung der EU-Richtlinien 199/30 und 2000/69 in nationales Recht)

Dieselruß (Karte 03.10.9)

Messstation	Ist-Fall 1993	Szenario 2010	Grenz- und Richtwert
Tempelhofer Damm zwischen Alt-Tempelhof und Albrecht-Straße	6,4 µg/m ³	6,9 µg/m ³	8 µg/m ³ (Jahresmittelwert gem. 23. BImSchV)

Stickstoffdioxid NO₂ (Karte 03.03)

Messstation	Ist-Fall 1995 (98-Perzentil- Wert)	Grenz- und Richtwert	Ist-Fall 1995 (Jahresmittel wert)	Grenz- und Richtwert
(flächenhafte Angaben)	40 - 80 µg/m ³	160 µg/m ³ (98-Perzentil- Wert gem. 23. BImSchV)	16 - 32 µg/m ³	40 µg/m ³ (nach Umsetzung der EU-Richtlinien 199/30 und 2000/69 in nationales Recht)

Tiere und Pflanzen

Die Biotopstruktur wird überwiegend geprägt durch Rasenflächen und Ruderalfluren mit eingeschränktem Artenspektrum sowie durch Einzelbäume und Baumgruppen. Die flächenmäßige Verteilung der einzelnen Biotoptypen kann der "Flächenübersicht Bestand" in Kapitel 3.1 entnommen werden.

Eine detaillierte Bezeichnung aller im Plangebiet angetroffenen Bäume unter Angabe der Arten und der Stammumfänge ist im Rahmen des Eingriffsgutachtens erfolgt. Im Plangebiet befinden sich 247 Bäume, die durch die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVOBl) geschützt sind. Hauptsächlich vertretene Art ist die Hybrid-Pappel, gefolgt von Stiel-Eichen, Spitz-Ahorn, Linden und Robinien.

Die Gehölzbestände im Plangebiet können unter Aufzählung der durch die BaumSchVOBl geschützten Bäume in die folgenden Gruppen untergliedert werden (auf die Verwendung der lateinischen Pflanzennamen wird aus Gründen einer besseren Lesbarkeit verzichtet):

a) Gehölzbestand entlang der Großbeerenstraße,

bestehend aus einer Baumreihe im Straßenraum (20 Stiel-Eichen, Stammumfang in 130 cm über Erdboden = StU: ca. 81 – 237 cm) und 13 Einzelbäumen (6 Stiel-Eichen, StU ca. 50 – 100 cm; 4 Hybrid-Pappeln, StU ca. 50 – 75 cm; 2 Eschen, StU ca. 50 – 100 cm; 1 Robinie, zweistämmig, StU ca. 60/ 80 cm) auf dem Baugrundstück entlang der Grundstücksgrenze. An der Großbeerenstraße steht weiterhin eine Stiel-Eiche (StU ca. 20 cm), die nicht durch die BaumSchVOBl geschützt ist.

b) Gehölzbestand entlang der Wilhelm-von-Siemens-Straße,

bestehend aus 12 Bäumen im Straßenraum (Linden, StU ca. 60 – 205 cm) und 22 Einzelbäumen (16 Hybrid-Pappeln, StU ca. 68 – 330 cm; 1 Stiel-Eiche, StU ca. 40/ 60 cm, zweistämmig, 2 Spitz-Ahorne, StU ca. 50 – 60 cm; 1 Feld-Ulme, StU ca. 90 cm; 1 Eschen-Ahorn, StU ca. 111 cm; 1 Robinie, StU ca. 130 cm) auf dem Baugrundstück entlang der Grundstücksgrenze.

c) Gehölzbestand im Süden des Baugrundstücks,

bestehend aus 1 Hybrid-Pappel mit einem StU von ca. 330 cm sowie 17 Hybrid-Pappeln mit einem StU von ca. 62 – 108 cm; 3 Stiel-Eichen, StU ca. 110 – 214 cm; 3 Hänge-Birken, StU ca. 80 – 107 cm; 2 Robinien, StU ca. 65 – 76 cm; 2 Platanen, StU ca. 62 – 63 cm; 1 Vogel-Kirsche, StU ca. 115 cm; 1 Spitz-Ahorn, StU 50 / 90

cm (vierstämmig); 1 Eschen-Ahorn, StU 70/ 70 cm (zweistämmig) und einer Baumreihe aus 14 Hainbuchen, StU 10 – 110 cm. Weiterhin befinden sich hier, im Bereich des bestehenden Parkplatzes, 18 Platanen, StU 47 – 56 cm, die nicht durch die BaumSchVOBln geschützt sind.

d) Gehölzbestand südlich und westlich des vorhandenen Lagergebäudes,

bestehend aus 55 Hybrid-Pappeln, StU ca. 40 – 150 cm; 7 Hänge-Birken, StU ca. 40 – 115 cm; 6 Eschen-Ahorne, StU 69 – 110 cm; 4 Robinien, StU ca. 40 – 80 cm; 4 Stiel-Eichen, StU ca. 120 – 195 cm; 4 Platanen, StU ca. 71 – 85 cm; 2 Rot-Buchen, StU 70 – 75 cm; 1 Wald-Kiefer, StU ca. 83 cm; 1 Vogel-Kirsche, StU ca. 23 – 42 cm (fünfstämmig); 1 Baumgruppe aus Robinien und Hybrid-Pappeln, 7 Exemplare, StU ca. 50 – 90 cm; 2 Baumgruppen aus Hainbuchen, 3 und 8 Exemplare, StU ca. 10 – 84 cm.

e) Gehölzbestand an der nördlichen Grundstücksgrenze,

bestehend aus 9 Hybrid-Pappeln, StU ca. 70 – 250 cm; 9 Robinien, StU ca. 40 – 150 cm; 5 Berg-Ahorn; StU ca. 60 – 85 cm; 4 Spitz-Ahorn, StU ca. 61 – 85 cm; 3 Weiden, StU ca. 57 – 275 cm; 2 Stiel-Eichen, StU ca. 72 – 110 cm; 1 Rosskastanie, StU ca. 90 cm.

Der flächenmäßige Anteil der Gehölze am gesamten Plangebiet kann der "Flächenübersicht Technischer Lageplan" in Kapitel 3.1 entnommen werden.

Das Artenspektrum der Fauna ist stark eingeschränkt. Es finden sich überwiegend Arten der Kulturfolger. Arten der Roten Liste wurden nicht gefunden. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich weder offiziell gemeldete noch in Prüfung befindliche **FFH-Gebiete** oder **Vogelschutzgebiete**. Auch nach Einschätzung des Planers liegen potentiell keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete vor, die eine vertiefende Untersuchung erfordern würden.

Die Biotope sind mäßig bis stark vom Menschen beeinflusst. Es gibt kein Vorkommen gefährdeter Arten, dafür aber einen hohen Anteil gebietsfremder Arten. Die Biotope kommen regelmäßig bis häufig im Stadtgebiet vor. Die faunistische Artenvielfalt ist durchschnittlich. Die Gewissheit der technischen Wiederherstellbarkeit der Lebensräume ist hoch. Die Dauer der Wiederherstellbarkeit der Standortbedingungen für Rasen und ruderale Staudenfluren ist kurz. Die Dauer der Wiederherstellbarkeit für Einzelbäume und Gehölzgruppen ist lang bis sehr lang. Die Verbindung zu anderen Biotopen mit ähnlichem Artenbestand ist eingeschränkt.

2.6 Landschaft

Der Charakter des Plangebietes wird deutlich durch die gewerbliche Nutzung und den damit einhergehenden Gebäuden und Verkehrsflächen geprägt. So besteht der östliche Teil des Untersuchungsgebietes überwiegend aus gewerblichen Gebäuden und versiegelten Flächen und zeigt sich monostrukturiert und frei von gliedernden Vegetationsstrukturen.

Der westliche und nördliche Teil des Untersuchungsgebietes hingegen weist einen höheren Grünanteil mit zum Teil erhaltenswertem und landschaftsprägendem Baumbestand auf. Das Plangebiet wird insbesondere durch die hier vorhandenen Gehölzstrukturen im Randbereich der Fläche zur Zeit gut ins Siedlungs- bzw. Ortsbild eingebunden.

Fehlende städtebauliche Gliederung und Differenzierung bedingen jedoch einen Mangel an Orientierungsmöglichkeiten. In Verbindung mit fehlender Zugänglichkeit ergeben sich daraus erhebliche Defizite für die Aufenthaltsqualität. Die Eignung für eine Erholungsnutzung ist dementsprechend gering. Weitere Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität erfährt das Untersuchungsgebiet durch die stark befahrene Großbeerenstraße.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach dem **Naturschutzrecht** geschützten Flächen bzw. Bestandteile in der Landschaft, allerdings zahlreiche Einzelbäume, die durch die **Baumschutzverordnung Berlin** geschützt werden. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft kann, mit Ausnahme des Baumbestandes in den Randbereichen, als gering bewertet werden.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bau-, Garten- und Bodendenkmale (Schutzstatus nach dem **Denkmalrecht**) bekannt. Kulturgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht existent. Sachgüter sind in Form von Gebäuden und Nutzungen vorhanden.

2.8 Mensch

Der weitere Auswirkungsbereich des Vorhabens wird im Osten, Süden und Westen durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Intensität und Branchen geprägt. Die nördlich an den Opelweg angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ bis 0,8 ausgewiesen. In diesem Bereich (zwischen Opelweg und Körtingstraße) befinden sich etwa 125 Wohnhäuser. Unter Annahme einer durchschnittlichen Anzahl von 3 Bewohnern pro Haus ergibt sich hier eine Wohnbevölkerung von etwa 375 Einwohnern. Das Siedlungsgebiet wird östlich von der Kleingartenkolonie "Neuland" flankiert.

Das Baugrundstück hat aufgrund fehlender Zugänglichkeit und fehlender Aufenthaltsqualität keine Bedeutung für Freiraum- und Erholungsnutzungen der Anwohner.

Angaben über derzeitige Lärmbelastungen können der Lärmtechnischen Untersuchung durch das Büro Hoffmann-Leichter, Januar 2001, entnommen werden. Demnach sind aufgrund der heutigen geringfügigen Nutzung keine vom Baugrundstück ausgehenden Lärmemissionen als Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Als von außen auf das Baugrundstück einwirkende Emissionsquellen sind die Straßen Großbeerenstraße, Wilhelm-von-Siemens-Straße und Opelweg zu nennen. An der westlichen Grundstücksseite befindet sich die Großbeerenstraße (B101), an der tags ein Emissionspegel von 69,1 dB zu verzeichnen ist. Bei der an der südlichen Seite des Grundstücks gelegenen Wilhelm-von-Siemens-Straße liegt der Emissionspegel bei 56,5 dB. An der nördlichen Grundstücksseite liegt der Opelweg, bei dem der Emissionswert tags 52,2 dB beträgt.

Die Ermittlung der derzeitigen Immissionsbelastung an der Wohnbebauung am Opelweg erfolgt wie in der folgenden Tabelle dargestellt anhand von 4 Messpunkten:

Messpunkt-Nr.	Lage des Messpunkts	Immissionsbelastung (tags / nachts)
---------------	---------------------	-------------------------------------

Punkt 20	Ecke Opelweg / Großbeerenstraße	68,7 dB(A) / 61,3 dB(A)
Punkt 21	Ecke Opelweg / Popperstr. (westl.)	63,5 dB(A) / 55,6 dB(A)
Punkt 22	Ecke Opelweg / Popperstraße (östl.)	62,1 dB(A) / 54,0 dB(A)
Punkt 23	Ecke Opelweg / Forddamm (westl.)	58,4 dB(A) / 49,8 dB(A)

Die Beurteilung der Immissionsbelastung erfolgt anhand der Orientierungswerte nach DIN 18005 und den Immissionsrichtwerten nach der TA Lärm:

Gebietstyp	Orientierungswerte nach DIN 18005		Immissionsrichtwerte nach TA Lärm	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
Gewerbegebiet	65 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

Demnach ergibt sich derzeit eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und den Immissionsrichtwerten nach der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. Als wesentliche Emissionsquelle hierfür kann die Großbeerenstraße genannt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Lärmbelastung wird in Kapitel 4.8 beschrieben.

Angaben über die derzeitige Luftqualität können Kapitel 2.4 "Luft" entnommen werden.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind bei der vorliegenden Planung umfassend berücksichtigt worden und werden weitgehend durch die textlichen Festsetzungen bzw. durch die Bestimmungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

3.1 Boden

Maßnahmen:

- Für den Baumarkt und seine Nebenanlagen werden vorrangig versiegelte Flächen in Anspruch genommen, die Oberflächenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt.
- Im Rahmen der Baumaßnahmen wird unbelasteter, humoser Oberboden gesichert und im Eingriffsraum wiederverwendet, sofern jeglicher Altlastenverdacht ausgeräumt ist.
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sowohl von den Dachflächen als auch von den befestigten Grundstücksflächen, soll unter Berücksichtigung der Merkblätter ATV-A 138 (Abwassertechnische Vereinigung e.V., Hennef, 1990) und ATV-DVWK-M 153 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, Hennef, 2001) auf dem Grundstück versickert werden. Untersuchungen über die technische Machbarkeit der Versickerung befinden sich derzeit in Bearbeitung und werden gutachterlich durch das Ingenieurbüro Röcke, Streetz, begleitet.

- Ein positiver Effekt auf das Wirkungsgefüge Boden-Grundwasser kann durch die geplante Beseitigung der Auffüllung im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erzielt werden. Von der Auffüllung geht zwar keinerlei Schutzgutgefährdung für das Grundwasser aus, mit der Beseitigung der Auffüllung ist aber eine fachgerechte Entsorgung der darin enthaltenen Bodenverunreinigungen verbunden.

3.2 Grundwasser

Maßnahmen:

- Analog zum Schutzgut Boden tragen die Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser zu einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser bei.

3.3 Klima/ Luft

Maßnahmen:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Blockrandbebauung, die das Grundstück von allen Seiten umschließt. Der Baukörper erstreckt sich als Riegel entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Ausrichtung der häufigsten Winde verläuft im Plangebiet von SW nach NO. Durch die Stellung des Gebäudes parallel zur Hauptwindrichtung wird eine gute Durchlüftung gewährleistet und somit einer Zunahme der Aufheizung vorgebeugt.
- Die Vegetationsflächen und verdunstungswirksamen Gehölzbestände werden nach Möglichkeit erhalten und durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt. Die Filterwirkung der verbleibenden Bestandsgehölze und der Neupflanzungen trägt zur Verminderung der Schadstoffimmissionen und zur Verbesserung der bioklimatischen Situation bei.

3.4 Tiere und Pflanzen

Maßnahmen:

- Die vorhandene Vegetation wird so weit wie möglich erhalten. Einen Beitrag hierzu leistet die Ausweisung zusammenhängender Grünflächen auf dem Baugrundstück, z.B. eines im Mittel 20m breiten Streifens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.
- Für vorhandene Vegetation, deren Erhalt nicht möglich ist, schaffen umfangreiche Pflanzungen heimischer Gehölze einen geeigneten Ersatz für die verlorengegangenen Lebensräume. Der Verlust von Bestandsbäumen wird durch Ersatzpflanzungen, die aus den Bestimmungen der Baumschutzverordnung resultieren, ausgeglichen. Auf dem Baugrundstück selbst können als Ersatzpflanzung 149 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang 20/ 25 cm gepflanzt werden. Weitere 182 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang 20/ 25 cm werden in Abstimmung mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt Tempelhof-Schöneberg im Straßenraum des Bezirks gepflanzt. Der Verlust an Bestandsbäumen wird durch die Ersatzpflanzungen vollständig ausgeglichen.

3.5 Landschaft

Maßnahmen:

- Die bereits beschriebenen Maßnahmen zum Erhalt der bestehenden Vegetation leisten in Verbindung mit den umfangreichen Ersatzpflanzungen einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für die Landschaft.
- Die Freiflächen werden qualitativ hochwertig gestaltet. Insbesondere die Gliederung der Stellplatzflächen durch Grünstreifen und die Überpflanzung dieser Flächen mit großkronigen Laubbäumen leistet einen wesentlichen Beitrag zur optischen Aufwertung dieses Bereiches.

3.6 Mensch

Maßnahmen:

- Durch die Ausrichtung des Bau- und Gartenmarktes parallel zum Opelweg und den Bau einer 4,0m hohen vegetativen Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung wird in schall- und immissionsschutztechnischer Hinsicht ein weitgehender Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erreicht.
- Die Festsetzung eines ca. 20m breiten Grünstreifens mit einer dichten Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze trägt ebenfalls zu einer Abschirmung des Wohngebietes, damit zum Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen und in diesem Sinne mindestens zum Erhalt der vorhandenen Lebensqualität bei.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

4.1 Boden und Oberflächenformen

Die Verwirklichung des Vorhabens bedingt Bodenverdichtungen während der Bauphase sowie eine Zunahme der Versiegelungen von ca. 58 % im Bestand auf ca. 76% in der Planung. Das Beeinträchtigungsrisiko liegt aufgrund der Größe der zusätzlichen Versiegelung an der Grenze zur Erheblichkeit. In Anbetracht der in Berlin seit Jahren ansteigenden Grundwasserstände wird die Auswirkung jedoch insgesamt als unerheblich eingestuft.

Weiterhin werden durch die zusätzlichen Versiegelungen keine natürlichen oder naturnahen Bodengesellschaften betroffen. Es handelt sich bei den Bodengesellschaften im Untersuchungsgebiet ausschließlich um anthropogene, d.h. durch menschlichen Einfluss geprägte Bodengesellschaften.

Ein positiver Effekt auf das Wirkungsgefüge Boden-Grundwasser kann zusätzlich durch die geplante Beseitigung der Auffüllung im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erzielt werden. Von der Auffüllung geht zwar keinerlei Schutzgutgefährdung für das Grundwasser aus, mit der Beseitigung der Auffüllung ist aber eine fachgerechte Entsorgung der darin enthaltenen Bodenverunreinigungen verbunden.

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Rückhalt und Versickerung des im Stellplatzbereich anfallenden Niederschlagswassers durch Sicker-/ Sammelmulden, Versickerung

von nicht schädlich verunreinigtem Dachflächenwasser auf dem Grundstück) werden Beeinträchtigungen des Rückhaltevermögens von Niederschlägen deutlich reduziert.

Insgesamt sind damit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf den Boden zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind keine Änderungen der natürlichen Oberflächenformen zu erwarten. Es besteht insoweit kein Beeinträchtigungsrisiko.

4.2 Wasser

Durch die geplante zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate weiter vermindert.

Das Beeinträchtigungsrisiko liegt aufgrund der Größe der zusätzlichen Versiegelung an der Grenze zur Erheblichkeit. In Anbetracht der in Berlin seit Jahren ansteigenden Grundwasserstände wird die Auswirkung jedoch insgesamt als unerheblich eingestuft.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung werden Möglichkeiten einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem, auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser im Bereich des Schmelzwassersandes gutachterlich durch das Geotechnische Ingenieurbüro Röcke, Streetz untersucht. Durch den Rückhalt und die Versickerung des im Stellplatzbereich anfallenden Niederschlagswassers durch Sicker-/Sammelmulden wird ein deutlicher Beitrag zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen erreicht.

4.3 Klima

Durch das Vorhaben werden keine Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Das Risiko einer Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Verringerung von verdunstungswirksamen Flächen und von Biomasse besteht, wird aber durch die umfangreichen Gehölzpflanzungen auf dem Baugrundstück deutlich reduziert, so dass die Auswirkungen als unerheblich einzuschätzen sind.

4.4 Luft

Durch das Vorhaben sind zusätzliche Verkehrsbewegungen durch Ziel- und Quellverkehr zu erwarten.

Zur Abschätzung möglicher, erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen wurde ein Lufthygienisches Gutachten (Hoffmann-Leichter, Falkensee, Dezember 2001) beauftragt.

Maßgeblich für die lufthygienische Untersuchung ist der vorhabenbezogene Kraftfahrzeugverkehr, der zu den Immissionen an Luftschadstoffen beiträgt. Das durch den Bau- und Gartenmarkt erzeugte Verkehrsaufkommen wird in einer Verkehrsuntersuchung (Hoffmann-Leichter: Verkehrliches Gutachten für die Erschließung eines HORNBACH Bau- und Gartenmarkts in Berlin-Tempelhof, Juli 2000) analysiert. Es wird mit einem Kfz-Aufkommen durch die Kunden von durchschnittlich 3.425 Kfz/24h gerechnet. An Wochentagen liegt die Spitzenzeit zwischen 16.00 und 19.00 Uhr mit 684 Kfz-Bewegungen/h. An Samstagen kann die Spitzenbelastung nahezu doppelt so hoch liegen. Der Verkehr wird hauptsächlich über die stark befahrene Großbeerenstraße abgewickelt. Die räumliche Verteilung wird mit 52,5 % von Norden und 47,5 % der Kfz von Süden eingeschätzt.

Die aktuelle Verkehrsbelastung auf der Großbeerenstraße beträgt ca. 36.000 Kfz/Tag (Straßenverkehrszählung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 1998: 35.900 Kfz/Tag). Diese Belastung wird sich – unabhängig von dem geplanten Vorhaben - im Prognose-Zeitraum bis 2015 nur unwesentlich ändern. Eine weitere nennenswerte Verkehrsbelegung im Untersuchungsgebiet betrifft die Wilhelm-von-Siemens-Straße. Im Bestand wird die Verkehrsstärke auf 2.000 Kfz/24h geschätzt.

Als wichtige Leitgrößen für kraftfahrzeugstämmige Luftverunreinigungen gelten Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Dieselruß.

NO₂ (Stickstoffdioxid) besitzt akut toxische Eigenschaften. Nach der 23. BImSchV ist der 98-Perzentilwert von NO₂ auf 160 µg/m³ begrenzt.

Benzol und Ruß werden als Luftverunreinigungen mit kanzerogenem Potential betrachtet. Benzol gilt als eindeutig krebserzeugender Arbeitsstoff.

Der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) hat als Zielvorgabe - rechtlich unverbindlich für Benzol - einen flächenbezogenen Langzeitmittelwert von 2,5 µg/m³ vorgeschlagen. Im Stadtgebiet von Berlin wird dieser Wert flächendeckend überschritten. Wenn der Jahresmittelwert der Benzolkonzentration punktbezogen 10 µg/m³ übersteigt, sollen nach der 23. BImSchV (§ 40.2 BImSchG) verkehrlenkende Maßnahmen veranlasst werden. Die EU-Richtlinie 2000/69 definiert einen flächenbezogenen Grenzwert für Benzol von 5 µg/m³ als Jahresmittelwert, der bis zum 1. Januar 2010 zu erreichen ist.

Der vorgeschlagene flächenbezogene Langzeitmittelwert des LAI (1991) für Dieselruß beträgt 1,5 µg/m³. Im Stadtgebiet von Berlin wird auch dieser Wert flächendeckend überschritten. Wenn ein Jahresmittelwert von 8 µg/m³ überschritten wird, sind nach der 23. BImSchV (§ 40.2 BImSchG) verkehrlenkende Maßnahmen zu prüfen.

Feinstaub besitzt ebenfalls eine lufthygienische Relevanz in Bezug auf chronische und akute Gesundheitsschädigungen. Für Feinstaub mit Partikelgrößen unter 10 µm (PM₁₀) begrenzt die EU-Richtlinie 1999/30 zur Luftqualität die Feinstaubimmissionen im Jahresmittel auf 40 µg/m³ ab 2005 bzw. 20 µg/m³ ab 2010, im Tagesmittel auf 50 µg/m³. In Berlin ist mit einer zeitweisen Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen. In Kfz-Abgasen beträgt der Anteil von Ruß an den Gesamtpartikel-Emissionen ca. 1/3. Die Immissionsbegrenzung für Ruß liegt bei weniger als 1/3 des Grenzwertes für Feinstaub. Die Bewertung der Partikelemissionen konzentriert sich im Rahmen dieses Gutachtens auf Rußemissionen.

Die Konzentrationen weiterer Luftverunreinigungen aus dem Verkehrsbereich, wie z.B. Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Blei, liegen in Berlin deutlich unterhalb gesundheitsbezogener Grenz- und Richtwerte und werden daher nicht weiter betrachtet.

Im vorliegenden Fall werden zur Beurteilung der kraftfahrzeugstämmigen Luftschadstoffe die 23. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (23. BImSchV) sowie die EU-Richtlinien 1999/30 und 2000/69 herangezogen. Seit 01.07. 1998 gelten die folgenden Prüfwerte nach der 23. BImSchV für straßennahe Prüfpunkte:

Benzol (Jahresmittelwert): 10 µg/m³

Ruß (Jahresmittelwert): 8 µg/m³

NO₂ (98-Perzentil-Wert): 160 µg/m³

Als flächenbezogene Standards gelten nach Umsetzung der o.g. EU-Richtlinien in nationales Recht strengere Grenzwerte:

Benzol (Jahresmittelwert): 5 µg/m³
NO₂ (Jahresmittelwert): 40 µg/m³

Zur Berechnung der Emissionen und Immissionen von Luftschadstoffen aus dem Straßenverkehr und von Fahrten auf dem Gelände wurden die oben genannten Verkehrszahlen herangezogen. Als Emissionsfaktoren der untersuchten Leitkomponenten Benzol, Ruß und Stickstoffoxide (NO_x) wurden veröffentlichte Daten des Umweltbundesamtes für 2003 verwendet. Die Wahl des Bezugsjahres 2003 ist als konservativer Ansatz zu werten, da die spezifischen Emissionen von Schadstoffen aus Kraftfahrzeugen weiter sinken werden.

Die Gesamtkonzentration eines kraftfahrzeugstämmigen Luftschadstoffes ergibt sich als Summe aus der **Hintergrundbelastung**, d.h. ohne den Beitrag der Kfz-Emissionen auf den untersuchten Straßenabschnitten und dem **Immissionsbeitrag** der Emissionen des Kfz-Verkehrs auf den untersuchten Straßen und Betriebsflächen im Bestand bzw. im Planzustand.

Die Hintergrundbelastung durch die untersuchten Luftschadstoffe wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin mitgeteilt. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Luftreinhaltegebietes (vgl. Flächennutzungsplan von Berlin FNP 98).

Hier betragen die Hintergrundwerte (Stand 2000) für

Benzol (Jahresmittelwert): 1,9 µg/m³,
Ruß (Jahresmittelwert): 2,8 µg/m³,
NO₂ (98-Perzentil-Wert): 56 µg/m³.

Die zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen wurden mit folgenden Prognosemodellen ermittelt:

Das Straßennetz im Umfeld des Bauvorhabens mit dem **Screening-Verfahren STREET**.

Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Einrichtungen des geplanten Bau- und Gartenmarktes - Parkplätze, Ladezonen, Lkw-Zufahrten - sowie der angrenzenden Straßen (Zusatzbelastung) mittels einer **Ausbreitungsberechnung** gemäß TA Luft. Es wurde unter Verwendung einer Ausbreitungsklassenstatistik und der Prognose der Emissionen für bodennahe Quellen gerechnet. Die Emissionsprognose erfasste alle relevanten Vorgänge situationsgerecht, wie die Fahrbewegungen der Pkw und Lkw, den Parksuchverkehr, den ruhenden Verkehr (Verdunstung von Benzol) sowie den Rangierbetrieb in den Liefer- und Abholbereichen. Die Berechnung der Immissionen erfolgte konservativ unter Verwendung der Emissionen in der Spitzenbelastung.

Ergebnisse der Screeningberechnungen:

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in der folgenden Tabelle in Kurzform aufgeführt. Ein Ergebnis mit der Bewertung "+ = Prüfwert eingehalten" bedeutet, dass die zu erwartende Schadstoffbelastung auch unter Berücksichtigung des Unsicherheitsbereiches immer geringer als der Prüfwert sein wird. Das Ergebnis "o = Prüfwert unsicher" bedeutet, dass das Rechenergebnis im Bereich des Prüfwertes ± Unsicherheitsbereich liegt. "- = Prüfwert überschritten" zeigt das sichere Überschreiten des Prüfwertes an.

Straße/Abschnitt	DTV in Kfz/24 h	Prüfergebnis in µg/m ³

		Benzol	Ruß	NO₂
Bestand				
Großbeerenstraße	36.000	4 +	4 (5,6) +	81 +
Wilhelm-von-Siemens-Straße	2.000	2 +	3 (4,2) +	62 +
Vorhabenbezogene Zusatzbelastung				
Großbeerenstraße	3.150	2 +	3 (4,2) +	57 +
Wilhelm-von-Siemens-Straße Teilstück 1	6.000	5 +	4 (5,6) +	76 +
Wilhelm-von-Siemens-Straße Teilstück 2	860	2 +	3 (4,2) +	58 +
Ein-/Ausfahrt Parkplatz	6.850	3 +	3 (4,2) +	59 +
Ladezone Stückgut	80	2 +	3 (4,2) +	56 +
Fritz-Werner-Straße	860	2 +	3 (4,2) +	57 +

Ruß: Wert in Klammern: mit je 20 % Zuschlag für Reifenabrieb und Staubaufwirbelung

Im Ergebnis der durchgeführten Screening-Untersuchung für die Luftschadstoffe Benzol, Ruß und Stickstoffdioxid (NO₂) ist festzustellen:

Die Zusatzbelastung durch das Vorhaben ist an den Prüfpunkten gemäß 23. BImSchV gering. Die höchsten Konzentrationen der Zusatzbelastung treten im ersten Teilstück der Wilhelm-von-Siemens-Straße (zwischen Großbeerenstraße und Einfahrt Parkplatz) auf. Hier sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen untergebracht.

Die Prüfwerte der 23. BImSchV für Benzol und NO₂ werden nach Verwirklichung des Vorhabens (Bezugsjahr 2003) in allen beurteilungsrelevanten Bereichen auch in der Gesamtbelastung sicher unterschritten.

Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung

Die Belastungsschwerpunkte durch die Luftschadstoffe Benzol, Ruß und NO₂ sind die Wilhelm-von-Siemens-Straße bis zur Parkplatzeinfahrt, der Parkplatz und die Ladezone für Baustoffe.

Die höchsten auf den Beurteilungsflächen mit 50m Seitenlänge ermittelten Konzentrationen der Zusatzbelastung durch das Vorhaben sind:

Konzentrations-Kenngröße der höchstbelasteten Beurteilungsflächen der untersuchten Schadstoffe im Untersuchungsgebiet:

Schadstoff	Kenngroßentyp	Ermittelte Konzentration	Prüfwert/ Grenzwert	Vergleich mit Prüfwerten bzw. Grenzwerten
Benzol	Jahresmittelwert	0,3 µg/m ³	5 µg/m ³	6 % des Grenzwertes
	Jahresmittelwert		10 µg/m ³	3 % des Prüfwertes
	Kurzzeitwert	1,4 µg/m ³	-	-
Ruß	Jahresmittelwert	0,3 µg/m ³	8 µg/m ³	4 % des Prüfwertes
	Kurzzeitwert	1,4 µg/m ³	-	-
Stickstoffdioxid NO ₂	Jahresmittelwert	5,3 µg/m ³	40 µg/m ³	13 % des Grenzwertes
	Kurzzeitwert	19 µg/m ³	160 µg/m ³	12 % des Prüfwertes

Auf der nächstgelegenen Wohnbebauung nördlich des Opelweges sind im ungünstigsten Fall die in der folgenden Tabelle aufgeführten Konzentrationen zu erwarten:

Konzentrations-Kenngrößen der untersuchten Schadstoffe an der nächstgelegenen Wohnbebauung:

Schadstoff	Kenngrößentyp	Ermittelte Konzentration	Prüfwert/ Grenzwert	Vergleich mit Prüfwerten bzw. Grenzwerten
Benzol	Jahresmittelwert	0,09 µg/m ³	5 µg/m ³	< 2 % des Grenzwertes
	Jahresmittelwert		10 µg/m ³	< 1 % des Prüfwertes
	Kurzzeitwert	0,8 µg/m ³	-	-
Ruß	Jahresmittelwert	0,14 µg/m ³	8 µg/m ³	< 2 % des Prüfwertes
	Kurzzeitwert	0,7 µg/m ³	-	-
Stickstoffdi- oxid NO ₂	Jahresmittelwert	2,6 µg/m ³	40 µg/m ³	< 7 % des Grenzwertes
	Kurzzeitwert	12 µg/m ³	160 µg/m ³	< 8 % des Prüfwertes

Der Beitrag des Vorhabens sowohl zur Langzeitbelastung als auch zu den Immissions-Spitzenwerten, ist gering. An den nächstgelegenen Wohnhäusern nördlich des Opelwegs sind die Schadstoffkonzentrationen noch deutlich geringer. Auch unter Einberechnung der Vorbelastung, die überwiegend durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Großbeerenstraße verursacht wird, sind alle Vorsorgestandards eingehalten.

Die Untersuchung zeigt, dass bei Eintreffen der prognostizierten Verkehrsbelastungen auf den betrachteten Straßenzügen im Untersuchungsgebiet und auf dem Gelände des Bau- und Gartenmarktes die Konzentrationen der verkehrsstämmigen Luftschadstoffe keine lufthygienisch kritischen Werte erreichen. Das Vorhaben hat damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Umweltmedium Luft.

4.5 Tiere und Pflanzen

Im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen ist die Beseitigung von 159 der 247 Bestandsbäume, die durch die BaumSchVOBln geschützt sind, sowie von 21 Bestandsbäumen, die nicht durch die BaumSchVOBln geschützt sind, unvermeidbar.

Der Verlust von Bestandsbäumen wird durch Ersatzpflanzungen, die aus den Bestimmungen der Baumschutzverordnung resultieren, ausgeglichen. Auf dem Baugrundstück selbst können als Ersatzpflanzung 149 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang 20/25 cm gepflanzt werden. Weitere 182 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang 20/25 cm werden in Abstimmung mit dem Amt für Natur und Umwelt Tempelhof-Schöneberg im Straßenraum des Bezirks gepflanzt.

Der Verlust an Bestandsbäumen wird durch die Ersatzpflanzungen vollständig ausgeglichen.

Durch den Verlust an Rasenflächen und Ruderalfluren treten aufgrund des geringen bis mittleren Biotopwerts, der geringen Größe der betroffenen Flächen, des häufigen Vorkommens der Biotope im Stadtgebiet und der kurzen Dauer der

Wiederherstellbarkeit dieser Biotoptypen keine hohen Risiken für das Schutzgut Arten und Biotope auf.

Durch das Vorhaben sind keine Lebensräume seltener oder gefährdeter Tierarten betroffen. Es treten für das Schutzgut Tiere daher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf.

4.6 Landschaft

Beeinträchtigungen sind zu erwarten durch den Verlust von Vegetation. Aufgrund der geringen Bedeutung des Untersuchungsgebietes als naturräumlich geprägter Landschaftsteil und der fehlenden Freiraum- und Erholungsnutzung besteht jedoch kein Risiko erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft. Eine hochwertige Gestaltung der Freianlagen, einhergehend mit der Pflanzung zahlreicher Einzelbäume, führen zu einer deutlichen Reduzierung des Beeinträchtigungsrisikos für das Schutzgut Landschaft.

4.7 Kultur und Sachgüter

Das Vorhaben ist mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter verbunden.

4.8 Mensch

In Verbindung mit dem Vorhaben ist einerseits durch die Bautätigkeiten und andererseits durch den Anliefer- und Kundenverkehr sowie durch die Anlieferfähigkeiten selbst mit entsprechenden Lärmemissionen zu rechnen.

Zur Beurteilung der von dem Vorhaben ausgehenden Lärmimmissionen liegt eine Lärmtechnische Untersuchung des Büros Hoffmann-Leichter, Falkensee, Januar 2001, vor.

Demnach werden durch den Betrieb des Bau- und Gartenmarktes die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für Gewerbegebiete (siehe Kapitel 2.8) im Prinzip eingehalten, d.h. sie liegen < 65 dB(A) tags.

Da der Bau- und Gartenmarkt nur innerhalb des Beurteilungszeitraums tags in Betrieb ist und auch die Anlieferungen nur innerhalb dieses Zeitraums (7 – 20 Uhr) vorgesehen sind, kann für den Beurteilungszeitraum nachts davon ausgegangen werden, dass keine Immissionen zu erwarten sind. Somit ist nachgewiesen, dass durch den Betrieb des Bau- und Gartenmarktes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarte Bebauung am Opelweg können der folgenden Tabelle (Hoffmann-Leichter, Falkensee, Dezember 2001) entnommen werden:

Messpunkt-Nr.	Lage des Messpunkts	Ohne Bau- u. Gartenmarkt Immissionsbelastung (tags / nachts)	Mit Bau- und Gartenmarkt Immissionsbelastung (tags / nachts)
Punkt 20	Ecke Opelweg/ Großbeerenstraße	68,7 dB(A) / 61,3 dB(A)	68,7 dB(A) / 61,3 dB(A)
Punkt 21	Ecke Opelweg/ Popperstr. (westl.)	63,5 dB(A) / 55,6 dB(A)	63,5 dB(A) / 55,3 dB(A)
Punkt 22	Ecke Opelweg/ Popperstr. (östl.)	62,1 dB(A) / 54,0 dB(A)	61,8 dB(A) / 53,0 dB(A)

Punkt 23	Ecke Opelweg/ Forddamm (westl.)	58,4 dB(A) / 49,8 dB(A)	59,0 dB(A) / 49,4 dB(A)
----------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------

Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten werden geprägt durch den bestehenden Verkehrslärm der Großbeerenstraße; die Einflüsse des Baumarktes selbst sind unerheblich. Das Gebäude des Baumarktes bewirkt eine Abschirmung der Emissionen von der hochbelasteten Großbeerenstraße.

Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber möglichen Lärmimmissionen sind wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung. Dies beinhaltet neben der Entscheidung, das Gebäude in Ost-West-Richtung zu stellen, um die bestehende Wohnbebauung in schall- und immissionsschutztechnischer Hinsicht möglichst wirksam gegen den zu erwartenden Quell- und Zielverkehr im Bereich des Parkplatzes und der Anlieferung abzuschirmen, den zusätzlichen Bau einer 4,0m hohen Lärmschutzwand sowie die Festsetzung eines ca. 20m breiten Grünstreifens mit einer dichten Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Desweiteren werden auch Maßnahmen getroffen, die Störwirkungen durch Lärm beim Betrieb des Bau- und Gartenmarktes ausschließen. So sind die Belüftungsanlagen des Bau- und Gartenmarktes auf dem Dach des Gebäudes vorgesehen. Es werden besondere schallgedämmte Lüfter eingebaut. Dies wird außerdem durch den Durchführungsvertrag geregelt. Am Gebäude entlang des Opelweges sind keinerlei Anlagen mit Störwirkungen ausgewiesen.

Die Bauarbeiten finden nur innerhalb der Tagesstunden (8.00 – 17.00 Uhr) statt.

4.9 Abfallerzeugung, Emissionen

Angaben über den zu erwartenden Umfang der Abfallerzeugung liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Eine Trennung der im Bau- und Gartenmarkt anfallenden Abfälle erfolgt bereits auf der Verkaufsfläche. Das Marktpersonal ist entsprechend in die richtige Sortierung eingewiesen. Für die Abfalltrennung sind unterschiedliche Behältnisse für Holz, PPK, Abfälle zur Verwertung, Bauschutt, Baumischabfälle, Folie/ Styropor, gem. Metalle, Grünschnitt und Abfälle zur Beseitigung vorgesehen. Die Entsorgung erfolgt entsprechend den gültigen Vorschriften.

Im Eingangsbereich des Marktes befinden sich Behälter, die dem Kunden zur Entsorgung der Transport- und Verkaufsverpackungen zur Verfügung stehen. Der Kunde hat weiterhin die Möglichkeit, PU-Schaumdosen und Batterien an der Infotheke abzugeben. Diese Abfälle werden der Wiederverwertung zugeführt.

4.10 Wechselwirkungen

Die vielfältigen Wechselbeziehungen zwischen den Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Beeinträchtigte Schutzgüter	Betroffenen Schutzgüter					
	Boden	Grundwasser	Klima/Luft	Tiere/Pflanzen	Land-schaft	Mensch/Erholung
Boden						
Versiegelung/ Zunahme des Hemerobiegrades	-	XX	X	XX	X	X
Verringerung des	-	XX		X		

Rückhalte- Vermögens von Niederschlägen						
Bodenverdichtungen	-	X		X		
Grundwasser		-				
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	X	-		X		
Klima/ Luft						
Heizwirkung durch zusätzliche Versiegelung			-	X	X	X
Emission von Luftschadstoffen	X	X	-	X	X	XX
Tiere und Pflanzen						
Verlust von Grünflächen	XX	XX	X	-	X	X
Verlust von Einzelbäumen			X	-	X	X
Landschaft						
Verlust landschaftstypischer Elemente (Einzelbäume)			X	X	-	X

X = einfache, XX = mittlere, XXX = starke Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Wechselwirkungen

Die Tabelle zeigt, dass sich bestimmte bau- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen in den meisten Fällen nicht auf ein einzelnes Schutzgut beschränken, sondern vielmehr die meisten anderen Schutzgüter – in unterschiedlicher Intensität – ebenfalls betroffen sind.

So reduzieren sich die Auswirkungen einer Zunahme der Versiegelung keineswegs nur auf das Schutzgut Boden, sondern wirken sich in gleichem Maße auch auf das Schutzgut Grundwasser (durch ein verringertes Rückhaltevermögen von Niederschlägen und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) sowie das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus.

Die verringerte Grundwasserneubildungsrate (Schutzgut Grundwasser) wiederum wirkt sich – im vorliegenden Fall in abgeschwächter Form – auf den Wasserhaushalt des Bodens und die Wasserversorgung des tiefwurzelnden Vegetationsbestandes aus.

Durch das Vorhaben werden bei weitem keine kritischen Luftschadstoffkonzentrationen erreicht. Dennoch wirkt sich jede Zunahme der Luftschadstoffemissionen auch auf das Wohlbefinden des Menschen aus.

Analog zu einer Zunahme der Versiegelung hat der damit einhergehende Verlust von Grünflächen die gleichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser (verringertes Rückhaltevermögen von Niederschlägen und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) und ist in verringerter Umfang auch mit einer Zunahme der Heizwirkung verbunden.

Der Verlust von Einzelbäumen wirkt sich grundsätzlich auch ungünstig auf die stadtklimatische Situation (verringerte Filterwirkung) und das Landschaftsbild aus und beeinflusst somit auch das Wohlbefinden des Menschen. Der Baumverlust wird

allerdings im vorliegenden Fall durch die beschriebenen Ersatzpflanzungen vollständig ausgeglichen.

Das gleiche gilt für den im Schutzgut Landschaft beschriebenen Verlust landschaftstypischer Elemente (Einzelbäume).

In die Prüfung der Wechselwirkungen sind auch die geplanten Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einzubeziehen. Relevant ist in diesem Zusammenhang insbesondere die geplante Lärmschutzwand. Zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen wird bei der Gestaltung der Lärmschutzwand besonderer Wert auf eine gute Einpassung der Wand in das Landschaftsbild gelegt. Dies erfolgt durch eine Ausbildung dieses Bauwerks als vegetative Lärmschutzwand (vollständig begrünter Drahtkörper). Auf die Verwendung von Betonkübeln u.ä. wird verzichtet.

Durch den Verzicht auf eine Verwendung transparenter Elemente in der Wand werden mögliche Gefährdungen für fliegende Vögel ausgeschlossen.

Fazit

Unter Berücksichtigung der untersuchten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der umfangreichen Neupflanzungen von Bäumen aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5. Beschreibung von anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Bei der Suche nach Standortalternativen wurden im Hinblick auf die möglichen Umweltauswirkungen unterschiedliche städtebauliche Varianten entwickelt. Der Vergleich dieser Varianten führt im Hinblick auf die Umweltauswirkungen zu dem Ergebnis, dass unter Beibehaltung der Verkaufsfläche und der Anzahl der Stellplätze aufgrund der hohen Ausnutzung der Fläche, verbunden mit dem Zuschnitt des Grundstücks, keine erkennbaren Varianten zur Minimierung der Eingriffsfolgen innerhalb des Untersuchungsgebietes möglich sind.

Übersicht über die wichtigsten geprüften Lösungsmöglichkeiten:

Variante A (= Ist-Variante)

Variante A sieht eine Anordnung des Bau- und Gartenmarktes in Ost-West-Richtung vor. Die Stellplätze schließen südlich an das Gebäude an.

Variante B

Variante B sieht eine Stellung des Gebäudes parallel zur östlichen Grundstücksgrenze vor. Die Anlage der Stellplätze erfolgt in der westlichen Hälfte des Grundstücks.

Fazit

Der Grad der Versiegelung ist bei beiden Varianten identisch, gleiches gilt für die Zahl der zu fällenden Bäume. Variante A bietet allerdings den Vorteil, dass die Lage des Gebäudes einen klaren Abschluss zum nördlich angrenzenden Wohngebiet darstellt sowie auch schalltechnisch eine wirksame Maßnahme gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung geschaffen wird.

Ferner wurde eine sogenannte 0-Variante untersucht. Hierbei handelt es sich um eine Überlegung, was mit dem Untersuchungsgebiet passiert, wenn das geplante Vorhaben in keiner Form realisiert wird. Aufgrund der übergeordneten Planungen (Ausweisung im Flächennutzungsplan, bestehender Bebauungsplan) und der verkehrsgünstigen Lage im Stadtgebiet ist eine Erhaltung des Status-quo ebenso wenig zu erwarten wie eine Renaturierung der Fläche.

6. Zusammenfassung

6.1 Bestandssituation

Die Bestandssituation der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet ist deutlich durch die vorhergehende gewerbliche Nutzung geprägt. Das Baugrundstück ist künstlich aufgeschüttet worden und somit weitgehend eben. Die natürlichen oder naturnahen Bodengesellschaften sind in diesem Zusammenhang beseitigt oder stark verändert worden. In der Auffüllung finden sich erhöhte Gehalte an umweltrelevanten Stoffen, wie z.B. Schwermetalle, eine Gefährdung des Grundwassers kann allerdings ausgeschlossen werden.

Einhergehend mit der vorangegangenen Nutzung sind große Teile des Grundstücks (ca. 58 %) durch Gebäude und befestigte Flächen versiegelt.

In stadtklimatischer Hinsicht wird das Gebiet aufgrund der vorhandenen Bebauungsdichte und dem hohen Grad der Versiegelung sowie den bestehenden Lärm- und Schadstoffemissionen, ausgehend von der Großbeerenstraße, als "Belastungsbereich" ausgewiesen.

Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme des z.T. landschaftsprägenden und erhaltenswerten Baumbestandes keine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die angetroffenen Biotoptypen sind stark vom Menschen beeinflusst, es handelt sich überwiegend um Intensivrasen und ruderale Staudenfluren.

Das Untersuchungsgebiet ist nicht zugänglich und weist keine Aufenthaltsqualität auf. Die Bedeutung für das Landschaftsbild beschränkt sich auf den Gehölzbestand.

6.2 Auswirkungen des Vorhabens/ Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung

Die wesentlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens resultieren grundsätzlich aus der Bautätigkeit, der Inanspruchnahme von Flächen durch Gebäude und befestigte Flächen und einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs.

Für die einzelnen Schutzgüter werden die derzeitige Leistungsfähigkeit und die Belastungssituation gegenübergestellt. Daraus ergibt sich das jeweilige Beeinträchtigungsrisiko. Die aus der Bewertung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht aufgezeigt. Diese sind bei der vorliegenden Planung umfassend berücksichtigt worden und werden weitgehend durch die textlichen Festsetzungen bzw. durch die Bestimmungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser entsteht, bedingt durch eine Zunahme der Versiegelungen, insbesondere das Risiko eines verringerten Rückhaltevermögens von Niederschlägen sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Es sind daher Maßnahmen vorgesehen, um die genannten Umweltauswirkungen zu vermeiden und zu vermindern. Dies beinhaltet über allgemeine Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers hinaus insbesondere Maßnahmen zum Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

Für das Schutzgut Klima besteht das Risiko einer weiteren Beeinträchtigung infolge einer Beseitigung von verdunstungswirksamen Gehölzen und Grünflächen. Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wird daher möglichst viel Gehölzbestand erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Durch die Stellung des Baukörpers wird eine gute Durchlüftung gewährleistet und somit einer Zunahme der Aufheizung vorgebeugt.

Für das Schutzgut Luft bestehen Risiken durch eine Zunahme an Schadstoffimmissionen, bedingt durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr. Um mögliche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen hierdurch abschätzen zu können, wurde ein Lufthygienisches Gutachten (Hoffmann-Leichter, Falkensee, Dezember 2001) beauftragt. Die Untersuchung zeigt, dass bei Eintreffen der prognostizierten Verkehrsbelastungen auf den betrachteten Straßenzügen im Untersuchungsgebiet und auf dem Gelände des Bau- und Gartenmarktes die Konzentrationen der verkehrsstämmigen Luftschadstoffe keine lufthygienisch kritischen Werte erreichen.

Risiken für das Schutzgut Arten und Biotope bestehen insbesondere durch einen Verlust von Teilen des Gehölzbestandes. Analog zum Schutzgut Klima führen Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen zu einer Vermeidung und Minimierung des Beeinträchtigungsrisikos.

Das Beeinträchtigungsrisiko für das Landschaftsbild beschränkt sich ebenfalls auf die Beseitigung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen und wird durch die genannten Erhaltungsmaßnahmen und Neupflanzungen minimiert. Grundsätzlich gehen vom Vorhaben durch die hochwertige Gestaltung des Bau- und Gartenmarktes und seiner Freianlagen positive Impulse für das Landschaftsbild, bzw. Ortsbild aus.

Die zu erwartenden zusätzlichen Lärmemissionen liegen sowohl tags, als auch nachts unter den Richtwerten für Gewerbegebiete gem. TA Lärm. Wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung sind dennoch Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber Lärm- und Schadstoffimmissionen. Dies wird erreicht durch die Einhaltung eines im Mittel ca. 20m breiten, dicht bepflanzten Grünstreifens an der nördlichen Grundstücksgrenze, die Stellung des Bau- und Gartenmarktes parallel zum Opelweg, der durch seine abschirmende Wirkung zu einer Minderung der ermittelten Lärmwerte beiträgt, und den Bau einer 4,0m hohen Lärmschutzwand, die Beeinträchtigungen durch die Liefertätigkeit zusätzlich reduzieren wird.

Das Risiko erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen tritt für das Schutzgut Boden in Verbindung mit einer Zunahme der Flächenversiegelung sowie für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere/ Landschaft durch die Beseitigung von Einzelbäumen auf. Die Baumverluste werden im Einklang mit den Regelungen der Baumschutzverordnung Berlin durch umfangreiche Neupflanzungen vollständig ausgeglichen. Das Beeinträchtigungsrisiko liegt aufgrund der Größe der

zusätzliche Versiegelung an der Grenze zur Erheblichkeit. In Anbetracht der in Berlin seit Jahren ansteigenden Grundwasserstände wird die Auswirkung jedoch insgesamt als unerheblich eingestuft.

Fazit

Abschließend kann gesagt werden, dass mit dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Die Schutzgüter sind durch die gewerbliche Vornutzung entsprechend vorbelastet und werden durch das Vorhaben in der Regel nur in geringfügiger Weise zusätzlich belastet.

Das größte Beeinträchtigungsrisiko für die Schutzgüter besteht in einer Zunahme der Versiegelung und der Beseitigung von Gehölzbestand. Entsprechende Rückhaltungs- und Versickerungsmaßnahmen für das Niederschlagswasser sowie umfangreiche Neupflanzungen schaffen hier einen geeigneten Ausgleich.

Durch eine Zunahme des Quell- und Zielverkehrs ist mit zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Allerdings werden hierdurch weder die Richtwerte der TA Lärm noch die geltenden Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe erreicht oder überschritten.

Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung spielt eine wesentliche Rolle in der vorliegenden Planung und wurde umfassend berücksichtigt, so dass hier ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

III. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Gewerbegebiet beiderseits der Großbeerenstraße ist in seiner Ausdehnung von der Ringstraße bis zur Belßstraße auf der westlichen Seite und vom Opelweg bis zur S-Bahn Trasse auf der östlichen Seite der Großbeerenstraße einer der wichtigsten Gewerbebestände des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg. Aufgrund sehr guter Standortqualitäten und -potentiale besitzt der Bereich eine wichtige Funktion in der Arbeitsplatzversorgung des Bezirkes.

Die derzeitige Gewerbebestruktur des Gebietes wird durch verarbeitendes Gewerbe mit Branchenschwerpunkten wie Fahrzeugbau, Maschinenbau, Logistik geprägt. Daneben existieren einige Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor.

Im Gebiet sind große Firmen wie Siemens, Schindler, Kässbohrer, DIAG, Daimler-Chrysler, die Bewag und andere vertreten. Das über Jahre gewachsene Gewerbegebiet weist aber gleichzeitig untergenutzte oder brachliegende Flächen auf, die aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung nicht nachgefragt werden.

Dazu zählte auch bisher die Fläche des Plangebietes, die durch Leerstand und ruderalisierte Flächen ungeordnet und überwiegend brachliegend erscheint und sich bis zur Übernahme durch HORNBAACH im Eigentum der BEWAG befand.

Daher ist eine städtebauliche Entwicklung dringend erforderlich. Insofern ist hier das landesplanerische Ziel (LEP e.V. 1.0.1) zu beachten, wonach brachgefallene Bauflächen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Firma HORNBAACH hat nach Kenntnis der planungsrechtlichen Beurteilung des Gebietes am 28.09.2000 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beim ehemaligen Bezirksamt Tempelhof eingereicht.

Die ehemaligen Senatsverwaltungen für Wirtschaft und Technologie sowie Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie signalisierten mit Schreiben vom 30.11.2000 und 01.02.2001 ihr grundsätzliches Einverständnis zur Planungsabsicht. Gleichzeitig wurde aber von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung darauf hingewiesen, dass die Lage des Vorhabens die Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsorientierten Bereich berühre und das Vorhaben in eine tragfähige Gesamtkonzeption einzubinden sei. Nicht auszuschließen sei eine mögliche Beeinträchtigung nach § 7 AGBauGB Abs. 1 Nr. 2 und 7 (Gesamtinteresse Berlins).

Auch die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie förderte das von der Firma HORNBAACH vorgestellte Konzept in der Kombination eines Baumarktes mit Flächen für eine gewerbliche Nutzung. In dieser Gesamtkonzeption wurde das Vorhaben positiv beurteilt. Als Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche wurden von der Senatsverwaltung max. 12.500m² einschließlich des Gartenfreilagers benannt und der Hinweis erteilt, dass lt. Berliner Liste max. 1.200m² zentrenrelevante Sortimente innerhalb der Gesamtverkaufsfläche geführt werden dürften. Diese Regelung sei per textlicher Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf dem Grundstück sei eine Teilfläche von ca. 7.000m² als Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen des Stellungnahmeersuchens hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung von der Gemeinsamen Landesplanung Land Berlin/ Land Brandenburg mit Datum vom 05.01.01 erhalten. Darin wird betont, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Einklang mit den Grundsatzforderungen des Landesentwicklungsprogramms nach struktureller Erneuerung durch Neuansiedlungen und einer schnellstmöglichen Beplanung brachliegender Bauflächen stehe. Auch die Gemeinsame Landesplanung fordert, die zentrenrelevanten Sortimente auf max. 1.200m² Geschossfläche zu begrenzen.

In Auswertung des Antrags der Firma HORNBACH vom 28.09.2000 und der vorliegenden Stellungnahmen hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 10.04.2001 für die Grundstücke Großbeerenstraße 119/133 und Großbeerenstraße 135/159 Ecke Wilhelm-von-Siemens-Straße 1/13 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-2 beschlossen.

Als städtebauliche Maßgaben für eine geordnete Entwicklung hat der Bezirk folgende Inhalte und Vorgaben im Aufstellungsbeschluss formuliert:

- Errichtung eines Gartenmarktes inkl. Gewächshäuser und Überdachung sowie eines Baumarktes inkl. Baustoffhandel mit insgesamt ca. 14.100m² Bruttogeschossfläche (BGF).
- Gesamt-Verkaufsfläche beträgt ca. 12.500m².
- Es werden ca. 535 Stellplätze angelegt.
- Das Vorhaben wird auf einer Gesamtfläche von ca. 38.500m² errichtet; die übrigen Flächen des Grundstücks werden durch ein Umspannwerk mit ca. 1.600m² und ein ca. 7.000m² großes, als Gewerbegrundstück festzusetzendes Grundstück an der Wilhelm-von-Siemens-Straße genutzt.
- Die Baulichkeiten werden entlang des Opelweges orientiert und berücksichtigen alle Schutzansprüche des gegenüberliegenden Wohngebietes durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen.
- Im Planungsverfahren ist insbesondere die Zulässigkeit der vorgesehenen Handelseinrichtungen hinsichtlich Art und Umfang zu klären.
- Gemäß Nr. 18 der Anlage zu § 3 UVPG ist zur Herstellung der Zulässigkeit des geplanten Vorhabens eine UVP durchzuführen. Die Bewältigung eines etwaigen Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Planverfahren vorgenommen.
- Der im Verfahren befindliche B-Plan XIII-B 1 ist zu berücksichtigen.

1.1 Begleitende Gutachten

Für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und unter Beachtung der Maßgaben der einzelnen Verwaltungen liegen folgende, durch die HORNBACH Baumarkt AG beauftragte Gutachten vor:

- Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines HORNBACH Bau- und Gartenmarktes in Berlin-Tempelhof, August 2001, ergänzt Oktober 2002 von icon Regio, Gesellschaft für Regional-, Verkehrsforschung und Standortmarketing mbH
- Verkehrliches Gutachten für die Erschließung eines HORNBACH Bau- und Gartenmarktes in Berlin-Tempelhof, Juli 2000, von HOFFMANN-LEICHTER, Beratende Ingenieure
- Ergänzende verkehrstechnische Untersuchung, Dezember 2001, von HOFFMANN-LEICHTER; Beratende Ingenieure
- Lärmgutachten, Januar 2001, von HOFFMANN-LEICHTER, Beratende Ingenieure

- Lufthygienisches Gutachten für den HORNBACH Bau- und Gartenmarkt, Dezember 2001, von HOFFMANN-LEICHTER, Beratende Ingenieure
- Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) Teil I und Eingriffsgutachten, Teil II, Juli 2001, vom Büro KuBuS

Die vorliegenden Gutachten sind hinsichtlich planungsrelevanter Schwerpunkte zu folgenden Aussagen gekommen:

Auswirkungsanalyse, icon Regio

Zur Feststellung der Auswirkungen der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in der genannten Größe auf potentiell betroffene Zentren wurde von der HORNBACH Baumarkt AG ein Gutachten beauftragt und vorgelegt (erarbeitet von icon Regio/ August 2001, ergänzt Oktober 2002).

Dem Gutachten zufolge gliedert sich der Einzugsbereich des Vorhabens in zwei Zonen. Die Zone 1, der unmittelbare Nahbereich, umfasst den Kern des ehemaligen Bezirkes Tempelhof mit dem Stadtteil Mariendorf zwischen Buckower Chaussee, Malteser Straße, Teltowkanal und Britzer Garten. Hier leben ca. 65.000 Einwohner. Die Zone 2 reicht im Norden bis zum Flughafen Tempelhof, im Osten bis zum Buckower Damm, im Süden bis zur Stadtgrenze und im Westen bis zur B1 mit insgesamt ca. 266.000 Einwohnern.

Die insgesamt im Einzugsbereich zur Verfügung stehende Kaufkraft im Bereich DIY (Do-it-yourself) gibt das Gutachten mit 226,45 Mio € (442,9 Mio. DM) an. Derzeit werden im Einzugsbereich ca. 89 Mio € (174,7 DM) mit DIY-Sortimenten umgesetzt. Das entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von 39,4 %. Auf die Absatzform Baumärkte mit Gartencenter entfällt dabei ein Umsatz von ca. 56 Mio € (109 Mio. DM). Dies entspricht einem Anteil von lediglich 24,6 % an der gesamten DIY-relevanten Kaufkraft im Einzugsbereich. Der Vergleichswert für den Bundesdurchschnitt liegt bei 41,7 %. Diese Zahlen belegen nach Auffassung des Gutachtens, dass im Untersuchungsgebiet von einer Unterversorgung mit Bau- und Gartenmarktsortimenten gesprochen werden kann. Daraus lassen sich erhebliche Kaufkraftverluste in das südliche Umland ableiten.

Der Standort des Bau- und Gartenmarktes Großbeerenstraße ist nach Einschätzung der Gutachter in seinen räumlichen Beziehungen zum besonderen Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm sehr günstig. Das Zentrum wird nicht durch zusätzliche Verkehrsströme belastet, gleichzeitig werden Verbraucher, die bislang in das Umland zum Baumarktbesuch fahren, im Bezirk gehalten.

Aufgrund der Nähe des Projektstandortes zum Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm wurden eventuelle Wechselwirkungen zwischen dem Zentrum und dem Vorhaben untersucht.

Die Erhebung der baumarktspezifischen Sortimente im Bereich Tempelhofer Damm im Oktober 1998 und im Juli 2001 wurde differenziert nach Kernsortimenten und Randsortimenten. Randsortimente umfassten vor allem Betriebe mit Blumen, Lampen und Zooartikeln.

Entlang des Tempelhofer Damms befinden sich 157 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 22.395 m². Diese Betriebe erzielen einen Umsatz von insgesamt ca. 86 Mio € (168,1 Mio DM).

Von diesen 157 Betrieben führten 19 Betriebe baumarktrelevante Sortimente (Zoobedarf, Blumen/Pflanzen, Lampen). Dies sind 12,1 %. Sie belegen 3.555m² (15,9 %) und setzen ca. 7,2 Mio € (8,4 % / 14,1 Mio DM) um. Ein im Zentrum

vorhandener Baumarkt wird aufgrund einer Verlagerung in absehbarer Zeit geschlossen, so dass danach die baumarktrelevanten Sortimente nur noch 4,1% betragen.

Bezogen auf den Umsatz sind dann 95,9 % der Sortimente nicht baumarktrelevant. Das bedeutet nach Auffassung der Gutachter, dass der überwiegende Teil des Zentrums Tempelhofer Damm nicht von einer Bau- und Gartenmarktansiedlung betroffen sein wird.

Betrachtet man die Struktur der von Sortimentsüberschneidungen betroffenen Betriebe im Detail, ergibt sich folgendes Bild:

Blumengeschäfte erzielen ihren Hauptumsatz mit Schnittblumen und Grünpflanzen. Der Schwerpunkt liegt in der Beratung und den Serviceleistungen wie die Erstellung von Blumenarrangements für Hochzeiten, Beerdigungen etc., während das Hornbach Gartencenter Schnittblumen überhaupt nicht und andere Grünpflanzen in eingeschränkter Auswahl führt. Der Sortimentsschwerpunkt im Hornbach Gartencenter liegt bei Hartwaren und Gartenbaustoffen.

Im Zoobereich ist eine eingeschränkte Konkurrenz zu erwarten, da Hornbach nur im Bereich Aquaristik, Tierfutter und Zubehör anbietet. Lebende Tiere (Ausnahme Aquaristik) werden nicht angeboten. Die beiden Betriebe im Zentrum Tempelhofer Damm führen darüber hinaus keine Aquaristik.

Der Bereich Teppiche, Tapeten, DEKO wird von Hornbach angeboten. Allerdings sind speziell bei Teppichen die Angebote sehr beschränkt. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt bei Auslegeware. Insgesamt ist die Sortimentstiefe bei weitem nicht auf dem Niveau des Fachhandels. Im Übrigen ist die Beratungsleistung des Fachhandels besonders in diesem Bereich von Hornbach nicht zu erreichen.

Die Sortimente Schlösser und Schlüssel führt Hornbach als Standardsortimente. Spezielle Anfertigungen und Spezialprodukte werden nicht angeboten, so dass hier der Fachhandel im Vorteil ist.

Bad/Sanitär werden von Hornbach umfassend angeboten.

Es ist davon auszugehen, dass, je nach Betroffenheit der Betriebe, in den o.g. Sortimentsbereichen Umsatzeinbußen in begrenztem Ausmaß zu erwarten sind. Je nach Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen können unterschiedliche Umsatzumlenkungen für die einzelnen Betriebe angenommen werden.

Bei Berücksichtigung der geringfügigen Sortimentsüberschneidungen ist nach den Ergebnissen des Gutachtens von einem Umsatzverlust im Zentrum Tempelhofer Damm auszugehen, der sich auf 0,3 % des jährlichen Zentrumsatzes beläuft.

Aufgrund entsprechender kritischer Hinweise in der Bürgerbeteiligung wurde durch icon regio zusätzlich die wahrscheinliche Auswirkung des Vorhabens auf das Ortszentrum Mariendorfer Damm untersucht. Dazu wird festgestellt, dass die Ortszentren mit ihrer auf die Ortsteile beschränkten überwiegenden Nahversorgungsfunktion keine nennenswerten Sortimentsüberschneidungen mit dem geplanten Vorhaben aufweisen.

Die Gutachter kommen zu folgender Einschätzung:

Von den 48 Einzelhandelsbetrieben am Mariendorfer Damm zwischen Kaiserstraße/ Westphalstraße und Körtingstraße bieten 24 Betriebe Sortimente des kurzfristigen Bedarfes an (Nahrungs- und Genußmittel, Drogeriewaren). In diesem Sortimentsbereich konzentrieren sich auch die größeren Verkaufsflächen (Discounter Mariendorfer Damm 120, Discounter Mariendorfer Damm 173,

Discounter Mariendorfer Damm 167, Verbrauchermarkt Mariendorfer Damm 184, Drogeriemarkt Westphal Weg 75 und Mariendorfer Damm 189).

Die übrigen Betriebe verteilen sich auf die Branchengruppen Bekleidung (5), Uhren/Schmuck/Optik (3), Hausrat (3), Elektro (2), Bücher/Schreibwaren (2), sowie Möbel/Einrichtungsbedarf (2). Diese Einzelhandelssortimente werden im geplanten Hornbach Bau- und Gartenmarkt nicht angeboten.

Die beiden Betriebe mit Elektroartikeln konzentrieren sich auf braune Waren (Unterhaltungselektronik wie z. B. Foto-, Hifi-, Fernseh- und Videoartikel) und elektrische Haushaltsgeräte sowie auf Mobilfunkzubehör. Ein Elektrohaus im Mariendorfer Damm 76 bietet braune und weiße Ware (Großhaushaltsgeräte wie z. B. Herde, Waschmaschinen, Kühlschränke und Öfen), Elektrohausgeräte sowie Einbauküchen (auf Bestellung) an. Auch hier sind keine maßgeblichen Sortimentsüberschneidungen mit Hornbach festzustellen.

Ein wesentliches Angebotsspektrum des Ortszentrums umfassen Dienstleistungen (Friseur, Banken, Reisebüros) und Gaststätten sowie Imbissangebote, die naturgemäß bei Hornbach nicht zu erwarten sind.

Die Branchengruppe Bau- und Heimwerkerbedarf/Blumen ist mit sechs Betrieben vertreten, davon 3 Blumenläden (Mariendorfer Damm 96/98, Mariendorfer Damm 137, Mariendorfer Damm 83), die allesamt Schnittblumen und Dienstleistungen (Gestecke, Gebinde, Friedhofsgärtnerei, etc.) anbieten. Diese Betriebe versorgen zu einem wesentlichen Teil die Besucher der beiden nahegelegenen Friedhöfe. Sie nehmen eine spezielle Versorgungsfunktion für die unmittelbare Nachbarschaft und den Friedhof wahr, so dass keine nennenswerten Überschneidungen mit Hornbach zu erwarten sind.

Das Zoofachgeschäft im Westphal Weg 77 ist rund 35m² groß und bietet lebende Tiere und Aquaristik an. Hier sind eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit Hornbach zu erwarten, die allerdings aufgrund der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen (Nachbarschaftsladen) nicht ausgeprägt sein werden.

Der Maschinenverkauf/Verleih im Mariendorfer Damm 110a ist äußerst spezialisiert. Deshalb sind eher geringere Überschneidungen zu erwarten. Ein Holzfachmarkt bietet neben Bau- und Gartenholz auch Bauelemente an. Er betreibt überwiegend Großhandel, verkauft jedoch auch an Endverbraucher. Dieser Betrieb ist für die Nahversorgungsfunktion des Ortszentrums Mariendorfer Damm nicht von Bedeutung.

Mit diesen insgesamt sehr begrenzten Sortimentsüberschneidungen sind negative städtebauliche Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums Mariendorfer Damm nach Einschätzung der Gutachter keinesfalls zu erwarten. Insbesondere die Nahversorgungsfunktion des Zentrums wird durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes in keiner Weise tangiert.

Das Gutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass von keiner beeinträchtigenden Wirkung auf die Zentrenentwicklung durch die Ansiedlung eines HORNACH Bau- und Gartenmarktes im Einzugsbereich gesprochen werden kann, sondern das Vorhaben mit dem Ziel der Zentrenstärkung vereinbar ist.

Verkehrsgutachten, Büro HOFFMANN-LEICHTER

Ein wesentlicher Aspekt bei der Entwicklung der Planungsüberlegungen für die Einordnung eines Bau- und Gartenmarktes sind die verkehrlichen Gesichtspunkte. Die Errichtung eines Fachmarktes dieser Größenordnung, unabhängig davon,

welche Zweckbestimmung er nach nutzungsstrukturellen Gesichtspunkten hat, stellt erhöhte funktionell-räumliche Anforderungen an das Straßennetz.

Aus diesem Anlass hat der Vorhabenträger ein Verkehrsgutachten durch das Büro Hoffmann-Leichter, Beratende Ingenieure, erarbeiten lassen. Das Ziel der vorliegenden Betrachtung war es, die verkehrserzeugende Wirkung dieses Standortes sowie seinen Einfluss auf das betroffene Straßenumfeld abzuschätzen. Gleichzeitig wurden geeignete Maßnahmen für eine günstige Verkehrsabwicklung erarbeitet. Der Anschluss des Plangebietes über insgesamt vier Grundstückszufahrten für den Kunden- und Lieferverkehr an das öffentliche Straßennetz lässt grundsätzlich auf eine günstige Abwicklung der zu erwartenden Verkehre schließen.

Das Verkehrsaufkommen sowohl im Quell- als auch im Zielverkehr wurde mit 2.564 Kfz/Tag bzw. 260 Kfz/h in der Spitzenstunde einer normal frequentierten Woche ermittelt. Daraus lässt sich eine Zunahme der täglichen Belastung auf der Großbeerenstraße zwischen 6,7 bis 7,5 % ableiten.

In einer stark frequentierten Woche beläuft sich der Spitzenwert auf ca. 340 Kfz/h, d.h. es werden 3.425 Kfz/Tag erwartet. Für die Großbeerenstraße bedeutet das einen Anstieg um 9 bis 10 %.

Für die räumliche Verteilung des Kundenverkehrs zum und vom Bau- und Gartenmarkt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei starkem Verkehr

- 52,5% des Zielverkehrs und damit 180 Kfz/h den Baumarkt von Norden über die Großbeerenstraße und
- 47,5% des Zielverkehrs und damit 162 Kfz/h den Baumarkt von Süden über die Großbeerenstraße anfahren werden.

Die günstigste Anbindung für den Kundenverkehr an das Straßennetz ergibt sich dem Gutachten zufolge bei einer kombinierten Ein- und Ausfahrt in der Wilhelm-von-Siemens-Straße und einer Ein- und Ausfahrt im Bereich der Großbeerenstraße, jedoch lediglich als Rechtsein- und Rechtsausfahrt.

Von besonderer Bedeutung für die Abschätzung der verkehrlichen Wirkungen auf das betroffene Straßennetz ist die Betrachtung des Knotenpunktes Großbeerenstraße/ Wilhelm-von-Siemens-Straße. Entsprechend der ermittelten Leistungsfähigkeit beträgt die maximal mögliche verkehrliche Belastung 1.760 Kfz/h für die Zufahrt von Süden und 1.890 Kfz/h für die Zufahrt von Norden. Demgegenüber stehen die derzeit vorhandenen gezählten Belastungen, die für die südliche Zufahrt 1.037 Kfz/h (59 %) und für die nördliche Zufahrt 1.219 Kfz/h (65 %) betragen. Bei Berücksichtigung des HORNBACH Bau- und Gartenmarktes würde sich für eine starkfrequentierte Woche eine Auslastung von 68 % bzw. 74 % und für eine normalfrequentierte Woche 66 % bzw. 72 % ergeben.

Das Gutachten schließt daraus, dass die durch den HORNBACH Bau- und Gartenmarkt zusätzlich verursachten Verkehre unterhalb der Leistungsfähigkeitsgrenze der Großbeerenstraße abgewickelt werden können.

Zur Abschätzung der Auswirkungen möglicher Schleichverkehre durch die Wilhelm-von-Siemens-Straße, die Fritz-Werner-Straße und die Kruckenbergstraße im Zusammenhang mit der Errichtung des HORNBACH Bau- und Gartenmarktes wurde von den Gutachtern eine Verkehrszählung in der nachmittäglichen Spitzenzeit durchgeführt. Zur Bewertung der Auswirkungen wurde auf die Zählergebnisse der durch den Bau- und Gartenmarkt verursachte Verkehr additiv hinzugerechnet. Danach ergab sich für die Spitzenstunde ein zusätzliches

Verkehrsaufkommen für die untersuchten Straßen von max. 12,5 %, d.h. das mit maximal ca. 43 Kfz/h zu rechnen ist. Das Gutachten kam zu der Schlussfolgerung, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung für diesen Bereich als gering zu bewerten ist.

Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich Standorte, bei denen davon auszugehen ist, dass die Nutzer (u.a. Daimler-Chrysler) über die Fritz-Werner-Straße/ Wilhelm-von-Siemens-Straße das Gebiet anfahren oder verlassen. Um das daraus resultierende Verkehrsaufkommen abzuschätzen wurde zur Auswertung der Trägerbeteiligung von den Verkehrsgutachtern erneut eine Zählung (13:00 Uhr bis 16:00 Uhr) für diesen konkreten Fall vorgenommen. Dabei konnte für die Zeit des Schichtwechsels bei Daimler-Chrysler (14:00 bis 15:00 Uhr) eine max. Belastung von der Fritz-Werner-Straße in die Wilhelm-von-Siemens-Straße von zusätzlich 47 Fahrzeugen festgestellt werden, die nach 15:00 Uhr unter das durchschnittliche Niveau der Verkehrsbelegung für diesen Bereich zurückging. Da die Spitzenzeiten für den geplanten Bau- und Gartenmarkt zeitlich versetzt sind, sind für dieses Gebiet auch bei Berücksichtigung des Spitzenverkehrsaufkommens bei Schichtwechsel im Daimler-Chrysler-Werk keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten.

Der Lieferverkehr wird nach Sortimenten gesplittet: die Großtransporte im Baustoffbereich werden über die Zufahrt an der Wilhelm-von-Siemens-Straße abgewickelt und die Anlieferung des Gartenmarktes und Stückgutsortimentes erfolgt von der Großbeerstraße aus.

Die verkehrliche Erschließung des HORNBACH Bau- und Gartenmarktes erfordert nach den Ergebnissen des Gutachtens keinen Ausbau des betrachteten Knotenpunktes und des Straßennetzes.

Lärmtechnische Untersuchung, Büro HOFFMANN - LEICHTER

Die im Auftrag des Vorhabenträgers bearbeitete lärmtechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter, Beratende Ingenieure, Januar 2001) kommt bezüglich der zu erwartenden Emissions- und Immissionssituation zu folgendem Ergebnis:

Derzeit besteht eine relativ hohe Lärmvorbelastung entlang der Großbeerstraße, die u.a. auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungshäuser in der Großbeerstraße und im vorderen Bereich des Opelweges ausstrahlt. So wurden in der Untersuchung am Punkt Großbeerstraße 117 tags 68,7 dB/ nachts 61,3 dB und Popperstraße 53 tags 62,1 dB/ nachts 54 dB ermittelt.

Durch die Errichtung des Bau- und Gartenmarktes, insbesondere durch die Stellung des Baukörpers parallel zum Opelweg seien relevante zusätzliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung und Kleingärten nicht zu befürchten. Im Gegenteil konnte sogar eine geringfügige Verringerung der Lärmvorbelastung z.B. Popperstraße 53 auf tags 61,8 dB und nachts auf 53 dB ermittelt werden.

Insgesamt führen nach den Ergebnissen des Gutachtens die dem Vorhaben zuzurechnenden Lärmemissionen in dem angrenzenden Wohngebiet nicht zu einer Überschreitung der auch im Bauleitplanverfahren als Bewertungsgrundlage heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005. (vgl. auch im Umweltbericht Pkt. 2.8)

Lufthygienisches Gutachten, Büro HOFFMANN – LEICHTER

Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten im Umfeld des geplanten Bau- und Gartenmarktes an der Großbeerenstraße / Wilhelm-von-Siemens-Straße in Berlin Tempelhof und vom prognostizierten Verkehrsaufkommen wurde die resultierende Immissionsbelastung durch Leitkomponenten verkehrsstämmiger Luftverunreinigungen ermittelt.

Als Emissionsfaktoren der untersuchten Leitkomponenten Benzol, Ruß und Stickstoffoxide (NO₂) wurden veröffentlichte Daten des Umweltbundesamtes für 2003 verwendet. Die Wahl des Bezugsjahres 2003 ist als konservativer Ansatz zu werten, da die spezifischen Emissionen von Schadstoffen aus Kraftfahrzeugen weiter sinken werden.

Die Hintergrundbelastung durch die Luftschadstoffe wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Luftreinhaltegebietes. Die Hintergrundwerte betragen für Benzol 1,9 µg/m³, Ruß 2,8 µg/m³, NO₂ 56 µg/m³.

Im vorliegenden Fall wurden zur Beurteilung der kraftfahrzeugstämmigen Luftschadstoffe die 23. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (23. BImSchV) sowie die EU-Richtlinien 1999/30 und 2000/69 herangezogen. Seit 1.7.1998 gelten die folgenden Prüfwerte nach der 23. BImSchV für straßennahe Prüfpunkte:

Benzol (Jahresmittelwert): 10 µg/m³

Ruß (Jahresmittelwert): 8 µg/m³

NO₂ (98-Perzentil-Wert): 160 µg/m³.

Als flächenbezogene Standards gelten nach Umsetzung der o.g. EU-Richtlinien in nationales Recht strengere Grenzwerte:

Benzol (Jahresmittelwert): 5 µg/m³

NO₂ (Jahresmittelwert): 40 µg/m³.

Die Emissionsprognose für das Vorhaben erfasste alle relevanten Vorgänge, einschließlich der Hintergrundbelastung, situationsgerecht, wie die Fahrbewegungen der Pkw und Lkw, den Parksuchverkehr, den ruhenden Verkehr (Verdunstung von Benzol) sowie den Rangierbetrieb in den Liefer- und Abholbereichen in der Spitzenbelastung.

Die höchsten Konzentrationen der Zusatzbelastung treten an den Prüfpunkten im ersten Teilstück der Wilhelm-von-Siemens-Straße (zwischen Großbeerenstraße und Einfahrt zum Parkplatz) auf und betragen: Kurzzeitwerte: Benzol 0,7 µg/m³, Ruß 0,3 µg/m³, NO₂ 15 µg/m³ - Jahresmittelwerte: Benzol 0,06 µg/m³, Ruß 0,07 µg/m³, NO₂ 1,4 µg/m³.

Auf der nächstgelegenen Wohnbebauung nördlich des Opelweges sind im ungünstigsten Fall folgende Konzentrationen zu erwarten: Kurzzeitwerte - Benzol 0,8 µg/m³, Ruß 0,7 µg/m³, Stickstoffdioxid NO₂ 12 µg/m³; Jahresmittelwerte - Benzol 0,09 µg/m³, Ruß 0,14 µg/m³, Stickstoffdioxid NO₂ 2,6 µg/m³

Der Beitrag des Vorhabens, sowohl zur Langzeitbelastung als auch zu den Immissions-Spitzenwerten, ist gering. An den nächstgelegenen Wohnhäusern nördlich des Opelwegs sind die Schadstoffkonzentrationen noch deutlich geringer. Auch unter Einberechnung der Vorbelastung, die überwiegend durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Großbeerenstraße verursacht wird, sind alle Vorsorgestandards eingehalten und werden keine lufthygienisch kritischen Werte erreicht. (vgl. auch im Umweltbericht Pkt. 2.2)

Umweltverträglichkeitsstudie, Eingriffsgutachten, Büro KuBuS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-2 VE wurde auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Nummer 18 der Anlage § 3, vom 12. Februar 1990 in der bis zum 2. August 2001 geltenden Fassung, als UVP-pflichtiges Vorhaben eingestuft. Der Vorhabenträger hat auf dieser Grundlage eine Umweltverträglichkeitsstudie inkl. Eingriffsgutachten in Auftrag gegeben. Die Bearbeitung erfolgte durch das Büro KuBuS und lag im März 2001 bzw. aktualisiert im Juli 2001 vor.

Zwischenzeitlich erfolgte zum 3. August 2001 die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001, BGBl. I S. 1950, zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 18. Juni 2002, BGBl. I S. 1914/1921) und die Verankerung dieser im Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere durch die Einfügung des § 2a BauGB (Artikel 12 Nr. 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001, a.a.O. S. 2011), der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung vorschreibt. Dementsprechend sind die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie in den unter Pkt. II. dargestellten Umweltbericht eingeflossen.

Fazit der Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das vom Vorhabenträger entwickelte Konzept für die Nutzung des Plangebietes entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Bezirkes, die bislang brachliegenden Flächen geordnet zu entwickeln und einer auch wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die vorgelegten Gutachten zeigen, dass die Realisierung des geplanten Bau- und Gartenmarktes mit 12.386 m² Geschossfläche und 1.260 m² Gartenfreilagerfläche sowie 511 ebenerdigen Stellplätzen, entsprechend dem aktuellen Projektentwurf, zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Tempelhof-Schöneberg beiträgt, ohne dabei die umliegenden Stadtteilzentren zu schädigen oder die angrenzende Wohnbevölkerung zu beeinträchtigen.

Die abschirmende Stellung des Baukörpers sowie der im nördlichen Grundstücksbereich geplante, im Mittel ca. 20m breite Grünstreifen sorgen für einen Schutz der angrenzenden Wohn- und Kleingartengebiete.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft können auf ein Minimum reduziert und im Rahmen des rechtlich Vorgeschriebenen ausgeglichen werden. Dabei ist die vorhandene Vegetation soweit wie möglich einbezogen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gesichert, ohne dass Engpässe zu befürchten sind.

Durch die geplante Ausweisung eines Teils der Fläche als Gewerbegebiet ist sichergestellt, dass der gewerblich- und produktionsorientierte Charakter der näheren und weiteren Umgebung gewahrt bleibt.

2. Intention des Planes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-2 VE verfolgt das Ziel, das Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO, eine Teilfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. BauNVO planungsrechtlich festzusetzen und die Fläche des Umspannwerkes als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB planungsrechtlich zu sichern.

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

- Neuordnung der derzeit überwiegend brachliegenden Fläche als Teil des Gewerbegebietes an der Großbeerenstraße;
- geordnete Entwicklung der räumlichen Verteilung des Verkehrs mit der Zielstellung der Trennung von Kunden- und Lieferverkehr;
- Schutz des angrenzenden Wohngebietes durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen;
- Sicherung einer gewerblichen Baufläche innerhalb des Plangebietes;
- weitestgehende Erhaltung der standortprägenden Vegetation (Baumreihen);
- aktive, ökologisch orientierte Neuordnung der Fläche im Sinne einer Verträglichkeit von Belastungen aus Abgasen, Schadstoffen und Lärm.

2.1 Bau- und Gartenmarkt/ Projektbeschreibung

Die gestalterische Konzeption und Bauausführung des Bau- und Gartenmarktes lehnt sich eng an das HORNBACH - typische Erscheinungsbild an. Der Baukörper des Marktes soll entlang des Opelweges mit einem Abstand von durchschnittlich 20m (min. 18m und max. 21m) in Ost-West-Ausdehnung errichtet werden. Dadurch soll eine Schall- und Immissionsschutzwirkung gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet nördlich des Opelweges erreicht werden. Die Orientierung des Gartenmarktes und Freilagers erfolgt zur Großbeerenstraße.

Die Stellplätze befinden sich südlich der Bebauung. Die Kundenstellplätze sowie die restlichen Freiflächen werden mit standortüblichen Pflanzen und Gehölzen versehen, um eine ausgeglichene Ökobilanz zu gewährleisten.

Die Baumasse setzt sich aus zwei Baukörpern zusammen, dem Baumarkt und dem Gartenmarkt. Die transparente Stahl-Glas-Konstruktion des Gartenmarktes in Verbindung mit den Stahlgitter-Konstruktionen der Vordächer des Baumarktes tragen zu einem aufgelockerten Gesamteindruck der Anlage bei.

Die Fläche des Bau- und Gartenmarktes grenzt an die Großbeerenstraße und besitzt von dieser Straße eine Zufahrt für den Kundenverkehr. Die zweite Erschließungsmöglichkeit für die Kunden erfolgt über die in die Großbeerenstraße einmündende Wilhelm-von-Siemens-Straße. Der Anlieferverkehr verläuft getrennt vom Kundenverkehr über eine Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze ebenfalls von der Wilhelm-von-Siemens-Straße und eine Zufahrt an der Großbeerenstraße.

Die verkehrliche Situation des Standortes lässt nach den vorliegenden Einschätzungen eine problemlose Abwicklung des zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehrs zu. Die Erschließung des geplanten HORNBACH Bau- und Gartenmarktes erfordert keinen Ausbau des vorhandenen Straßennetzes.

Um die gewerbliche Prägung des Gebietes zu unterstützen wird eine Restfläche des Grundstücks von ca. 6.500m² für gewerbliche Zwecke im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesen. Das vorhandene Umspannwerk (UW) der Bewag bleibt von dem Vorhaben unberührt bzw. erhält die Möglichkeit zur Erweiterung. Dem Grundstück wird eine Fläche, die mit dem Versorgungsträger abgestimmt ist, zur Erweiterung der Versorgungsanlage zugeordnet.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 5,35 ha, davon entfallen ca. 6.500m² auf die Einordnung einer gewerblichen Baufläche und ca. 1.600m² auf die Fläche des bestehenden UW Großbeerenstraße. Für den HORNBACH Bau- und Gartenmarkt stehen insgesamt 3,85 ha Grundstücksfläche zur Verfügung.

Die Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes beträgt 12.499m².

Die einzelnen Marktbereiche setzen sich wie folgt zusammen:

Baumarkt inkl. Baustoffhandel: 9.355 m²

Gartenmarkt inkl. Gewächshäuser: 2.957 m²

Gartenfreifland: 1.260 m²

Für den Kundenverkehr sind insgesamt 511 Stellplätze vorgesehen, die dem aktuellen Projektentwurf entsprechen.

Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche liegt noch keine konkrete Nutzung vor.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Begründung der Festsetzungen

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

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Die Grundstücke Großbeerenstraße 119/133 und 135/157 sowie Teile des Grundstücks Wilhelm-von-Siemens-Straße 1/13 werden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festgesetzt.

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

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

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Vorgaben des Raumordnungsrechts und des Flächennutzungsplanes. Auch die

Stadtentwicklungspläne "Zentren- und Einzelhandel Teil 1" und "Gewerbe" sowie die Bereichsentwicklungsplanung stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen.

Die zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg-Berlin (GL) hat im Zusammenhang mit ihrer Entscheidung, auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 15 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu verzichten, festgestellt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Die GL hat dazu ausgeführt, das geplante Vorhaben entspreche dem Ziel 1.0.1 des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV), wonach Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben. Ferner steht das Vorhaben nach Auffassung der GL im Einklang mit dem Ziel 1.0.8 LEPeV, sofern die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente des geplanten Marktes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan – wie inzwischen geschehen – auf eine Fläche von 1.200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) begrenzt werden.

Die Einschätzung der GL ist aus Sicht des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg zutreffend. Das Vorhaben erfüllt die raumordnungsrechtlichen Vorgaben für die Planung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Es ist insbesondere mit der als Ziel ausgewiesenen Bestimmung Z 1.0.8 LEPeV vereinbar. Diese Bestimmung lautet wörtlich:

Die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der städtischen Zentren in Berlin ist nur zulässig, wenn Art und Umfang des geplanten Angebotes zentrenverträglich sind und der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt wird."

Das genannte Vorhaben liegt unstreitig außerhalb des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm (städtisches Zentrum). Es befindet sich aber in einem vom Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesenen Gebiet, für das keine nachrangige Nutzung vorgesehen ist. Damit wahrt es den Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich (vgl. dazu Ziff. 2.2 Abs. 2 Nr. 2 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 06.08.2001). Auch die Zentrenverträglichkeit des geplanten Angebotes nach Art und Umfang ist durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichergestellt. Der Vorhabenträger hat die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die umliegenden Zentren durch das Marktforschungsunternehmen icon Regio untersuchen lassen (vgl. oben III. 1.1). Danach sind städtebaulich relevante Beeinträchtigungen der Zentren nicht zu befürchten. Die nach der Eröffnung des Bau- und Gartenmarktes anfänglich zu erwartenden Umsatzverluste im Zentrum Tempelhofer Damm werden im Gutachten auf ca. 0,3 % des jährlichen Zentrumsatzes geschätzt. Die dauerhafte Zentrenverträglichkeit des Vorhabens wird durch die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente auf max. 10 % bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche sichergestellt.

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

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

Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt liegen danach hier vor: Eine solche Festsetzung rechtfertigt sich angesichts der besonderen Gegebenheiten im Plangebiet durch das städtebauliche Ziel, die derzeit brach liegenden Flächen, die einen städtebaulichen Missstand darstellen, einer geordneten und sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die Ansiedlung eines großflächigen produktionsorientierten Gewerbebetriebes an dieser Stelle ist auf mittlere bis lange Sicht nicht realistisch. Die Gebietscharakteristik der umliegenden gewerblichen Bauflächen wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Das Vorhaben weist keine Störempfindlichkeit auf, die zu einer Einschränkung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen zwingen würde. Umgekehrt gehen von dem Vorhaben auch keine die Gewerbenutzung beeinträchtigenden Störungen aus. Insbesondere kann eine "Sogwirkung" auf andere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, die den Gebietscharakter nachhaltig verändern könnte. Dazu trägt u. a. die Ausweisung der südöstlichen Teilflächen des Plangebietes als GE-Gebiet bei, mit der den Bedürfnissen des produzierenden Gewerbes ausreichend Rechnung getragen wird. Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sind - wie oben bereits ausgeführt – ebenfalls nicht zu erwarten.

Schließlich stehen auch die Stadtentwicklungsplanung und die Bereichsentwicklungsplanung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen.

In diesem Zusammenhang ist zunächst zu betonen, dass StEP und BEP in der Bauleitplanung keine strikte Bindungswirkung entfalten, sondern als "sonstige städtebauliche Planung" im Rahmen der Abwägung lediglich "zu berücksichtigen" sind (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 AGBauGB). Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Zielsetzung, eine Brachfläche einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen und damit einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, würde es grundsätzlich rechtfertigen, entgegenstehende Aussagen in sonstigen städtebaulichen Planungen zu überwinden, zumal der vorliegende Bebauungsplan den gewerblich geprägten Charakter des Gebietes dauerhaft sichert.

Im Übrigen steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aber auch nicht in einem "echten" Widerspruch zu den Aussagen von StEP und BEP. Ähnlich wie der "FNP" schließt auch der StEP "Zentren und Einzelhandel", Teil 1, die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsflächen aus "gewerblichen Bauflächen" – auch aus Flächen des fortgeschriebenen Industrieflächensicherungskonzeptes – nur *grundsätzlich* aus und eröffnet ausdrücklich den Weg für eine abweichende Entwicklung auf der Grundlage einer "Einzelfallprüfung" (vgl. Ziff. 5 StEP "Zentren und Einzelhandel", Teil 1). Diese Einzelfallprüfung geht hier aus den bereits angesprochenen Gründen zu Gunsten des geplanten Vorhabens aus.

Entsprechendes gilt für die Ausweisungen des BEP. Die vom BEP vorgesehene gewerbliche Prägung des Plangebietes wird durch den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan und insbesondere durch die Festsetzung einer Teilfläche als GE-Gebiet nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Zudem nimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Forderung des BEP nach einer Grünverbindung von der Krukenberg- zur Großbeerenstraße dadurch auf, dass entlang des Opelweges ein Grünstreifen ausgewiesen wird.

Gewerbegebiet

Ein Teil der südlichen Fläche des Plangebietes (Wilhelm-von-Siemens-Straße 1/13) wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt und dient der Abrundung des gewerblichen Umfeldes. Das Gewerbegebiet ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt worden.

Im Entwicklungskonzept für den produktionsorientierten Bereich (EpB) wird für den Standort Großbeerenstraße-Süd von einer Qualifizierung und Ergänzung des Bestandes, der vorrangig den Wirtschaftszweigen verarbeitendes Gewerbe und sonstige produktionsorientierte Dienste zur Verfügung steht, ausgegangen. Diese Ziele der Ansiedlung von produktionsorientierten Gewerbebetrieben sind aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation auf mittlere bis lange Sicht für den gesamten Standort nicht realistisch. Die Fläche des Plangebietes ist seit Jahren untergenutzt bzw. brachliegend, so dass die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit einer teilweisen Gewerbegebietsausweisung zur Stabilität der näheren Umgebung beitragen wird. Die Ausweisung der südöstlichen Teilflächen des Plangebietes als GE-Gebiet trägt dazu bei, dass auch weiterhin Gewerbebetrieben in diesem Quartier Möglichkeiten der Ansiedlung geboten wird.

Die Größe des Gewerbegebietes entspricht weitgehend den Forderungen der ehemaligen Senatsverwaltung für Wirtschaft, die der Gebietsausweisung in der dargestellten Größenordnung zugestimmt hat.

Versorgungsanlagen

Das Grundstück Großbeerenstraße 159 mit einer flächenmäßigen Erweiterung wird als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB selbstständig festgesetzt, da sie sich nicht mit anderen Baugebieten überlagern lässt. Das bestehende Umspannwerk (UW) der Bewag soll damit gesichert und die Möglichkeit einer technisch notwendigen Erweiterung eingeräumt werden.

Das Umspannwerk gehört zu den technisch notwendigen Versorgungsanlagen der Stadt, die der Allgemeinheit dienen und deren Sicherung daher von besonderem Interesse ist. Aufgrund ständig wachsender Bedarfe und günstiger Einzugsbereiche ist der Standort an der Großbeerenstraße für eine Erweiterung des Leistungsangebotes der Bewag geeignet. Das bisherige Konzept sieht eine Erweiterung von 63 MVA auf 94,5 MVA mit einer entsprechenden baulichen Hülle vor.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Bei dem geplanten Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes mit einer Gesamtgröße von ca. 14.100m² GF handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Das Maß der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) mit 14.100m² und einer geschlossenen Bauweise bestimmt, so dass mit der Festsetzung dieser Größenordnung der direkte Bezug zu dem Vorhaben hergestellt wird. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder einer Baumassenzahl (BMZ)

wird abgesehen, da zusammen mit einer Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlage bei 59,0m über NHN und der geschlossenen Bauweise eine ausreichende Bestimmung des Nutzungsmaßes gegeben ist. Die damit erreichte Festsetzung entspricht etwa einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,8.

Die Ausweisung der Baugrenzen orientiert sich an dem konkreten Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes und entspricht in der flächenhaften Ausdehnung des Baufensters der gewerblichen Nutzung des Umfeldes.

Die für das Vorhaben festgesetzte Stellplatzanlage umfasst insgesamt 511 Stellplätze und ist für die geordnete Durchführung der beabsichtigten Nutzung erforderlich.

Bei einem Nachweis der Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO würde dadurch die für das Sonstige Sondergebiet angezeigte GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet im Süden wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine geschlossene Bauweise und eine Oberkante der baulichen Anlage von 62,0m über NHN festgesetzt. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl wird abgesehen, da mit den festgesetzten Maßen eine ausreichende Bestimmung gegeben ist. Die erreichte Festsetzung entspricht etwa einer Baumassenzahl (BMZ) von 10.

Bei der Festsetzung der Oberkante erfolgte eine Orientierung an den gewerblichen Geschossbauten entlang der Wilhelm-von-Siemens-Straße mit 4-6 Geschossen und an der 5-geschossigen Bebauung des benachbarten Gewerbehofes.

Versorgungsanlagen

Für die Fläche der Versorgungsanlage, auf der sich ein Umspannwerk befindet, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine maximal zulässige Baumassenzahl von 6,0 und eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die städtebauliche Situation an der Kreuzung Großbeerenstraße/ Wilhelm-von-Siemens-Straße deutlich hervorzuheben. Das vorhandene Umspannwerk wird planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung in ausreichendem Maße eingeräumt.

3.1.3 Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Opelweges ist zugleich Straßenbegrenzungslinie (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Entlang des Opelweges wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Ergebnis der Trägerbeteiligung ein Ein- und Ausfahrverbot zum Schutz der angrenzenden Wohnsiedlung vor zusätzlichen Verkehren eingetragen. Die angrenzende Straßenverkehrsfläche des Opelweges ist weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes XIII-27.

3.1.4. Flächen mit Pflanzbindungen/ Festsetzungen für den Immissionsschutz

Die unter Pkt. IV. 1. dargestellten Ergebnisse der Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung sind in der Planung berücksichtigt. Die Festsetzungen mit Pflanzbindungen dienen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und haben ökologisch ausgleichende oder gestalterisch vermittelnde Eigenschaften.

Das geplante Vorhaben eines Bau- und Gartenmarktes am Standort Großbeerenstraße ordnet sich in seiner baulichen Ausrichtung und seiner Flächengliederung auf dem Grundstück in die umgebende Struktur der gewerblichen Nutzungen des Gebietes ein und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die derzeit unbefriedigende und ungeordnete Struktur auf weiten Teilen des Plangebietes wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einer städtebaulichen und grünordnerischen Lösung zugeführt. Insbesondere gelingt es, durch die Aufteilung des Grundstücks und die Lage des Baukörpers einen städtebaulichen Abschluss zum Siedlungsgebiet zu schaffen.

In die Planung wurden Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgenommen, die eine weitere Verbesserung der Anbindung und Freiraumgestaltung des Vorhabens zum Siedlungsgebiet schaffen.

Die Zufahrt der Anlieferung des Bau- und Gartenmarktes wurde dahingehend geändert, dass auf eine Umfahrung des Bau- und Gartenmarktes entlang des Opelweges verzichtet wurde, um den vorhandenen Grünstreifen zu erhalten und attraktiv zu gestalten. Das Gebäude des Bau- und Gartenmarktes wurde um ca. 6m in Richtung Süden verschoben, so dass für die Gestaltung des Grünstreifens im östlichen Bereich eine Fläche von 20/ 21 m über eine Länge von 115 m sowie im westlichen Bereich eine Fläche von 16,5/ 18 m über eine Länge von 86 m zur Verfügung steht. Der Grünstreifen trägt außerdem zur Verbesserung des Ortsbildes bei und lässt lediglich eine Befahrung durch die Feuerwehr zu.

Die Warenannahme für den Baustoffhandel wurde mit dieser Veränderung in den südöstlichen Teil des Marktes verlagert und von der Wilhelm-von-Siemens-Straße erschlossen, um damit eine eventuelle Lärm- und Schadstoffbelastung für das Siedlungsgebiet am Opelweg auszuschließen. Die durchgeführten Untersuchungen zur Lärm- und Luftbelastung haben keine über den zulässigen Richtwerten liegenden Beeinträchtigungen festgestellt, das ist u.a. auf die abschirmende Stellung des Baukörpers zurückzuführen.

Die Einfahrt für die Warenanlieferung des Stückgutes erfolgt von der Großbeerenstraße. Im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger wird für diesen Abschnitt parallel zum Opelweg eine Lärmschutzwand errichtet. Die Dimensionierung der Lärmschutzwand wurde so vorgesehen, dass ein optimaler Schutz erreicht werden kann. Zwischen der Lärmschutzwand und dem Gebäude des Baumarktes wird außerdem ein schallgedämmtes Tor eingebaut.

Der Grünstreifen ist in der Planzeichnung die dargestellte Fläche zum Anpflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 4**) und soll damit planungsrechtlich gesichert eine Schutzfunktion und eine gestalterische Wirkung gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet erfüllen, um den Übergang zwischen dem Wohngebiet und dem großflächigen Einzelhandel verträglich zu gestalten. Neben dieser Bedeutung erfüllen die Pflanzungen auch eine entlastende Funktion für das örtliche Klima und die Lufthygiene (Staubfilterung).

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Schallimmissionen im Bereich der nördlichen Anlieferung an der Großbeerenstraße ist auf der Fläche V eine vegetative Schallschutzwand mit einer Höhe von 4m über eine Länge von 90m entlang der Fläche zum Anpflanzen zu errichten (**textliche Festsetzung Nr.5**).

Die nachträgliche Berechnung der zu erwartenden Immissionen im allgemeinen Wohngebiet mit dieser Schallschutzwand hat ergeben, dass die zu erwartenden Immissionswerte dadurch sogar niedriger liegen als dies zum heutigen Zeitpunkt

der Fall ist. Begründet ist dies durch die zusätzliche Abschirmung der Emissionen von der Großbeerenstraße.

Die zukünftigen Betriebsgeräusche des geplanten Baumarktes wurden in der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung anhand der an- und abfahrenden sowie der parkplatzsuchenden Pkw und Anlieferverkehre berücksichtigt. Der eigentliche Betrieb des Baumarktes wird innerhalb von geschlossenen Gebäuden stattfinden, so dass durch den Verkaufsbetrieb keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten ist. Die Grenzwerte der TA Lärm sind auch durch anfallende Betriebsgeräusche einzuhalten. Zur Klarstellung werden entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Einsatz schallgedämpfter Lüfter für die Abluftanlagen und zum Einbau eines schallgedämmten Tores für die Feuerwehrezufahrt zwischen Lärmschutzwand und Marktkörper.

Die **textliche Festsetzung Nr. 6** schreibt eine Bepflanzung ebenerdiger Stellplätze und deren Schutz vor. Die Baumpflanzungen sind gliedernde, auflockernde und identitätsstiftende Elemente und verbessern damit das Landschafts- und Ortsbild. Als Staubfilter, Schatten- und Feuchtigkeitsspender verbessern sie die klimaökologischen Bedingungen im Plangebiet. Desweiteren sind sie für Vögel und andere baumbewohnende Tierarten wichtige (Teil-)Lebensräume oder Nahrungsgrundlage.

Im sonstigen Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind pro 300m² bzw. pro 500m² Grundstücksfläche ein Baum und 5 Großsträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (**textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8**). Die vorhandenen Bäume, die Fläche zum Anpflanzen und die Bepflanzung der Stellplätze sind anzurechnen. Auch diese Festsetzungen dienen der Kompensation des mit der Bebauung verbundenen Eingriffs. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen Nr. 4 und 6 wird die Verteilung der Anpflanzungen auf dem Grundstück geregelt.

Die textlichen Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Bindungen für Bepflanzungen sind gleichzeitig geeignet, der Forderung nach einer vorbildhaften Gestaltung im gewerblichen Umfeld Rechnung zu tragen.

3.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erreichbarkeit bzw. der Anlieferung des Baumarktes wird für die Fläche A, B, R, S, A ein Geh- und Fahrrecht (**textliche Festsetzung Nr. 9**) zugunsten des Eigentümers festgesetzt. Die Lage des Geh- und Fahrrechtes auf dem Grundstück entspricht der funktionellen Gliederung des Bau- und Gartenmarktes, die eine Zufahrt für den Lieferverkehr entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorsieht und zu Teilen über die ausgewiesene gewerbliche Baufläche führt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Gasleitung, die in einem Teilabschnitt die Plangebietsfläche durchquert. Zur Erreichbarkeit der Gasleitung wird für diesen Abschnitt D, E, F, L, M, N, O, P, Q, D (**textliche Festsetzung Nr. 10**) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Erschließungsträgers festgesetzt wird.

In gleicher Weise wird die Erreichbarkeit der Schmutz- und Regenwasserleitung auf dem Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers der Schmutzwasserleitung auf der Fläche A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, O, P, Q, R, S, A gesichert (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Die **textliche**

Festsetzung Nr. 12 regelt die Art und Weise der Bepflanzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb der Fläche mit Pflanzbindungen.

3.1.6. Sonstige Festsetzungen

Die Möglichkeit, für das geplante Vorhaben Werbeanlagen vorzusehen, wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2** geregelt. Durch eine Höhenbegrenzung von Schriftzügen und Einzelbuchstaben am Gebäude des Bau- und Gartenmarktes wird eine Überdimensionierung von Werbeanlagen vermieden. Weitere Werbeanlagen, wie z.B. Werbefahnen, sind zum Schutz des nördlich angrenzenden Wohngebietes nur auf der Fläche für Stellplätze zulässig.

Eine intensive Beleuchtung der Außenflächen und beleuchtete Werbeflächen sind entlang der benachbarten Wohnsiedlung nicht vorgesehen. Eine Regelung für eventuell beleuchtete Werbeflächen bzw. der Ausschluss dieser in Nachbarschaft zur Wohnsiedlung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3.2 Abwägung

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

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

3.2.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Verwirklichung des der Planung zugrundeliegenden Vorhabens dient dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes.

Die Fläche des Plangebietes ist seit Jahren untergenutzt bzw. brachliegend. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation ist die Entwicklung der Fläche für andere gewerbliche Nutzungen auf mittlere bis lange Sicht nicht realistisch, so dass mit dem Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes eine geordnete städtebauliche Entwicklung hergestellt werden kann.

Das geplante Vorhaben eines Bau- und Gartenmarktes am Standort Großbeerenstraße bildet den Abschluss des Gewerbegebietes gegenüber der angrenzenden nördlichen Wohnbebauung und ordnet sich in seiner baulichen Ausrichtung und seiner Flächengliederung auf dem Grundstück in die Struktur der gewerblichen Nutzungen ein.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Qualifizierung des Gewerbegebietes beiderseits der Großbeerenstraße unterstützt.

3.2.2 Belange der Wirtschaft

Das Vorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Mit der Ansiedlung des Vorhabens in dem Gewerbegebiet Großbeerenstraße wird ein Standort wiederbelebt, der lange Jahre aufgrund mangelnder Nutzung eine negative Ausstrahlung in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht für die angrenzenden Unternehmen hatte. Durch den Bau-

und Gartenmarkt werden Kunden und Nutzer in das Gebiet gezogen, so dass sich Synergieeffekte ergeben können. Gleichzeitig wird mit der Ausweisung einer gewerblichen Nutzung an der Wilhelm-von-Siemens-Straße dem zukünftigen Bedarf an verfügbaren Standorten Rechnung getragen. Den im Rahmen der Trägerbeteiligung seitens der IHK vorgebrachten Bedenken, dass es sich hier um Flächen handelt, deren Nutzung gemäß dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) für Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich auszuschließen sei, wurde aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt.

Die Firma HORNBACH beabsichtigt für den Bau- und Gartenmarkt ca. 100 Arbeitskräfte einzustellen. Die Befürchtung, dass aufgrund von Umsatzverlusten in anderen Firmen gleicher Branche Arbeitnehmer entlassen werden, kann durch die vorliegenden Untersuchungen zu den Auswirkungen des Bau- und Gartenmarktes nicht bestätigt werden. Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen sind so gering, dass von einer Arbeitsplatzvernichtung nicht die Rede sein kann. Bei einem angenommenen Umsatzverlust im Zentrum Tempelhof in Höhe von rund 255.646 € (500.000 DM), wären rein rechnerisch knapp zwei Arbeitsplätze (120.000 € / 234.700 DM je AP: EHI, Handel aktuell) betroffen. Angesichts der insgesamt vorhandenen baumarktspezifischen Kaufkraft, die in dem vorliegenden Gutachten ermittelt wurde, ist davon auszugehen, dass durch gegensteuernde Maßnahmen der betroffenen Betriebe wie Werbung, Marketing, Spezialisierung etc. die möglichen geringen Arbeitsplatzverluste neutralisiert werden.

Das städtebauliche Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse des Marktforschungsunternehmens iconRegio (vgl. dazu vorangegangene Ausführungen unter III. 1.1) sind nennenswerte Beeinträchtigungen der für die Versorgung wichtigen Zentren Tempelhofer Damm (Stadtteilzentrum) und Mariendorfer Damm (Ortszentrum) infolge der geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes nicht zu befürchten. Darüber hinaus werden auch aufgrund der Hinweise der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – IC – im Rahmen der Trägerbeteiligung, die Flächen für den Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 1200 m² BGF begrenzt.

Das Gutachten stellt nachvollziehbar die zu erwartenden Kaufkraftströme dar und listet detailliert die betroffenen Einzelhandelsunternehmen in den Zentren und ihre Sortimente auf. Es wird deutlich, dass die Sortimentsüberschneidungen des Vorhabens mit den vorhanden Einzelhandelsbetrieben äußerst begrenzt sind.

Der Bezirk schließt sich deshalb der Prognose des Gutachtens an, dass allenfalls geringfügige Umsatzeinbußen in den betroffenen Zentren zu erwarten sind (laut Gutachten maximal 0,3% jährlich), die aus städtebaulicher Sicht nicht ins Gewicht fallen. Es ist vielmehr zu erwarten, dass die Verwirklichung des geplanten Vorhabens zu einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes Tempelhof-Schöneberg führen wird, weil es Kaufkraft im Bezirk bindet bzw. in den Bezirk lenkt, die gegenwärtig ins Umland abfließt.

3.2.3 Belange des Verkehrs

Ein weiteres Kriterium für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels sind die Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde ein verkehrliches Gutachten für die Erschließung des Bau- und Gartenmarktes erarbeitet und im Laufe des Verfahrens präzisiert (s. oben III. 1.1). Auf der Grundlage der Erkenntnisse und Empfehlungen

des Gutachtens sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse von Bürger- und Trägerbeteiligung wurden die Planung und der Durchführungsvertrag so optimiert, dass wesentliche Beeinträchtigungen der verkehrlichen Belange ausgeschlossen werden können:

Nach der im einzelnen begründeten Prognose des Gutachtens wird die Verkehrsbelastung des Straßennetzes und des Knotenpunktes Großbeerenstraße/ Wilhelm-von-Siemens-Straße durch die Errichtung des Bau- und Gartenmarktes aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtverkehrs nur geringfügig erhöht bzw. die Verkehrsströme können ohne Probleme abgewickelt werden. Ein Ausbau des betrachteten Knotenpunktes ist danach nicht erforderlich. Im Durchführungsvertrag werden jedoch vorsorglich Regelungen zur Kostenübernahme im Eventualfall getroffen.

Der Lieferverkehr wird in dem vorliegenden Konzept geteilt. Die Anlieferung für Stückgut und für den Gartenmarkt erfolgt über eine Aus- und Einfahrt von der Großbeerenstraße. Die Belieferung des Baustoffhandels wird durch eine Ein- und Ausfahrt an der Wilhelm-von-Siemens-Straße unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze vorgenommen und erfolgt an der Südseite des Baumarktes. Die in der Trägerbeteiligung durch die Straßenverkehrsbehörde vorgeschlagene konzentrierte Anlieferung über eine Zufahrt an der Wilhelm-von-Siemens-Straße ist mit den internen Warenflüssen des Baumarktes nicht zu vereinbaren. Die andererseits geforderte Nutzbarmachung der Feuerwehrumfahrt für den Lieferverkehr ist aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgegeben worden.

Der Anschluss des Bau- und Gartenmarktes für den Kundenverkehr an das öffentliche Straßennetz erfolgt durch jeweils eine Grundstückszu- und abfahrt an der Großbeerenstraße und der Wilhelm-von-Siemens-Straße. Die Kundenzu- und abfahrt an der Großbeerenstraße wird als rechtsrein/rechtsraus Anbindung angelegt. Als zusätzliche verkehrsregulierende Maßnahme und zur Unterstützung des ausschließlichen Rechtsrein- und Rechtsrausverkehrs wird im Bereich der Zufahrt zum Kundenparkplatz auf der Großbeerenstraße die Markierung einer durchgezogenen Linie vorgesehen. Im Bereich der Anlieferung ist dies jedoch nicht erforderlich, da für den gesamten Baumarkt mit höchstens ca. 230 Lieferfahrzeugen pro Tag zu rechnen ist.

Die Kundenzufahrt Wilhelm-von-Siemens-Straße wird über die Kreuzung Großbeerenstraße/ Wilhelm-von-Siemens-Straße angefahren, die mit einer Lichtsignalanlage geregelt wird.

Um die Leistungsfähigkeit der LZA zu erhöhen, sollen auf Anregung des Polizeipräsidenten (PolPräs) – Direktion 4 – im Rahmen der Trägerbeteiligung entsprechend lange Grünphasen für den Verkehr aus Richtung Norden vorgesehen werden. Hierfür ist eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlage notwendig, so dass für die am stärksten belastete nördliche Knotenpunktzufahrt der Verkehr aus der Gegenrichtung früher abgebrochen wird. In dieser dann entstehenden "Nachlaufzeit" der Freigabe können die Geradeausfahrer bedient werden und die Linksabbieger in die Wilhelm-von-Siemens-Straße ungehindert abfließen. Diese Maßnahme ist in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Aufgrund dieser Ermittlungen erscheint eine bauliche Veränderung des Knotenpunktes, die im Rahmen der Trägerbeteiligung durch das Landespolizei-Verwaltungsamt (LPVA) vorgeschlagen wurde, z.Z. nicht erforderlich, da sich aufgrund der verkehrlichen Leistungsfähigkeitsberechnung ausreichende Reserven, auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde sowie freitags und sonnabends, ergeben haben.

Sollte sich dennoch nach Inbetriebnahme des Bau- und Gartenmarktes herausstellen, dass der Verkehr auf der Großbeerenstraße aus Richtung Norden an der Kreuzung Wilhelm-von-Siemens-Straße zu einer dauernden zusätzlichen Belastung (ab ca. 25 % Zunahme der Verkehrsströme) durch linksabbiegende Fahrzeuge führt und dadurch die Anlage einer gesonderten Linksabbiegespur gerechtfertigt wäre, wird der Vorhabenträger gemäß der Regelungen des Durchführungsvertrages die entsprechenden Kosten dafür übernehmen.

Aufgrund weiterer Hinweise des LPVA im Rahmen der Trägerbeteiligung, wird um den Kreuzungsbereich von eventuellen zusätzlichen Belastungen frei zu halten, die Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt auf einer Länge von 50m an der Großbeerenstraße und von 25m an der Wilhelm-von-Siemens-Straße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des Ergebnisses der Trägerbeteiligung festgesetzt.

Entlang der Großbeerenstraße ist zur Zeit das Parken auf dem Gehweg möglich. Entsprechend den Hinweisen des Pol.Präs. – Direktion 4 - aus der Trägerbeteiligung wird die Abschaffung der Möglichkeit des Gehwegparkens im Bereich der Zufahrten im Zusammenhang mit deren Anlegung durch den Fachbereich Tiefbau erfolgen, um Gefahrenpunkte zu vermeiden.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Fritz-Werner-Straße, Gutenbergstraße, Hirzer Weg, östlicher Teil der Wilhelm-von-Siemens-Straße) sind grundsätzlich nicht für die Erschließung des Bau- und Gartenmarktes vorgesehen. Hinzu kommt, dass die Wilhelm-von-Siemens-Straße insbesondere im Bereich des Hirzerwegs keinen übermäßigen Verkehr aufnehmen kann. Die vorhandene Straßenbreite, der Zustand der Fahrbahn sowie vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzungen sind bereits jetzt für zusätzliche Verkehre nicht geeignet, so dass von einem Ausweichen auf diese Straße nicht ausgegangen wird. Die von Osten anfahrenen Kunden werden über die Britzer Straße und Alt-Mariendorf bzw. über die Daimlerstraße den Baumarkt anfahren.

Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne, ortskundige Kunden diese Straßen als "Schleichwege" für die An- und Abfahrt nutzen. Die möglichen Folgen solcher "Schleichverkehre" für die betroffenen Straßen sind daher in Vorbereitung auf und nach Hinweisen aus der Trägerbeteiligung u.a. des Pol.Präs. – Direktion 4 - gutachtlich untersucht worden. Der Gutachter ist dabei bewusst von einer max. Zunahme der Verkehrsstärke in der Spitzenstunde von max. 12,5 % ausgegangen, die die östlich angrenzenden Straßen betreffen könnten, d.h. für diesen Bereich max. 43 Fahrzeuge pro Stunde. Der Gutachter legt nachvollziehbar dar, dass selbst diese (nur in Spitzenzeiten auftretende) maximale Verkehrszunahme nicht zu übermäßigen oder unzumutbaren Belastungen der betroffenen Straßen führt.

Die in der Trägerbeteiligung von Pol.Präs. – Direktion 4 - angeregte Anordnung von Einbahnstraßenregelungen für den Bereich östlich des Planungsgebietes wird aufgrund der ermittelten Belastungen für nicht erforderlich angesehen, da damit auch zusätzliche Suchverkehre ausgelöst werden könnten, so dass Belastungen für das Gebiet in anderer Form entstehen würden. Die geplante Erschließung und Anbindung des Bau- und Gartenmarktes weist eine klare Verkehrsführung auf, so dass von weitergehenden Regelungen in angrenzenden Gebieten abgesehen werden kann.

Sollte sich jedoch nach Inbetriebnahme des geplanten Bau- und Gartenmarktes eine dauerhafte Belastung der Wilhelm-von-Siemens-Straße herausstellen und dadurch eine Einbahnstraßenregelung unumgänglich werden, übernimmt der Investor die dafür anfallenden Kosten der Neubeschilderung. Entsprechende Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Auf der Großbeerenstraße befinden sich mehrere Linien des öffentlichen Nahverkehrs (Bus), deren Haltestelle in Richtung Norden sich unmittelbar vor der ampelgeregelten Kreuzung Großbeerenstraße/ Wilhelm-von-Siemens-Straße befindet. Sollte als Folge der Eröffnung des geplanten Bau- und Gartenmarktes eine Verlegung der Bushaltestelle notwendig werden, übernimmt der Vorhabenträger die anfallenden Kosten nach Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungsträgern. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt.

3.2.4 Berücksichtigung der privaten Belange

Im Rahmen der Abwägung zugunsten des Vorhabens zu berücksichtigen, war das Interesse des Vorhabenträgers an einer sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet. Wie oben dargelegt entspricht das vom Vorhabenträger vorgelegte Nutzungskonzept in seiner zwischenzeitlich abgestimmten Form dem Interesse des Bezirkes an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen (vgl. oben III. 3.2.1).

Besondere Bedeutung für die Abwägung haben aber auch die privaten Belange der Bewohner des an das Plangebiet nördlich angrenzenden Wohngebietes. Im Mittelpunkt steht hier der Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die befürchtete Zunahme des Verkehrs im Wohngebiet sowie durch erhöhte Lärm- und Schadstoffimmissionen. Die genannten Belange sind im Planverfahren eingehend untersucht worden (vgl. oben II. 4.4, 4.8 und III. 1.1). Durch die auf diese Untersuchungen sowie auf die Anregungen aus Träger- und Bürgerbeteiligungen gestützten Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag ist sichergestellt, dass die privaten Belange der Anwohner nicht beeinträchtigt werden.

Das durch das Vorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen kann über zwei Ein- und Ausfahrten für den Kundenverkehr und über zwei Ein- und Ausfahrten für den Lieferverkehr abgeleitet werden.

Das verkehrstechnische Gutachten hat die verkehrliche Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Bau- und Gartenmarkts sowohl auf der Grundlage der Verkehrszählungen aus dem Jahr 1998 als auch durch eine aktuelle Knotenpunktzählung aus dem Jahr 2000 vorgenommen. Weiterhin wurden die aktuellen Prognoseberechnungen berücksichtigt.

Die entlastende Wirkung einer Verlegung der Bundesstraße B 101 auf die Malteser Straße wurde nicht berücksichtigt, so dass hier von einer eher höheren denkbaren Verkehrsbelastung ausgegangen wurde.

Die verkehrliche Untersuchung kommt auf dieser Grundlage zu dem Ergebnis, dass die durch den Baumarkt zusätzlich verursachten Verkehre über die Straßenzüge Großbeerenstraße und Wilhelm-von-Siemens-Straße abgewickelt werden können, so dass von einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung des Umfeldes und der nördlich angrenzenden Wohnsiedlung nicht ausgegangen werden kann. Dauerhafte Belastungen, die sich nach Inbetriebnahme des Bau- und Gartenmarktes herausstellen sollten, können durch Maßnahmen, die im Durchführungsvertrag geregelt sind, verträglich und auf Anregung der Bewohner abgebaut werden (vgl. Pkt. 3.2.3).

Die interne verkehrliche Erschließung des Bau- und Gartenmarktes sieht keine Zufahrtmöglichkeit durch das angrenzende Siedlungsgebiet vor. Die Befürchtungen der Bewohner des Siedlungsgebietes, dass der Bau- und Gartenmarkt von der Seite des Siedlungsgebietes betreten oder angefahren werden kann, trifft nicht zu. In jedem Fall müsste aus dieser Richtung ein zusätzlicher Fußweg von mindestens 300 m in Kauf genommen werden, um den Markt bzw. den abgestellten Pkw

(einschl. gekaufter Ware) zu erreichen. Auf dem Gelände des Bau- und Gartenmarktes auf der vom Opelweg abgewandten Seite des Gebäudes werden ausreichend Kundenparkplätze kostenlos zur Verfügung gestellt, die nur direkt über die Großbeerenstraße bzw. Wilhelm-von-Siemens-Straße angefahren werden können. Aus diesen Gegebenheiten heraus ist die Annahme, dass von hier vermehrt und das Wohnen störend Parkverkehr durch den Markt ausgelöst werden könnte, nicht zutreffend.

Die Befürchtungen der Anwohner der nördlich angrenzenden Wohnsiedlung, die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und in der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, dass durch die Errichtung des Bau- und Gartenmarktes erhöhte Lärmbelastungen und Belästigungen durch Schadstoffe auftreten, haben sich durch die schalltechnische Untersuchung (Januar 2001) und das lufthygienische Gutachten (Dezember 2001) nicht bestätigt.

Durch die Errichtung des Bau- und Gartenmarktes, insbesondere durch die Stellung des Baukörpers parallel zum Opelweg sind im Gegenteil sogar geringfügige Verringerungen der Lärmvorbelastung aus der Großbeerenstraße zu erwarten. Gleichwohl wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Lärmschutzwand im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger festgesetzt, um den Anwohnern noch einen zusätzlichen Schutz zu bieten. Die Dimensionierung der Lärmschutzwand wurde so gewählt, dass ein optimaler Schutz erreicht werden kann.

Der Hinweis der Anwohner zwischen der Lärmschutzwand und dem Gebäude des Baumarktes ein schallgedämmtes Tor einzubauen, ist berücksichtigt und im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Untersuchung der zu erwartenden Abgasbelastung hat gezeigt, dass auf den benachbarten Straßenzügen im Untersuchungsgebiet und auf dem Gelände des Baumarktes die Konzentrationen der verkehrsstämmigen Luftschadstoffe keine kritischen Werte erreichen.

Sonstige nachhaltig betroffene Belange Privater sind nicht ersichtlich und wurden während der Offenlage nicht vorgebracht.

3.2.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Flora und Fauna sind im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) untersucht worden. Das Ergebnis der Untersuchung ist im Umweltbericht (vgl. Pkt. II) wiedergegeben.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens resultieren grundsätzlich aus der Bautätigkeit, der Inanspruchnahme von Flächen durch Gebäude und befestigte Flächen und einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs.

Die aus der Bewertung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht aufgezeigt. Diese sind bei der vorliegenden Planung umfassend berücksichtigt worden und werden weitgehend durch die textlichen Festsetzungen bzw. durch die Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser entsteht, bedingt durch eine Zunahme der Versiegelungen, insbesondere das Risiko eines verringerten Rückhaltevermögens von Niederschlägen sowie eine Verringerung der

Grundwasserneubildungsrate. Es sind daher Maßnahmen vorgesehen, um die genannten Umweltauswirkungen zu vermeiden und zu vermindern. Dies beinhaltet über allgemeine Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers hinaus insbesondere Maßnahmen zum Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

Für das Schutzgut Klima besteht das Risiko einer weiteren Beeinträchtigung infolge einer Beseitigung von verdunstungswirksamen Gehölzen und Grünflächen. Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wird daher möglichst viel Gehölzbestand erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Durch die Stellung des Baukörpers wird eine gute Durchlüftung gewährleistet und somit einer Zunahme der Aufheizung vorgebeugt.

Für das Schutzgut Luft bestehen Risiken durch eine Zunahme an Schadstoffimmissionen, bedingt durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr. Um mögliche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen hierdurch abschätzen zu können, wurde ein Lufthygienisches Gutachten (Hoffmann-Leichter, Dezember 2001) erstellt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass bei Eintreffen der prognostizierten Verkehrsbelastungen auf den betrachteten Straßenzügen im Untersuchungsgebiet und auf dem Gelände des Bau- und Gartenmarktes die Konzentrationen der verkehrsstämmigen Luftschadstoffe keine lufthygienisch kritischen Werte erreichen.

Risiken für das Schutzgut Arten und Biotope bestehen insbesondere durch einen Verlust von Teilen des Gehölzbestandes. Analog zum Schutzgut Klima führen Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen zu einer Vermeidung und Minimierung des Beeinträchtigungsrisikos.

Das Beeinträchtigungsrisiko für das Landschaftsbild beschränkt sich ebenfalls auf die Beseitigung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen und wird durch die genannten Erhaltungsmaßnahmen und Neupflanzungen minimiert. Grundsätzlich gehen vom Vorhaben durch die Gestaltung des Bau- und Gartenmarktes und seiner Freianlagen positive Impulse für das Landschaftsbild, bzw. Ortsbild, aus.

Die zu erwartenden zusätzlichen Lärmemissionen liegen sowohl tags, als auch nachts unter den Richtwerten für Gewerbegebiete gem. TA Lärm. Die dem Vorhaben zurechenbaren Lärmimmissionen in den benachbarten Wohngebieten liegen ebenfalls unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung sind dennoch Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber Lärm- und Schadstoffimmissionen. Dies wird erreicht durch die Einhaltung eines überwiegend ca. 20m breiten, dicht bepflanzten Grünstreifens an der nördlichen Grundstücksgrenze, der durch die Fläche zum Anpflanzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist, durch die Stellung des Bau- und Gartenmarktes parallel zum Opelweg und den Bau einer im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten 4,0m hohen und 90m langen Lärmschutzwand.

Das Risiko erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen tritt für das Schutzgut Boden in Verbindung mit einer Zunahme der Flächenversiegelung sowie für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere/ Landschaft durch die Beseitigung von Einzelbäumen auf. Die Baumverluste werden im Einklang mit den Regelungen der Baumschutzverordnung Berlin durch umfangreiche Neupflanzungen vollständig ausgeglichen. Das Beeinträchtigungsrisiko liegt aufgrund der Größe der zusätzlichen Versiegelung an der Grenze zur Erheblichkeit. In Anbetracht der in

Berlin seit Jahren ansteigenden Grundwasserstände wird die Auswirkung jedoch insgesamt als unerheblich eingestuft.

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf der Grundlage von § 1a BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Dieses ist aufgrund des bisher geltenden Bebauungsplanes XIII-27 gegeben.

Insgesamt ist festzustellen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Folgen durch die vorhabenbezogene Planung zu erwarten sind.

3.2.6 Ergebnis der Abwägung

Mit der durch die Planung vorbereiteten Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes am Standort Großbeerenstraße 119/133 und Großbeerenstraße 135/159 Ecke Wilhelm-von-Siemens-Straße 1/13 erfährt das Gelände eine geordnete städtebauliche Entwicklung, mit der die derzeit existierende Industriebrache auf dem ehemaligen BEWAG-Gelände, die für sich genommen einen städtebaulichen Missstand darstellt, beseitigt wird. Das Vorhaben trägt dadurch zur Gestaltung des Ortsbildes bei, indem das äußere Erscheinungsbild des Grundstücks aufgewertet wird und klar erkennbare Nutzungsdefizite abgebaut werden.

Gleichzeitig wird durch die Sicherung des Gewerbestandortes an der Wilhelm-von-Siemens-Straße der Intention der Stabilisierung vorhandener gewerblicher Nutzungen im Gebiet gefolgt. Sowohl mit dem Gewerbestandort als auch mit der Realisierung des Bau- und Gartenmarktes kann die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen erreicht werden.

Das skizzierte öffentliche und private Interesse an der Realisierung des Vorhabens überwiegt im Ergebnis die entgegenstehenden Belange. Hier sind an erster Stelle die Belange des Umweltschutzes zu nennen. Die Verwirklichung des Vorhabens ist unvermeidlich mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Ausmaß und Gewicht dieses Eingriffs sind allerdings begrenzt. Die Schutzgüter sind durch die gewerbliche Vornutzung entsprechend vorbelastet und werden durch das Vorhaben nur in geringfügiger Weise zusätzlich belastet.

Das größte Beeinträchtigungsrisiko für die Schutzgüter besteht in einer Zunahme der Versiegelung und der Beseitigung von Gehölzbestand. Entsprechende Rückhaltungs- und Versickerungsmaßnahmen für das Niederschlagswasser sowie umfangreiche Neupflanzungen schaffen hier einen geeigneten Ausgleich.

Durch eine Zunahme des Quell- und Zielverkehrs ist mit zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Allerdings werden hierdurch weder die Richtwerte der TA Lärm noch die geltenden Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe erreicht oder überschritten.

Die unvermeidbaren Eingriffe in die vorhandene Flora werden durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag festgelegten Ersatzpflanzungen weitgehend kompensiert. Soweit dennoch geringfügige Umweltbeeinträchtigungen verbleiben, müssen diese wegen des überwiegenden Interesses an der Verwirklichung des Vorhabens hingenommen werden.

Weitere Belange stehen dem Vorhaben wie oben ausgeführt nicht entgegen. Sowohl die Belange des Verkehrs als auch das Interesse der Anwohner, vor schädlichen Umwelteinwirkungen verschont zu bleiben, werden durch die Festlegungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag gewahrt.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Verwirklichung des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Eingriffe sind in den vom Vorhabenträger vorgelegten gutachtlichen Untersuchungen (Umweltverträglichkeitsstudie/Eingriffsgutachten des Büros KuBuS) im einzelnen dargestellt. Im wesentlichen handelt es sich um

- eine Zunahme der Bodenversiegelung von 57,5 % auf 76 %
- eine dadurch bedingte Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschläge,
- eine zusätzliche Belastung des Stadtklimas durch Zunahme der Überwärmung sowie
- eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust von Einzelbäumen und Baumgruppen.

Ins Gewicht fallen von den beschriebenen Umweltauswirkungen lediglich die zusätzliche Bodenversiegelung und der Verlust von (geschützten) Einzelbäumen und Baumgruppen. Wegen der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen des Grundstücks und der angrenzenden stark befahrenen Großbeerstraße sowie wegen des überwiegend geringen Wertes der auf dem Grundstück angetroffenen Biotope sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Übrigen als nicht erheblich zu bewerten (vgl. im einzelnen unter Punkt II. Umweltbericht).

Bei der Konzeption des Vorhabens ist streng darauf geachtet worden, nachteilige Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten. Der Vorhabenträger hat im Rahmen der erwähnten Umweltverträglichkeitsstudie auch Planungsalternativen auf ihre möglichen Umweltauswirkungen untersuchen lassen. Die Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass es sich bei der jetzt vorliegenden Planungsvariante um die umweltverträglichste handelt. Eine weitere Eingriffsminimierung oder gar Vermeidung wäre nur durch einen Verzicht auf das Vorhaben und damit durch eine Aufgabe der städtebaulichen Zielsetzungen des Bezirkes möglich. (Selbst durch einen Verzicht auf das Vorhaben könnte ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht verhindert werden, da auf der Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplanes XIII-27 Vorhaben mit unter Umständen erheblich höheren Eingriffsfolgen zulässig sind.) Im Ergebnis sind die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft daher unvermeidbar.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wäre auf der Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplanes XIII-27 eine vollständige Versiegelung der als "beschränktes Arbeitsgebiet" festgesetzten Grundflächen zulässig gewesen. Das entspricht einem Anteil von 91 % der Gesamtfläche. Demgegenüber weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine maximale Versiegelung von lediglich 76 % der Grundflächen aus.

Da damit die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft deutlich hinter dem bislang Zulässigen zurückbleiben, besteht eine Pflicht zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht. Lediglich für die Einzelbäume und Baumgruppen von insgesamt 162 Stück, die nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind, besteht eine Ausgleichspflicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt das, indem er dem Vorhabenträger umfangreiche Verpflichtungen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen auferlegt (vgl. die textlichen Festsetzungen Nr. 5, 7, 8 und 9). Soweit nach der BaumSchVO weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die angesprochenen Festsetzungen mit Pflanzbindungen tragen faktisch zum Ausgleich der beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan geht damit über die nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu stellenden Mindestanforderungen hinaus.

2. Nutzungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Einzelhandelsstruktur

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

Das vorliegende Gutachten von icon Regio hat die Auswirkungen für die Einzelhandelsstruktur in Tempelhof, insbesondere am Tempelhofer Damm, und anderen Bezirken ermittelt und kommt insbesondere vor dem Hintergrund der spezifischen Sortimente eines HORNBACH Bau- und Gartenmarktes zu der Schlussfolgerung, dass eine Beeinträchtigung der Zentren vollkommen ausgeschlossen werden kann. Die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes am Standort Großbeerenstraße hat nach Berechnungen von icon Regio einen potentiellen Umsatzeinfluss auf das Zentrum von Tempelhof von 0,3 %.

Mit der Maßgabe, dass in dem geplanten Bau- und Gartenmarkt zentrenrelevante Sortimente 10 % bzw. 1.200m² der Geschossfläche nicht überschreiten dürfen, wird die Belastung der gewachsenen kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen zusätzlich eingeschränkt. Verdrängungseffekte können dadurch ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Auswirkungen

Die Situation im Bestand muss aufgrund der untergenutzten und teilweise brachliegenden Flächen als sehr mangelhaft eingestuft werden.

Die baulich-räumliche Entwicklung des Bau- und Gartenmarktes entspricht den Möglichkeiten, die auch in gewerblichen Strukturen, z.B. durch große Hallenbauten zu erwarten sind. Bei einer Realisierung der an das Vorhaben gebundenen Auflagen wird die Fläche des Plangebietes einer Entwicklung zugeführt, die das städtebauliche Erscheinungsbild aufwerten wird. Insbesondere wird das Gewerbegebiet Großbeerenstraße städtebaulich abgerundet und eindeutig gegenüber der nördlichen Wohnbebauung begrenzt.

Lärm, Emissionen

Für das angrenzende Wohngebiet sind neben der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Großbeerenstraße keine zusätzlichen Lärmbelastungen durch die Realisierung des Vorhabens ermittelt worden. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist die lärmabweisende Stellung des Baukörpers.

Eventuelle temporäre Lärmbelastungen für die Wohnbebauung und für das Kleingartengebiet wurden durch die im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgenommene Umplanung der Anlieferung im nördlichen Bereich des Baumarktes ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird die Warenannahme für Stückgut im nordwestlichen Bereich des Marktes an der Großbeerenstraße zusätzlich mit einer 4m hohen Schallschutzwand versehen, um den Befürchtungen der Anwohner Rechnung zu tragen. Die Lärmvorbelastung aus der Großbeerenstraße überlagert die Geräusche der Anlieferfähigkeit, aus der keine weitere wahrnehmbare Lärmbelastung resultiert.

Die Grenzwerte der TA Lärm sind im angrenzenden Wohngebiet grundsätzlich einzuhalten und dürfen auch durch die Betriebsgeräusche des geplanten Baumarktes nicht überschritten werden. Der eigentliche Betrieb des Baumarktes wird innerhalb von geschlossenen Gebäuden stattfinden, so dass durch den Verkaufsbetrieb keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten ist. Zur weiteren Klarstellung werden entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Am geplanten Gebäude des Bau- und Gartenmarktes selbst konnten im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nur an der südwestlichen Gebäudekante des Gartenmarktes entlang der Großbeerenstraße geringfügige Überschreitungen des für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswertes von 65dB tags bis zu 0,5 dB prognostiziert werden. Dieser Wert resultiert aus der vorhandenen Lärmbelastung der Großbeerenstraße. Das durch die Nutzung des Bau- und Gartenmarktes initiierte Verkehrsaufkommen trägt nur zu einer sehr geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung in diesem Bereich bei.

Im Rahmen eines lufthygienischen Gutachtens wurde die Belastung durch Luftschadstoffe für den Standort ermittelt.

Die Emissionsprognose erfasste alle relevanten Vorgänge situationsgerecht, wie die Fahrbewegungen der Pkw und Lkw, den Parksuchverkehr, den ruhenden Verkehr (Verdunstung von Benzol) sowie den Rangierbetrieb in den Liefer- und Abholbereichen.

Die Zusatzbelastung durch das Vorhaben ist an den Prüfpunkten gemäß 23. BImSchV gering. Die höchsten Konzentrationen der Zusatzbelastung treten im ersten Teilstück der Wilhelm-von-Siemens-Straße (zwischen Großbeerenstraße und Einfahrt Parkplatz) auf, liegen aber weit unter den Grenzwerten. Hier sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen untergebracht.

Die Prüfwerte der 23. BImSchV für Benzol und NO₂ werden nach Verwirklichung des Vorhabens (Bezugsjahr 2003) in allen beurteilungsrelevanten Bereichen auch in der Gesamtbelastung sicher unterschritten.

Der Beitrag des Vorhabens, sowohl zur Langzeitbelastung als auch zu den Immissions-Spitzenwerten, ist gering. An den nächstgelegenen Wohnhäusern nördlich des Opelwegs sind die Schadstoffkonzentrationen noch deutlich geringer.

Auch unter Einberechnung der Vorbelastung, die überwiegend durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Großbeerenstraße verursacht wird, sind alle Vorsorgestandards eingehalten.

Verkehrliche Auswirkungen

Ausgehend von der geplanten Baumarktgröße und der damit verbundenen Anzahl von 511 Stellplätzen konnte eine Einschätzung des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs vorgenommen werden.

Eine Umlegung des prognostizierten Ziel- und Quellverkehr auf die gegenwärtige verkehrliche Situation führt nur zu einer geringfügigen Erhöhung der bereits vorhandenen Belastung der Großbeerenstraße und Knotenpunkte.

Die Einbindung des Bau- und Gartenmarktes in die bestehende Netz- und Verkehrsflussstruktur ist ohne wesentliche bauliche Veränderungen im öffentlichen Straßenraum realisierbar.

3. Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen

Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine Stabilisierung des Standortes Großbeerenstraße verbunden, sowohl durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen als auch durch die städtebauliche Aufwertung von Flächenpotentialen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg keine Kosten verursacht. Die mit dem Vorhaben verbundenen Kosten werden durch den Vorhabenträger geleistet. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt.

V. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit BA-Beschluss vom 10.04.2001 eingeleitet.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss wurde am 08.06.2001 auf Seite 2207 im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gegeben.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.03.2001 bis 27.04.2001 in Form einer Ausstellung in den Räumen des Stadtplanungsamtes des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg von Berlin statt. Es wurde der städtebauliche Entwurf mit Erläuterungen vorgestellt. Die Betreuung der Ausstellung und Information der Bürger erfolgte durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes.

Das Bezirksamt hat am 02.10.2001 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen und die BVV hierüber unterrichtet

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.02.2002 bis 18.03.2002 statt.

5. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.09.2002 bis 28.10.2002 in Form einer Ausstellung in den Räumen des Stadtplanungsamtes des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg von Berlin statt.

6. Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB und des § 36 AGBauGB wird Gebrauch gemacht.

7. Erneute Vorlage zur Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes vom 11.03.2003, die Vorlage zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-2 VE an die BVV weiterzuleiten, wurde dieser nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung am 30.04.2003 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-2 VE ist mit den erforderlichen Unterlagen gemäß der AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung am 24.07.2003 angezeigt worden.

Das Verfahren zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-2VE ist nach Überprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat II C und mit Schreiben vom 23.09.2003 bezüglich der Rechtsverordnung sowie der nicht erkennbaren Auswertung der Ergebnisse der Trägerbeteiligung, rechtlich beanstandet worden. Unter der Voraussetzung einer neuerlichen Entscheidung der BVV über die korrigierte Rechtsverordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-2 VE und einer erneuten Beschlussfassung

der BVV vor dem Hintergrund der dann bekannten Trägersauswertung, kann der Bebauungsplan ohne weitere Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, festgesetzt werden.

VI. Rechtsgrundlagen

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) neugefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260, 273)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796)

Aufgestellt: Berlin, den September 2005
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement
Fachbereich Planen

Dr. Elisabeth Ziemer
(Bezirksstadträtin)

Reitmeyer
(Stellvertreter Fachbereichsleiter)

Anhang

Textliche Festsetzungen im "VE 7-2"

1. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Fachmarktes "Bau- und Gartenmarkt". Zulässig ist der Verkauf nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf maximal 10% höchstens jedoch 1.200m² der Geschossfläche (GF) angeboten werden. Die Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der "Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel" (Anhang I der "Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001", ABl. v. 20. September 2001, S. 4140 in der Fassung der Berichtigung vom 07. Januar 2002, ABl. S. 209, 3213).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Im sonstigen Sondergebiet sind am Gebäude als Werbeanlagen Schriftzüge und Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 3,5m über der Gebäudeoberkante zulässig. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten T und N ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4. Die Fläche zum Anpflanzen sowie die sonstige nicht überbaubare Fläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind dicht mit Bäumen, Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sowie vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB; BaumSchVOBln)
5. Auf der Fläche V ist eine 4,0m hohe vegetative Lärmschutzwand zu errichten und zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 Buchst. a BauGB)
6. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer mindestens 4m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Bäume und Baumscheiben sind durch Hindernisse vor Befahren zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB)
7. Im sonstigen Sondergebiet ist pro 300m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 3 Nr. 1 NatSchGBln)
8. Im Gewerbegebiet ist pro 500m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 3 Nr. 1 NatSchGBln)

9. Die Fläche A, B, R, S, A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des sonstigen Sondergebietes zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. Die Fläche D, E, F, L, M, N, O, P, Q, D ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers der Gasleitung zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
11. Die Fläche A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, O, P, Q, R, S, A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers der Schmutz- und Regenwasserleitung zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
12. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belastende Fläche E, F, G, H, I, K, L, O, P, E innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
14. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört als Bestandteil die "Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel" Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001, (ABl. v. 20. September 2001, S. 4140 in der Fassung der Berichtigung vom 07. Januar 2002, ABl. v. 18. Januar 2002, S. 209, 3213.

Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel

Zentrenrelevante Sortimente

50.40.3 (1)	Krafträder, Teile und Zubehör
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.13	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.5	Heimtextilien und Teppiche
52.44.6	Holz-, Kork- und Korbwaren
52.45	Elektrische Haushalts-, Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 52.48.3 Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien. Aus dieser Unterklasse sind jedoch Sämereien sowie Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde nicht zentrenrelevant.
- 52.48.4 Feinmechanische, foto- und optische Erzeugnisse, Computer und Software
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- 52.48.7 Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel. Aus dieser Unterklasse sind Sport- und Freizeitboote sowie Zubehör nicht-zentrenrelevant.
- 52.48.9 Sonstiger Facheinzelhandel. Aus dieser Unterklasse sind jedoch Büromöbel nicht-zentrenrelevant.
- 52.5 Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- 50.10.3 Kraftwagen
 - 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
 - 52.44.1 Wohnmöbel
 - 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren sowie aus der Unterklasse 51.15.4 Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden sowie die Unterklasse 51.53.7 Sanitärkeramik
 - 52.46.2 Anstrichmittel
 - 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf
 - 52.48.1 Tapeten- und Bodenbeläge
 - 52.48.3 Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Sämereien. Aus dieser Unterklasse sind nur Sämereien sowie Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde nicht-zentrenrelevant.
 - 52.48.7 Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel. Nur Sport- und Freizeitboote sowie Zubehör sind a.d. Unterklasse nicht-zentrenrelevant.
 - 52.48.8 Brennstoffe sowie die Unterklasse 51.51.3 Mineralölzeugnisse
 - 52.48.9 Sonstiger Facheinzelhandel. Nur Büromöbel sind nicht-zentrenrelevant.
- (1) Gruppen/Klassen gemäß "Klassifikation der Wirtschaftszweige", Statistisches Bundesamt 1993

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4, 6, 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1

Straßenbäume- und Parkplatzbäume,
stadtklimafeste, trockenheitsresistente Gehölze

Bäume 1. (2.) Ordnung

Mindestpflanzqualität: Solitärbäume – Hochstamm, 3x v. mit Ballen, StU 20/25 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Stellplätze
-------------	------------------	-------------

	Acer platanoides "globosum" Acer platanoides "Cleveland"	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	
Hänge-Birke	Betula pendula	
Moor-Birke	Betula pubescens	
Hainbuche	Carpinus betulus	Stellplätze
Rot-Buche	Fagus sylvatica	
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	
Zitter-Pappel	Populus tremula	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	
Trauben-Eiche	Quercus petraea	
Stiel-Eiche	Quercus robur	
Winter Linde	Tilia cordata	
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	

Bäume 2. (3.) Ordnung

Mindestpflanzqualität: Solitärbäume – Hochstamm, 3x v. mit Ballen, StU 18/20 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre	
Sal-Weide	Salix caprea	
Eberesche	Sorbus aucuparia	

Großsträucher

Mindestpflanzqualität: Solitärsträucher, 2x v. mit Ballen, H 125 - 150 cm

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	
Gemeine Hasel	Corylus avellana	
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	
Besenginster	Cystisus scoparius	
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	
Faulbaum	Frangula alnus	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Schlehe	Prunus spinosa	
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cartharcticus	
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	
Hunds-Rose	Rosa canina	
Heckenrose	Rosa corymbifera	
Brombeere	Rubus fruticosus	
Himbeere	Rubus idaeus	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	

Pflanzliste 2

Bodendeckende Gehölze

Deck- und Blütensträucher, bodendeckende Stauden

Mindestpflanzqualität (Sträucher): 2x v. mit Topfballen

Mindestpflanzbedarf: 4 – 5 St./m²

Hartriegel	Cornus stolonifera "Kelsey"	Deckstrauch
------------	-----------------------------	-------------

Deutzie	Deutzia gracilis	Blütenstrauch
Kriech-Spindel	Euonymus fortunei var. radicans	Deckstrauch
Storchschnabel	Geranium macrorrhizum	Bodendeckende Staude
Efeu	Hedera helix	Deck- und Blütenstrauch
Johanniskraut	Hypericum calycinum	Deckstrauch
Kriechweide	Salix repens var. nitida	Deckstrauch
Kleinblättriges Immergrün	Vinca minor	Deckstrauch

Flächendeckende Rosen (empfohlene Arten, Pflanzung optional)

Mindestpflanzqualität: Höhe 40 – 70 cm
Mindestpflanzbedarf: 4 St./m²

Rosa "Alba Meidiland"	weiß	
Rosa "Cherry Meidiland"	rot-weiß	
Rosa "Red Meidiland"	rot	
Rosa "White Meidiland"	weiß	
Rosa "Pearl Meidiland"	weiß-rosa	
Rosa "Magic Meidiland"	dunkelrosa	

2. Plan 26 z.K.

3. Z.d.B`Planakte

StadtJur:

Plan FL

PlanGenDAL

GesStadtQM Dezin

PlanGenD/Plan/Plan2/Texte/6142/7-2 VE/Begründung nach BVV-Beschluss