

BEZIRKSAMT LICHTENBERG VON BERLIN

ABTEILUNG STADTENTWICKLUNG

Amt für Planen und Vermessen

Fachbereich Stadtplanung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum vorhabenbezogenen

BEBAUUNGSPLAN 11-23 VE

**für die Grundstücke Alfred-Kowalke-Straße 2 bis 4 im
Bezirk Lichtenberg von Berlin, Ortsteil Friedrichsfelde**

Die Begründung hat mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-23 VE vom 05.10.2005 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am Juli 2006 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-23 VE als Rechtsverordnung beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung / Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

Güttler-Lindemann
Amtsleiter

Inhalt

I. Planungsgegenstand	4
I.1. Anlass und Erfordernis	4
I.2. Plangebiet	5
I.2.1 Bestand	5
I.2.2 Planerische Ausgangssituation	7
I.3. Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	10
II. Planinhalt.....	11
II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen / Intention des Plans	11
II.2. Wesentlicher Planinhalt / Begründung einzelner Festsetzungen	12
II.2.1 Art der Nutzung	12
II.2.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
II.2.3 Erschließung.....	16
II.2.4 Textliche Festsetzungen	18
III. Umweltbericht	22
III.1. Einleitung.....	22
III.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	22
III.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	24
III.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
III.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	28
III.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	43
III.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	44
III.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
III.3. Zusätzliche Angaben	47
III.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	47
III.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	48
III.3.3 Zusammenfassung.....	49
IV. Durchführungsvertrag	51
V. Auswirkungen des Bebauungsplans	52
V.1. Flächenmäßige Auswirkungen.....	52
V.2. Städtebauliche Auswirkungen	52
V.3. Finanzielle und personelle Auswirkungen.....	53

VI. Verfahren.....	53
VI.1. Aufstellungsbeschluss.....	53
VI.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	53
VI.3. Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	56
VI.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	59
VI.5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	64
VI.6. Beschluss des Bezirksamtes und der BVV	71
VI.7. Anzeige des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	72
VI.8. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE.....	73
VII. Rechtsgrundlagen.....	74

I. Planungsgegenstand

I.1. Anlass und Erfordernis

Das Grundstück Alfred-Kowalke-Str. 2-4 im historischen Ortskern von Friedrichsfelde wurde ab 1957 durch verschiedene medizinische und pharmakologische Forschungseinrichtungen genutzt. Seit dem Jahre 2000 liegt das Gelände brach. Die aufstehende Bebauung befindet sich inzwischen überwiegend in einem desolaten Zustand, die Freiflächen verwildern. Das Gelände ist für die Allgemeinheit unzugänglich und nicht in sein städtisches Umfeld integriert.

Am 10. Mai 2004 hat die *GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH, Siek b. Hamburg* (als Komplementärin des späteren Vorhabenträgers *Projektgesellschaft market 1 Berlin GmbH & Co. KG, Siek*) nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens an das Bezirksamt Lichtenberg gestellt. Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums“ mit großflächigen und kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen, kleineren Dienstleistungsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Arztpraxen. Zu diesem Zweck sollen drei Gebäude neu errichtet werden, ein Altbau an der Alfred-Kowalke-Straße soll als Bestandteil des Denkmalsbereiches (Ensemble) „Dorfanger Friedrichsfelde“ erhalten und saniert werden. Alle weiteren aufstehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Weiterhin ist die Errichtung einer Stellplatzanlage mit ca. 240 Stellplätzen beabsichtigt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, weil sich das Vorhaben nach der Art seiner Nutzung insgesamt nicht gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies gilt insbesondere für die geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung (mit einer Geschossfläche von bis zu 2.300 m²) i.S.d. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Vergleichbare Nutzungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Da der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, sich auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten, soll die Zulässigkeit des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB bestimmt werden. Eine das Vorhabengrundstück betreffende grundbuchliche Auflassungsvormerkung zugunsten des Vorhabenträgers liegt vor.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE wurde vom Bezirksamt Lichtenberg von Berlin am 7. September 2004 gefasst (BA-Beschluss Nr. 5/222/2004, ABl. Nr. 46 / 08.10.2004).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE werden die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets geschaffen. Sie soll insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ dienen.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha. Es wird begrenzt durch die Alfred-Kowalke-Straße im Norden, eine Stellplatzanlage entlang der Franz-Mett-Straße im Osten, das elfgeschossige Wohngebäude Franz-Mett-Straße 17 / 23 mit Freiflächen im Süden sowie die oberirdische Trasse der planfestgestellten U-Bahngleise zur BVG-Betriebswerkstätte Friedrichsfelde im Westen. Stadträumlich ist es dem historischen Ortskern Friedrichsfeldes zuzuordnen.

Das Plangebiet wurde bis zum Jahre 2000 durch ein Forschungsinstitut für molekulare Pharmakologie genutzt und beherbergte Büros und Labore. Die Bebauung des Geländes stammt aus den sechziger bis achtziger Jahren, ist über das gesamte Areal verteilt und besteht aus ein- bis viergeschossigen Zweckbauten mit etlichen Neben- und Behelfsgebäuden, die sich aufgrund des mehrjährigen Leerstandes inzwischen weitgehend in desolatem Zustand befinden. Insgesamt handelt es sich um vier teilweise unterkellerte Massivbauten und elf Baracken. Lediglich das straßenbegleitende Gebäude Alfred-Kowalke-Straße Nr. 3-4 (um 1960) soll als Teil des Denkmalsbereiches (Ensemble) „Dorfanger Friedrichsfelde“ erhalten werden.¹

Der Versiegelungsgrad durch Gebäude und Verkehrsflächen liegt gegenwärtig bei ca. 54 %. Die Geschossfläche von Haupt- und Nebengebäuden beträgt insgesamt ca. 9.500 m².

¹ Gemäß Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001 (Abl. Nr. 29, 14.06.2001, S. 2345)

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist baulich sehr heterogen strukturiert und durch das Wohnen sowie durch kleinteilige Handels-, Dienstleistungs- und sonstige Infrastruktureinrichtungen geprägt.

Nordöstlich des Geländes befindet sich der ehemalige Dorfkern mit der Dorfkirche. Auf der Nordseite der Alfred-Kowalke-Straße sind noch einige ein- bis zweigeschossige, vorgründerzeitliche Bauten erhalten. Zwischen Alfred-Kowalke-Straße und Franz-Mett-Straße befindet sich hingegen ein Wohngebiet mit elfgeschossigen Plattenwohnbauten sowie der Gotthold-Ephraim-Lessing-Oberschule (Gesamtschule).

Das Areal südlich des Plangebietes wird durch einen großflächigen BVG-Betriebshof sowie die Kleingartenkolonie „Märkische Aue“ geprägt. Westlich der U-Bahntrasse befindet sich die evangelische Grundschule Lichtenberg. Die Wohnbebauung um die Rummelsburger Straße und die Zachertstraße besteht überwiegend aus Zeilenbauten der 20er- und 30er-Jahre.

Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Ein Zugang zum U-Bahnhof Friedrichsfelde befindet sich in unmittelbarer Nähe, an der Kreuzung Alfred-Kowalke-Straße / Rummelsburger Straße / Einbecker Straße. Mit der U-Bahnlinie 5 ist das Stadtzentrum (Alexanderplatz) in etwa 15 Minuten erreichbar. An der nächstgelegenen Station Lichtenberg bestehen Anbindungen an das S-Bahnnetz sowie an den Regional- und Fernverkehr. Außerdem verkehren im näheren Umfeld des Plangebietes vier Buslinien, die am U-Bahnhof Friedrichsfelde eine Haltestelle haben sowie drei Straßenbahnlinien im etwas weiter entfernten Straßenzug am Tierpark.

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Alfred-Kowalke-Straße. Diese mündet in einer Entfernung von etwa 250 m in östlicher Richtung in die übergeordnete Hauptverkehrsstraße Am Tierpark. Der Kreuzungspunkt zwischen dieser Straße und der Straße Alt-Friedrichsfelde (Bundestrasse B1 / B5) liegt etwa 400 m nördlich dieser Einmündung.

I.2.2 Planerische Ausgangssituation

I.2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-23 VE vollständig als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Die Alfred-Kowalke-Straße ist nicht als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen geplanten Festsetzungen anhand der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL - FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 23. Januar 2001 (ABl. S. 1261) beurteilt.

Danach bedarf es zur Wahrung des Entwicklungsgebotes im konkreten Falle – Entwicklung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsnutzungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO – der Einzelfallprüfung.² Mindestvoraussetzungen sind – neben der Zentrenverträglichkeit des Sortiments – das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung.

Maßgebende Ziele der Raumordnung sind derzeit die Festlegungen des § 16 Abs. 6 (i.V.m. § 9) des Landesentwicklungsprogramms Berlin-Brandenburg (LEPro), die unter Heranziehung der AV Einzelhandel³ auszulegen sind.

Einrichtungen der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind danach nur dort zuzulassen, wo deren Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren ist auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Dabei ist auf siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken.

² Die inhaltlichen Vorgaben der RL-FNP in Bezug auf das Ziel 1.0.8 des LEPeV entfallen, da dieses durch Urteil des OVG für das Land Brandenburg vom 05.11.2003 für nichtig erklärt wurde.

³ Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (ABl. Nr. 49 / 20.09.2001, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 10.06.2003, ABl. Nr. 36 / 25.07.2003)

Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins ist im Einzelfall zu prüfen. Sie ist in der Regel dann anzunehmen, wenn an nicht integrierten Standorten zentrenrelevante Sortimente i.S.d. Anhangs I (Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel) zur AV Einzelhandel angeboten werden sollen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-23 VE ist eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins nicht zu erwarten. Es handelt sich um einen integrierten innerstädtischen Standort mit einer sehr guten bestehenden verkehrlichen Anbindung (vgl. I.2.1).

Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ ist lediglich knapp 2 ha groß. Die zulässige Geschossfläche (GF) für den großflächigen Einzelhandel (Gebäude 3) beträgt maximal 2.300 m² (entspricht ca. 1.750 m² Verkaufsfläche), für den sonstigen Einzelhandel (Gebäude 1, 2 und 4) sind insgesamt höchstens 2.550 m² Geschossfläche zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1). Diese Werte sind mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt und lassen nach deren Auffassung keine Gefährdung der Zentrenstruktur Berlins befürchten (Schreiben SenStadt, Referat I B vom 18.05.2005). Eine Festsetzung zur Beschränkung der „Verkaufsfläche“ erfolgt nicht, da dieser Begriff im planungsrechtlichen Sinne – im Gegensatz zur Geschossfläche – nicht eindeutig definiert ist.

Beabsichtigt sind eine Nahversorgungseinrichtung mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ein Drogeriefachmarkt. Es handelt sich hierbei um Einrichtungen mittlerer Größenordnung, die keine Sogwirkung auf Kunden aus anderen Stadtteilen entfalten werden. Da das Grundstück zudem nicht an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße liegt, die als Kundenfrequenzbringer fungieren könnte, ist von einer überörtlichen Bedeutung des Standortes nicht auszugehen.

Die im Übrigen geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sind kleinteiliger Art und wären, da sich vergleichbare Nutzungen auch in der näheren Umgebung befinden, auch nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat sich im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) mit Schreiben – GL 8.2 – vom 13.07.2004 zu den Zielen der Planung geäußert. Es wurde mitgeteilt, dass nicht anzunehmen ist, dass die geplante großflächige Einzelhandelsansiedlung vorhandene städtische Zentren, vor

allein die Zentren Frankfurter Allee und Elsterwerdaer Platz, gefährdet. Daher steht die Planung auch nicht im Widerspruch zu den Zielen aus § 16 Abs. 6 LEPro (s.o.).

Eine vom Vorhabenträger im Jahre 2004 durchgeführte Kaufkraftanalyse für den Standort Alfred-Kowalke-Straße kommt zu dem Ergebnis, dass im relevanten Einzugsgebiet Friedrichsfelde noch ein Potenzial an mindestens 5.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche für den Einzelhandel mit Waren des kurzfristigen Bedarfs besteht. Eine Überversorgung ist daher auch nach Fertigstellung des "Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums" mit insgesamt ca. 3.000 m² Verkaufsfläche (großflächiger und kleinteiliger Einzelhandel insgesamt) nicht zu befürchten. Es sind daher auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf andere Einzelhandelschwerpunkte im Stadtteil zu erwarten.

Aufgrund der dargelegten Zentrenverträglichkeit des Gesamtvorhabens ist eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf bestimmte Sortimente nicht erforderlich.

Stattdessen wird die verbrauchernahe Versorgung um den historischen Ortskern von Friedrichsfelde verbessert und die städtebauliche Situation durch die Wiedernutzung und Integration einer innerstädtischen Brachfläche aufgewertet. Siedlungsstrukturell wird dadurch die Wohnfunktion gestärkt.

Insgesamt bleibt die Grundkonzeption der FNP-Darstellung Wohnbaufläche W2 von der Festsetzung eines relativ kleinen Sondergebietes von örtlicher Bedeutung unberührt. Die Zweckbestimmung der Wohnbaufläche – die im Norden bis an die Straße Alt-Friedrichsfelde, im Osten bis an die Straße Am Tierpark, im Süden (unter Aussparung des BVG Betriebsgeländes und der Kleingartenanlage) bis an den Neuen Tränkgraben und im Westen bis an das Erich-Neumann-Stadion heranreicht – wird durch die Festsetzung nicht in Frage gestellt. Funktion und Wertigkeit sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben gewahrt. Die Nutzungsstruktur im Plangebiet in der näheren Umgebung wird nicht grundlegend verändert. Das geplante Maß der baulichen Dichte (siehe Kap. II 2.2) liegt deutlich unterhalb der im FNP dargestellten Obergrenze (GFZ bis 1,5).

I.2.2.2 Landschaftsprogramm

Die einzelnen Darstellungen des Landschaftsschutzprogramms / Artenschutzprogramms (LaPro), Stand 1999, für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bau-

ungsplanes 11-23 VE werden im anhängenden Umweltbericht (Pkt. III.1.2 / Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen) aufgeführt.

I.2.2.3 Bereichsentwicklungsplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE befindet sich innerhalb der im Entwurf (Stand: Dezember 2003) vorliegenden Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Lichtenberg (Altbezirk) und ist darin als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Die Bereichsentwicklungsplanung steht in der Berliner Planungssystematik als informelle Planung zwischen der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung (FNP) und den auf Teilbereiche bezogenen Bebauungsplänen. Sie ist als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB bei der Abwägung zur verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im konkreten Fall entspricht die Darstellung der BEP den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (s.o.). Für die planerische Abwägung gelten grundsätzlich die gleichen Erwägungen, die auch für die Entwicklung der Planung aus dem FNP heranzuziehen sind. Insbesondere ist festzuhalten, dass das beabsichtigte Vorhaben aufgrund seiner Größe und Ausprägung der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im Ortsteil Friedrichsfelde dient und somit die Wohnfunktion in seinem Umfeld strukturell stärkt, jedoch weder nachteilige Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Berlins noch auf andere Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtteil hat.

I.3. Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabenträger, die Projektgesellschaft market 1 Berlin GmbH & Co. KG, Siek, hat den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB am 10. Mai 2004 gestellt.

Für das Vorhaben liegt auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (§ 34 Abs. 1 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, vgl. I.1.) keine Genehmigungsfähigkeit vor; es besteht ein Planerfordernis.

Der Vorhabenträger hat das Vorhabengrundstück bereits in seinem Eigentum. Im Durchführungsvertrag (vgl. IV.) verpflichtet er sich, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie die Planungskosten zu tragen.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen / Intention des Plans

Das Grundstück Alfred-Kowalke-Str. 2-4 in Berlin-Lichtenberg lag zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-23 VE nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans i.S.v. § 30 BauGB. Da das Plangebiet allseitig von bebauten Stadtgebieten umgeben ist und die bestehende Bebauung einen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, ist die Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gegeben. Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens war daher § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) heranzuziehen.

Das Plangebiet wurde bis zum Jahre 2000 durch ein Forschungsinstitut für molekulare Pharmakologie genutzt und beherbergte Büros und Labore (vgl. I.2.1). Die Eigenart des Gebietes entspricht somit keinem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete. Für die Beurteilung der zulässigen Nutzung war daher § 34 Abs. 1 BauGB heranzuziehen.

Danach wurde die Art der baulichen Nutzung durch die vorhandene Art der Nutzung – Lehr- und Forschungseinrichtung / Sondernutzung – vorgegeben. Wenn die ehemalige Nutzung fortbestanden hätte, wäre eine Erweiterung dieser Nutzung mit Laboren, Büros und Nebengebäuden auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zulässig gewesen. Das durch den Vorhabenträger geplante „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ hätte sich hingegen – insbesondere im Hinblick auf die großflächige Einzelhandelseinrichtung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO – nach der Art seiner Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt. Für die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erforderlich (vgl. I.1.).

Der Beurteilungsmaßstab für das nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässige Maß der Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche wurde vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE durch die Bebauung auf dem Grundstück selbst definiert. Der südliche Bereich des Grundstücks ist nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Der nördliche Teil des Grundstückes hätte gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in ähnlicher Weise überbaut werden können. Abgeleitet aus dem Bestand auf dem Grundstück wären außerdem maximal vier Vollgeschosse zulässig gewesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-23 VE soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Planverfahren dient der Einordnung der Entwicklungsvorstellungen des Bezirkes Lichtenberg und des Vorhabenträgers in ein städtebauliches Konzept zur Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche durch die Errichtung eines „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums“.

Im Einzelnen dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-23 VE:

- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- der Schaffung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“,
- der Sicherung der verkehrlichen Anbindung und internen Erschließung.

Durch die Neuerrichtung eines „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums“ sollen die bestehenden städtebaulichen Missstände aufgehoben werden. Das auch in der früheren Nutzungsphase der Öffentlichkeit weitestgehend unzugängliche Gelände wird geöffnet und neu in den Stadtkörper integriert. Der Abriss der leer stehenden Gebäude sowie die weit gehende Schließung der Blockränder durch eine Neubebauung führen zu einer Aufwertung des Stadtbildes. Die Belebung des Standortes durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie führt zu einer Attraktivitätssteigerung für den historischen Ortskern von Friedrichsfelde und stärkt durch die Verbesserung der Nahversorgung auch die Wohnfunktion in diesem Bereich.

II.2. Wesentlicher Planinhalt / Begründung einzelner Festsetzungen

II.2.1 Art der Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden, da sich die geplante Art der Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Das Sondergebiet hat die Bezeichnung „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“.

Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist außer in Kerngebieten nur in einem dafür festgesetzten Sondergebiet zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO kommt nicht in Betracht, da zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur hier nicht beabsichtigt sind.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll außerdem ein enger Bezug zwischen dem vom Vorhabenträger in seinem Antrag auf Einleitung des Verfahrens (gem. § 12 Abs. 2 BauGB) dargestellten Vorhaben und den planungsrechtlichen Festsetzungen hergestellt werden. Insofern unterscheidet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom „klassischen Angebotsbebauungsplan“, der in der Regel einen größeren Spielraum im Hinblick auf mögliche bauliche Nutzungen eröffnet. Die gewünschte planungsrechtliche Beschränkung auf ein bestimmtes, eng umrissenes Vorhaben, nämlich der Nahversorgung dienende Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Büro- und Praxisräume, schließt die Festsetzung eines anderen Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO aus. So sollen im Plangebiet z.B. weder das Wohnen noch störende Gewerbebetriebe zulässig sein.

Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen im Einzelnen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 (s. II.2.4) geregelt.

II.2.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form einer so genannten „erweiterten Baukörperausweisung“ mit Baugrenzen festgesetzt. Den Festsetzungen liegt die vom Vorhabenträger in seinem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte städtebauliche Figur zugrunde.

Diese sieht die weit gehende Schließung der Blockränder entlang der Alfred-Kowalke-Straße und der U-Bahntrasse sowie im Süden und Südosten des Geländes durch vier Baukörper vor. Das Gebäude 1 ist der zum Denkmalensemble „Dorfanger Friedrichsfelde“ gehörende Altbau, der erhalten und denkmalgerecht saniert werden soll.

Gebäude 2 ist ein Eckgebäude, welches sich an den Dimensionen des Altbaus orientiert und den Block zum Kreuzungsbereich Alfred-Kowalke-Straße / Einbecker Straße / Rummelsburger Straße schließt. Es erfüllt somit eine wichtige städtebauliche Funktion.

Das Gebäude 3 dient der Unterbringung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung einschließlich der erforderlichen Büro- und Lagerflächen. Die parallele Stellung des Baukörpers zu den Gleisanlagen bewirkt eine Abschirmung der dahinter liegenden Be-

reiche vor Lärmbelastungen, vor allem durch den morgendlichen Lieferverkehr zu den Einzelhandelseinrichtungen.

Mit dem L-förmigen Gebäude 4 wird das Areal im südlichen Teil baulich eingefasst. Durch die Stellung des Baukörpers wird hier auch ein Schutz der südlich angrenzenden Wohnfreiflächen vor Belastungen durch den Parkplatzverkehr des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums erreicht.

Die Festsetzung von vier erweiterten Baukörpern dient der planungsrechtlichen Sicherung des dargestellten städtebaulichen Konzepts. Um den für die konkrete architektonische Umsetzung erforderlichen Spielraum zu ermöglichen, wurde auf eine „reine Baukörperausweisung“ mit einer sehr engen Bindung an eine städtebauliche Figur verzichtet. Stattdessen soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf technische und gestalterische Lösungen auch in der weiteren Zukunft bestehen.

Aus der Festsetzung der erweiterten Baukörper ergäbe sich für das Sondergebiet rechnerisch zunächst eine GRZ von 0,37. Um – insbesondere auch im Hinblick auf die nachfolgend erläuterte Festsetzung zur Überschreitung der GRZ – eine eindeutige und unmittelbar aus der Planzeichnung erkennbare Bezugsgröße zu definieren, erfolgt die numerische Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,35. Daraus ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 6.980 m². Somit besteht innerhalb der erweiterten Baukörper immer noch ein gewisser Gestaltungsspielraum, ohne dass die überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt jeweils vollständig (im Sinne einer „reinen Baukörperausweisung“) überbaut werden können.

Um die für das „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ notwendige Anzahl an Stellplätzen errichten zu können, ist jedoch eine Überschreitung dieser GRZ durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 erforderlich (vgl. II.2.4, TF 2).

Das Maß der Nutzung wird außerdem durch die gebäudeweise Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (jeweils als Höchstmaß) definiert. Für das Gebäude 1 an der Alfred-Kowalke-Straße, welches in seinem Bestand erhalten und saniert werden soll, wird dementsprechend ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Bei den neu geplanten Gebäuden 2, 3 und 4 überschreiten die Höhen der Geschosse aufgrund des Nutzungszweckes die aus § 21 Abs. 4 BauNVO ableitbare „Standardhö-

he“ für Vollgeschosse (bis 3,5 m). Die Geschosse weisen tatsächlich Höhen von bis zu 6,3 m (einschließlich Attika) auf. Da durch die Festsetzung der Zahl Vollgeschosse die Höhe der Gebäude nicht eindeutig bestimmt wird, wird – im Sinne der Planklarheit – die Höhe der baulichen Anlagen für die genannten Gebäude durch die Festsetzung der Oberkante (OK) als Höchstmaß über NHN festgesetzt. Da die Gebäude grundsätzlich mit Flachdächern errichtet werden sollen, empfiehlt sich die Festsetzung einer Trauf- oder Firsthöhe hier nicht.

Für die Gebäude 3 und 4 wird eine OK von 44,0 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Dieses Maß ergibt sich aus der Geländehöhe (37,3 m über NHN) zuzüglich der Gesamthöhe für jeweils ein geplantes Vollgeschoss, einschließlich eines angemessenen planerischen Spielraums.

Um die städtebaulich gewünschte Betonung der Ecksituation im Bereich der vorhandenen Straßenkreuzung zu ermöglichen, soll das Gebäude 2 über zwei Vollgeschosse verfügen können. Abgeleitet aus der Geländehöhe (38,1 m über NHN) und der geplanten Gesamthöhe des Gebäudes, ergibt sich – einschließlich eines angemessenen planerischen Spielraums – eine OK von 48,0 m über NHN als Höchstmaß.

Zur abschließenden und eindeutigen Definition des Maßes der Nutzung wird die insgesamt zulässige Geschossfläche (GF) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 8.000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Dies ist erforderlich, da anderenfalls bei geringeren Höhen der Vollgeschosse, d.h. bei einem Verzicht auf überhöhte Geschosse zugunsten von „Standardgeschossen“, bei den Gebäuden 3 und 4 ggf. zwei Vollgeschosse möglich wären; das Gebäude 2 könnte ggf. bis zu drei Vollgeschosse erhalten. Somit wäre eine Geschossfläche von bis zu knapp 15.000 m² möglich. Eine derartige Dimension des Vorhabens entspräche jedoch nicht den Planungsabsichten, da sich die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens dann grundlegend verändern würden.

Die festgesetzte Geschossfläche ermöglicht hingegen die Realisierung des Vorhabens im gewollten und städtebaulich verträglichen Umfang (vgl. I.2.2.1) und beinhaltet einen angemessenen planerischen Spielraum. Aus der Festsetzung der Geschossfläche ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,41.

Die relativ geringen numerischen Differenzen zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossfläche bzw. zwischen den rechnerisch ermittelten Werten von GRZ und GFZ ergeben sich daraus, dass drei von vier Gebäuden nur mit einem Vollgeschoss errichtet werden sollen.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden durch die dargestellten Festsetzungen nicht überschritten. Die höchstzulässige GRZ für ein sonstiges Sondergebiet beträgt danach 0,8; die höchstzulässige GFZ beträgt 2,4.

II.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Alfred-Kowalke-Straße. Sie ist Teil des Straßenhauptnetzes und hat die Funktion einer örtlichen Verbindungsstraße (Stufe III). Geplant sind drei Grundstückszufahrten mit unterschiedlichen Funktionen.

Die Zufahrt westlich des Gebäudes 2 dient ausschließlich als LKW-Einfahrt. Somit kann die Anlieferung für die großflächige Einzelhandelseinrichtung auf der der U-Bahntrasse zugewandten, nach Osten baulich abgeschirmten Seite erfolgen. Störungen des benachbarten Wohnens durch Schwerlastanlieferverkehr werden somit weitestgehend vermieden.

Zwischen den Gebäuden 1 und 2 befindet sich die Hauptein- und -ausfahrt für den PKW-Verkehr. Für Besucher und Kunden des künftigen Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums sollen ca. 240 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Errichtung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen auf dem Grundstück ist eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit des Vorhabens. Außerdem bietet sie eine Gewähr dafür, dass die angrenzenden Straßen und Wohnquartiere durch Parkplatzsuchverkehr nicht beeinträchtigt werden.

Ca. 25 Stellplätze für Beschäftigte des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums entstehen westlich des Gebäudes 4. Die Erschließung erfolgt über die westliche Grundstückszufahrt. Somit ist sichergestellt, dass den Beschäftigten eine separate Stellplatzanlage zur Verfügung steht und diese nicht mit den Kunden um einen PKW-Parkplatz konkurrieren müssen.

Um zu gewährleisten, dass links in die zentrale Einfahrt abbiegende PKWs den Durchgangsverkehr so wenig wie möglich beeinträchtigen, wird in diesem Bereich eine neue Linksabbiegespur auf der Fahrbahn der Alfred-Kowalke-Straße markiert. Die Kosten für diese Maßnahme sowie für die Herstellung der neuen Gehwegüberfahrten und die erforderliche Anpassung und Versetzung von Straßenbeleuchtungen trägt der Vorhabenträger.

Eine weitere Ausfahrt für PKW und LKW ist unmittelbar östlich des Gebäudes 1 geplant. Sie ist einerseits deshalb erforderlich, weil für größere Lastkraftwagen eine Wendemöglichkeit auf dem Gelände nur schwer zu integrieren wäre. Außerdem ist die Ausfahrt aus verkehrstechnischen Gründen notwendig, da das Linksabbiegen aus der westlichen Zufahrt für größere Lastkraftwagen praktisch nicht möglich ist, da diese in den Rückstauraum der Lichtsignalanlage an der Kreuzung Alfred-Kowalke-Straße – Rummelsburger Straße – Zachertstraße – Einbecker Straße einbiegen müssten. Dies würde regelmäßig zu einer Blockierung der südlichen Fahrspur der Alfred-Kowalke-Straße führen. Die Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung an der Franz-Mett-Straße durch die die östliche Ausfahrt nutzenden Lastkraftwagen ist nicht als erheblich einzuschätzen, da aufgrund der Dimension der Einzelhandelsnutzung mit maximal drei bis fünf Schwerlastfahrzeugen pro Tag zu rechnen ist.

Hinsichtlich des PKW-Verkehrs ist festzuhalten, dass eine zweite Ausfahrt insgesamt zu einem effizienterem und flüssigerem Ein- und Ausfahrtgeschehen führt, welches sich belastungsmindernd auswirkt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der Franz-Mett-Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit kann erreicht werden, dass durch das Vorhaben kein zusätzlicher Verkehr in die Franz-Mett-Straße hineingezogen wird und erhebliche Beeinträchtigungen der anliegenden Wohnnutzung unterbleiben.

Das Konzept für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde mit dem Amt für Bauen und Verkehr des Bezirkes Lichtenberg sowie der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt.

Die mediale Erschließung durch den Vorhabenträger ist in folgender Weise beabsichtigt:

- Gasversorgung: Zurzeit ist nur das Gebäude 1 mit Gas versorgt. Die übrigen Bestandsgebäude sind teilweise mit Laborgas versorgt. Die derzeitige Erschließung befindet sich im Bereich der vorhandenen Zufahrt östlich des Gebäudes 1. Von diesem Punkt wird die künftige gasseitige Erschließung erfolgen.
- Trinkwasser: Die derzeitige Erschließung erfolgt über zwei Hausanschlüsse, die jeweils in einem Schachtbauwerk östlich und westlich des Gebäudes 1 untergebracht sind. Nach Überprüfung der Hausanschlüsse wird die Trinkwasserversorgung künftig von einem der beiden Anschlüsse aus erfolgen.
- Schmutzwasser: Für die schmutzwasserseitige Entsorgung wird ein Anschluss an die vorhandene Vorflut der Franz-Mett-Straße / Alfred-Kowalke-Straße im Bereich der Zufahrt zwischen den Gebäuden 1 und 2 hergestellt.

- Regenwasser: Für die Regenwasserentsorgung erfolgt voraussichtlich der Anschluss an die vorhandene Vorflut in der Alfred-Kowalke-Straße im Bereich des Gebäudes 2.

Grundsätzlich soll die Erschließung des Grundstücks mit einem Hausanschluss erfolgen, von dem ausgehend die Gebäude untereinander erschlossen werden.

II.2.4 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

- 1. Das Sondergebiet "Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum" dient gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung vorwiegend dem Einzelhandel sowie der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und Büro- und Praxisräumen i.S.d. § 13 der Baunutzungsverordnung. Zulässig sind:**
 - 1.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 2.300 m², ausschließlich im Gebäude 3,**
 - 1.2 sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 2.550 m²,**
 - 1.3 Dienstleistungsbetriebe,**
 - 1.4 Schank- und Speisewirtschaften,**
 - 1.5 Arztpraxen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 1.600 m²,**
 - 1.6 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes lautet: „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ und ist in der Planzeichnung eingetragen.

Da die Zweckbestimmung für sich genommen noch zu unspezifisch ist, um eine hinreichende Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben darzustellen, ist es notwendig, die zulässige Art der Nutzung eindeutig festzusetzen. Städtebauliches Ziel ist die Belebung des Standortes durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Durch die festgesetzte, städtische Nutzungsmischung soll eine Attraktivitätssteigerung für den historischen Ortskern von Friedrichsfelde erreicht werden.

Durch die Beschränkung der Geschossflächen für großflächigen Einzelhandel auf 2.300 m² bzw. sonstigen Einzelhandel auf 2.550 m² soll, in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, sichergestellt werden, dass das Vorhaben der Verbesserung der Nahversorgung in Friedrichsfelde dient, nicht jedoch die Zentrenstruktur Berlins schädigt (vgl. I.2.2.1). Eine Festsetzung zur Beschränkung der „Verkaufsfläche“ erfolgt nicht, da dieser Begriff im planungsrechtlichen Sinne – im Gegensatz zur Geschossfläche – nicht eindeutig definiert ist.

Eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf bestimmte Sortimente ist aufgrund der Zentrenverträglichkeit des Gesamtvorhabens nicht erforderlich.

Die Begrenzung der Geschossfläche für Arztpraxen auf 1.600 m² soll gewährleisten, dass das vorhandene Gesundheitszentrum „Am Tierpark“ (Rummelsburger Straße 13) mit ca. 5.500 m² Mietfläche nicht in seinem Bestand gefährdet wird.

Gewerbebetriebe sollen dann zulässig sein, wenn Sie dem Charakter nach auch in einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2) ausnahmsweise zulässig wären. Vorstellbar wären z.B. kleinere Betriebe ohne erhebliche Geräusch- und Abgasemissionen, von denen keine Störwirkungen auf die benachbarten Wohngebiete ausgehen.

Der gewerblichen Nutzung hat in Bezug auf die Hauptnutzungen Einzelhandel und Dienstleistungen nur eine ergänzende Bedeutung. Während gewisse zusätzliche Belastungen für das Umfeld, insbesondere aufgrund des Verkehrs, nicht zu vermeiden sind, da sie untrennbar mit den Hauptnutzungen verbunden sind, sollen zusätzliche vermeidbare Belastungen, etwa durch lärm- oder emissionsintensive Gewerbebetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden, um eine darüber hinausgehende Störung benachbarten Wohnens zu vermeiden.

- 2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Für das Sondergebiet ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt (vgl. II.2.2). Unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO könnte die zulässige Grundfläche durch die Grund-

flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung um bis zu 50 vom Hundert – hier also bis zu einem Wert von 0,525 – überschritten werden.

Dieser Wert ist jedoch für die beabsichtigte Errichtung von ca. 240 Stellplätzen bei Weitem zu niedrig. Gleichzeitig ist die Errichtung einer ausreichenden Stellplatzanzahl auf dem Grundstück des künftigen Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums erforderlich, um dessen verkehrstechnische und wirtschaftliche Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Diese hängt nicht unwesentlich davon ab, ob für die Kunden jederzeit ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht. Dadurch wird darüber hinaus auch verhindert, dass die angrenzenden Straßen durch Parkplatzsuchverkehr beeinträchtigt werden bzw. Anwohner bei der Suche nach einem Stellplatz in Konkurrenz mit Kunden treten müssen.

Die textliche Festsetzung ist daher erforderlich, um Stellplätze und Zufahrten in der beabsichtigten Quantität errichten zu können.

Für die anderen unter den Nummern 1 und 3 genannten Nutzungen (Garagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bleiben die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO durch diese textliche Festsetzung unberührt.

3. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Der Ausschluss von Stellplätzen gilt nicht für die Flächen für Stellplätze.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Durch die textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht zulässig sind. Diese Regelung dient der Sicherung eines Mindestmaßes an Flächen für Vegetation in Randbereichen des Grundstückes. Südlich des Gebäudes 4 sollen Stellplätze nicht zulässig sein, um eine Störung der Wohnfreiflächen auf dem benachbarten Grundstück zu vermeiden. Im Bereich zwischen Gebäude 2 und Gebäude 3 soll eine kleine, platzartige Situation mit Bäumen entstehen. Daher sollen hier ebenfalls keine Stellplätze möglich sein.

Die Errichtung von Garagen bzw. Tiefgaragen ist seitens des Vorhabenträgers nicht beabsichtigt. Diese sind deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein planerisches Erfordernis, Garagen und Tiefgaragen grundsätzlich auszuschließen, besteht nicht. Außerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen sollen Garagen jedoch nicht zulässig sein, da kleinteilige Bauten auf dem Gelände die aus vier größeren Baukörpern bestehende, städtebaulich gewünschte und durch die „erweiterte Baukörperausweisung“ festgesetzte Gebäudekonfiguration erheblich beeinträchtigen könnten.

4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Durch die Textfestsetzung wird klargestellt, dass die in der Planunterlage dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehört.

III. Umweltbericht

Vorbemerkung

Bei richtigem Verständnis der auf dem EAG Bau basierenden Neuregelungen des Baugesetzbuches soll die Umweltprüfung nicht zu einem erhöhten Verfahrensaufwand führen. Eine Veränderung des materiellen Gewichts der Umweltbelange für die Abwägungsentscheidung ist mit der Umweltprüfung nicht verbunden; die Umweltprüfung enthält keine inhaltlichen Vorgaben, sie stellt ein Verfahrenselement dar.

Es handelt sich bei der Umweltprüfung nach der neuen gesetzlichen Regelung also nicht um etwas grundsätzlich Neues, welches weit über die bisherige Praxis hinausgeht und etwa zusätzliche Arbeiten und in der Regel auch kostenträchtigen Prüfaufwand erfordert. Vielmehr ist der auf der Umweltprüfung basierende Umweltbericht dem Grunde nach eine formale Zusammenfassung dessen, was bei einer ordnungsgemäßen Planung ohnehin geleistet werden muss, nämlich die sachgerechte Aufbereitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

III.1. Einleitung

III.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

III.1.1.1 Angaben zum Standort

Das Bebauungsplan-Gebiet Alfred-Kowalke-Straße 2-4 liegt innerhalb des Bezirks Berlin-Lichtenberg im Ortskern Friedrichsfelde. Der Geltungsbereich wird nördlich von der Alfred-Kowalke-Straße begrenzt, westlich von oberirdischen U-Bahngleisen und einer kleinen Grünfläche, östlich von Stellplätzen an der Franz-Mett-Straße und südlich von Außenanlagen eines mehrgeschossigen Wohnhauses.

Für Individualverkehr ist die Alfred-Kowalke-Straße über die Rummelsburger Straße und die Straße Am Tierpark erreichbar. In das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Plangebiet mit dem U-Bahnhof Friedrichsfelde, vier Buslinien an der Alfred-Kowalke-Straße und drei Straßenbahnlinien auf der Straße Am Tierpark eingebunden.

Das Grundstück Alfred-Kowalke-Straße 2-4 ist mit mehreren ein- bis viergeschossigen Gebäuden, Baracken sowie Schuppen bebaut, die in den Jahren 1957-2000 von verschiedenen Instituten zur Arzneimittelforschung genutzt wurden. In den Gebäuden waren Labore, Werkstätten, Personalunterkünfte, Tierställe, ein Versuchstierhaus, ein

Chemikalienlager und ein Transformatorhaus untergebracht. Seit 2001 werden die Häuser nicht mehr genutzt. Eine ausführliche Recherche zu Gebäudebestand und Nutzungen ist im „Bericht zur historischen Altlastenerkundung“ (UAB 2005) enthalten.

Der größte Teil des Geländes ist umzäunt oder von Mauern umgeben, verschlossen und nur nach Absprache mit einem Wachdienst zugänglich.

III.1.1.2 Art des Vorhabens / Ziele des B-Planes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-23 VE sieht für das Grundstück Alfred-Kowalke-Straße 2-4 die Ausweisung eines sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO vor, das als „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ entwickelt werden soll. Mit der Ansiedlung verschiedener Einzelhandels- und Dienstleistungsbranchen, soll der Standort Friedrichsfelde gestärkt und die Versorgung verbessert werden.

Von dem Gebäudebestand soll nur das denkmalgeschützte Gebäude Alfred-Kowalke-Straße 4 (Gebäude 1) erhalten und saniert werden. Alle übrigen Gebäude, Schuppen, Mauern und Zäune werden abgerissen. Die im Text genannte Nummerierung der geplanten Gebäude wurde aus dem Architektenentwurf übernommen (nhp Partnership Stand 05/2004), die Nummerierung der bestehenden Häuser aus dem Altlastengutachten (UAB 2005).

In Form einer Randbebauung werden drei Gebäude errichtet: An der Alfred-Kowalke-Straße entsteht ein Eckgebäude (Gebäude 2) mit bis zu zwei Vollgeschossen, das Bauflucht und Größenverhältnisse des denkmalgeschützten Hauses (Gebäude 1) aufgreift, entlang der U-Bahn-Trasse ein länglicher, eingeschossiger Neubau (Gebäude 3) und im Anschluss daran ein ebenfalls eingeschossiger, L-förmiger Neubau (Gebäude 4). In den Gebäuden 1, 2 und 4 sollen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden, z.B. Bank, Friseur, Reisebüro, Bäcker, Gastronomie, Arztpraxen, Apotheke, Optiker und andere medizinische Dienstleistungen. Gebäude 3 soll als Nahversorgungseinrichtung großflächigen Einzelhandel aufnehmen, z.B. Lebensmittel- und Drogeriemarkt.

Im Hofbereich der geplanten Gebäude entstehen Stellplätze, ein kleiner Platz, Wege und Zugänge zu den Gebäuden. In Richtung Franz-Mett-Straße wird eine fußläufige Verbindung angelegt. Die Zufahrten zu dem Gelände liegen an der Alfred-Kowalke-Straße, wobei der Lieferverkehr westlich der Gebäude 2, 3 und 4 eine eigene Einfahrt erhält.

III.1.1.3 Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 21.605 m², davon entfallen ca. 19.679 m² auf das geplante Sondergebiet (Flur 610, Flurstücke 170 und 291), der Rest ist vorhandene Straßenverkehrsfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 6.980 m². Die GRZ beträgt 0,35. Diese darf durch Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Damit ist insgesamt eine Fläche von ca. 15.980 m² bebaubar, wobei die Stellplatzflächen nur teilweise versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen stehen zum größten Teil für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, etc. (zusammenhängende Flächen für randliche Bepflanzungen) zur Verfügung.

III.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

♦ Baugesetzbuch(BauGB)

§ 1a BauGB benennt als Umweltschutzziel den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Das Plangebiet wird durch öffentliche Straßen erschlossen und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Der Erschließungsaufwand ist dadurch minimal und der Stellplatzbedarf vermindert. Da das Plangebiet mit zahlreichen Gebäuden bebaut und 54 % der Fläche versiegelt ist, sind natürliche Funktionsfähigkeiten bereits erheblich eingeschränkt.

♦ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft „aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

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

auf Dauer gesichert sind.“

Werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erstmalig Gestalt- oder Nutzungsänderungen ermöglicht, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 18

BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Eingriffe sind nach § 19 BNatSchG vorrangig zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind, in zeitlichem Zusammenhang zum Eingriff, auszugleichen oder zu ersetzen.

Für die konkrete Beurteilung, ob aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht maßgebend. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-23 VE liegenden Grundstücke befanden sich im September 2004 innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben war nach § 34 BauGB zu beurteilen (vgl. II.1.).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-23 VE setzt – unter Berücksichtigung von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – eine GRZ von 0,8 fest. Die Bebauung ist lediglich ein- bis zweigeschossig, während die Bestandsbebauung bis zu vier Vollgeschosse aufweist. Die zulässige Geschossfläche beträgt 8.000 m² gegenüber ca. 9.500 m² im Bestand.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen, z.B. die Versiegelung vorhandener Vegetationsflächen, das Fällen von Bäumen (auszugleichen nach BaumschVO, s.u.) oder der Abriss vorhandener Gebäude, waren bereits vor der planerischen Entscheidung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Da sich außerdem durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Hinblick auf Bebauungsdichte und Versiegelungsmöglichkeiten keine Erhöhungen ergeben, erfolgt aufgrund der Planaufstellung i.S.d. §§ 21 BNatSchG und 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein ausgleichspflichtiger Eingriff.

Im Bereich des Schutzgutes Landschafts-/Ortsbild in Folge der Planung eine deutliche Aufwertung zu erwarten.

♦ Berliner Baumschutzverordnung (BaumschVO)

Bäume sind nach § 1 Berliner Baumschutzverordnung geschützte Landschaftsbestandteile, da sie für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bedeutsam sind, insbesondere als Lebensgrundlagen wildlebender Tiere, zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas. Der gesetzliche Schutz gilt für Laubbäume (außer Obstbäumen) und Waldkiefern ab 80 cm Stammumfang, bei mehrstämmigen Bäumen ab 50 cm, gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden.

Im Geltungsbereich des B-Planes betrifft der gesetzliche Schutz 63 Laubbäume; geschützte Nadelbäume kommen nicht vor. Geschützte Bäume dürfen nicht beseitigt oder geschädigt werden. Ausnahmen sind nach § 5 Absatz 1 Nr. 2 zulässig, wenn „eine

sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird.“ Für den Verlust geschützter Bäume ist gemäß § 6 eine Ausgleichsabgabe zu zahlen, wenn auf dem Grundstück keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (ökologischer Ausgleich). Den Umfang erforderlicher Ersatzpflanzungen bzw. einer Ausgleichsabgabe regelt § 6 Absatz 3 der Berliner Baumschutzverordnung.

♦ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das BImSchG bezweckt den Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, sowie Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und dergleichen).

Relevant für das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Richtwerte für zumutbare Belastungen durch Verkehrslärm enthalten die Verkehrslärmschutzverordnung (16 BImSchV) und DIN 18005. Für städtebauliche Planungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1 anzuwenden. Die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung gelten für Neuanlage oder wesentliche Änderungen von Verkehrswegen.

♦ Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf angrenzenden Flächen nördlich der Alfred-Kowalke-Straße sowie an der Franz-Mett-Straße Wohnbauflächen W2 dar (GFZ bis 1,5).

♦ Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm Berlin

Ein Landschaftsplan liegt im Untersuchungsraum nicht vor. Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Naturschutzgesetzes formuliert das Landschaftsprogramm für den Bereich des Plangebietes folgende Zielsetzungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz 1994):

Karte Naturhaushalt/Umweltschutz

Siedlungsgebiet mit folgenden Anforderungen an Nutzungen:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen z. B. durch Dach-, Hof- und Wandbegrünung;
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Karte Biotop- und Artenschutz

Biotopentwicklungsraum - Städtisch geprägter Raum, städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung.

Karte Erholung und Freiraumnutzung

Bebauter Bereich, Wohnquartier, II. mittlere Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung:

- mit öffentlichem Freiraum nicht / unterversorgt, unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten sind Anforderungen an öffentlichen Freiraum hoch, Versorgung mit privatem oder halböffentlichem Freiraum ist minimal – durchschnittlich.

Langfristige Maßnahmen in privaten Freiräumen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Blockkonzepte, Mietergärten, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Karte Landschaftsbild

Entwicklungsraum - Städtisch geprägter Raum, städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche (hier: historischer Siedlungskern Friedrichsfelde) sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente,
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftsbildelemente.

III.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

III.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

III.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für die Bewertung von Umwelteinwirkungen des Bebauungsplanes auf den Menschen kommen gesundheitliche Aspekte (Belastungen durch Lärm, Gerüche, Schadstoffe, Immissionen) und regenerative Aspekte (Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Freiraumversorgung, Barrieren, Freizeit- und Erholungsfunktionen) in Betracht. Relevant für das Planungsvorhaben sind potenzielle Lärm- und Immissionsbelastungen sowie visuelle Auswirkungen auf das Wohnumfeld, insbesondere den Ortskern Friedrichsfelde.

Wohnumfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist im Umweltatlas 2002 (Karte „Reale Nutzung“) wie folgt charakterisiert:

- nördlich: Mischgebiet II (Anmerkung: faktisch ist hier jedoch ein Wohnanteil von ca. 80 % zu verzeichnen),
- nordöstlich und östlich: Wohngebiete und Gemeinbedarf (Schule),
- südlich: Ver- und Entsorgungsanlagen (BVG), Grün- und Freiflächen (Kleingärten),
- westlich: Gemeinbedarf (Schule) und Wohngebiete

Das Plangebiet wird wegen der ehemaligen Forschungseinrichtungen als Sondernutzungsfläche eingestuft, seit dem Jahr 2001 aber nicht mehr genutzt. Nutzungen finden nur in den Holzbaracken mit Einzelhandelsgeschäften und Imbiss an der Alfred-Kowalke-Straße statt. Der Zustand der leer stehenden und beschmierten Bausubstanz auf dem Gelände ist als visuelle Beeinträchtigung des Wohnumfeldes einzustufen, was angesichts der Lagebeziehung zum historischen Siedlungskern Friedrichsfelde besonders gravierend ist. Die kleine Grünfläche, die westlich an das Plangebiet angrenzt, hat keine Aufenthaltsqualität. Grün- und Freiflächen im weiteren Umfeld sind der Anger in der Alfred-Kowalke-Straße, der Tierpark Friedrichsfelde östlich der Straße Am Tierpark und die Kleingartenanlage „Märkische Aue“ westlich der U-Bahn-Trasse. Insgesamt ist das Wohnumfeld Alfred-Kowalke-Straße mit öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen unterversorgt (Landschaftsprogramm 1994).

Maßgebliches Ziel im Rahmen der Bauleitplanung ist die Aufwertung des Wohnumfeldes. Für das Plangebiet fordert das Landschaftsprogramm Berlin die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Verbesserungen der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Bewertung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes und ergänzende Neubauten entlang der Straße und der U-Bahn-Trasse vor, deren Höhen und Maße dem historischen Gebäudebestand beidseitig der Alfred-Kowalke-Straße gerecht werden. Der Straßenraum wird durch die straßenbegleitende Bebauung klarer gegliedert und auf den historischen Angerbereich ausgerichtet. In Verbindung mit dem Abriss unansehnlicher Gebäude und Mauern, dem Erhalt prägender Altbäume und vorzunehmenden Baumpflanzungen wird das Gelände in das Wohnumfeld integriert. Die Ansiedlung vielfältiger Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen einschließlich Gastronomie bewirkt eine Wiederbelebung des Standortes und bessere Versorgung im wohnungsnahen Umfeld.

Belastungen durch Lärm

Für den Individualverkehr ist das Plangebiet durch die Alfred-Kowalke-Straße und die Straße „Am Tierpark“ gut erschlossen. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf der Alfred-Kowalke-Straße liegt bei 10.001-15.000 Kfz/24 h (Umweltatlas, Ausgabe 2001). Der Verkehrslärm ist im westlichen Abschnitt der Alfred-Kowalke-Straße (Bereich des Plangebietes von Rummelsburger Straße bis Franz-Mett-Straße) höher als im östlichen Abschnitt (von Franz-Mett-Straße bis Am Tierpark), wo der grüne Anger inmitten der Straße zu geringeren Lärmbelastungen am Straßenrand führt. Die Belastungen durch Straßenverkehrslärm betreffen nördlich des Plangebietes ein Mischgebiet II (Umweltatlas 2002, Karte „Reale Nutzung“, faktisch jedoch ca. 80% Wohnanteil) und östlich der Franz-Mett-Straße Wohngebiete. Gemäß Umweltatlas Berlin liegen die Lärmbelastungen entlang der Alfred-Kowalke-Straße bei 55-70 dB(A) und überschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005, die für städtebauliche Planungen anzuwenden sind (siehe Tabelle).

In Bereichen, die auch zum Wohnen genutzt werden, kann die Schwelle zumutbarer Lärmbelastungen bei mehr als 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts bereits erreicht sein; bei Überschreiten von 75 dB (A) tags und 65 dB (A) nachts wird die Zumutbarkeitsschwelle überschritten (Kuschnerus 2004, S. 190).

Maßgebliches Ziel im Rahmen der Bauleitplanung ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Tab. Verkehrslärm an der Straßenrandbebauung Alfred-Kowalke-Straße

	Mittlerer Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm (tags)	Richtwerte tags (6-22 h) für allgem. Wohngebiete / WA u. Mischgebiete /MI	mittlerer Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm (nachts)	Richtwerte nachts (22-6 h) für allgem. Wohngebiete / WA u. Mischgebiete /MI
Alfred-Kowalke-Straße im Bereich des Plangebietes	¹⁾ 65-70 dB(A)	²⁾ 55 dB (A) / WA ²⁾ 60 dB (A) / MI	¹⁾ 60-65 dB(A)	²⁾ 40 dB (A) / WA ²⁾ 50 dB (A) / MI
Alfred-Kowalke-Straße im Abschnitt Franz-Mett-Str. bis Am Tierpark	¹⁾ 60-65 dB(A)		¹⁾ 55-60 dB(A)	

¹⁾ Quelle: Digitaler Umweltatlas Berlin, Karten Straßenverkehrslärm an Straßenrandbebauung Tag und Nacht, Stand 2002

²⁾ Orientierungswerte nach DIN 18005 für städtebauliche Planungen

Bewertung

Angesichts der hohen Vorbelastungen durch Verkehrslärm besteht im Umfeld des Plangebietes eine hohe Empfindlichkeit gegenüber zunehmendem Lärm.

Das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum dient vorrangig der Versorgung des nahen Umfeldes, ist über die Alfred-Kowalke-Straße gut erschlossen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Das benachbarte Wohngebiet Franz-Mett-Straße soll durch die Anlage eines Fußweges einen direkten Zugang zum Plangebiet erhalten. Zusätzlicher Quell- und Zielverkehr wird in Verbindung mit der zentralen Lage minimiert und beschränkt sich auf Tageszeiten / Geschäftszeiten; nachts wird kein zusätzlicher Verkehr verursacht.

Die Flächen für die Warenanlieferung liegen zwischen U-Bahn-Trasse und geplanten Gebäuden im westlichen Teil des Plangebietes, so dass die Gebäude die Lärmausbreitung in Richtung der benachbarten Wohnbebauung mindern. Das umfangreiche Stellplatzangebot im geplanten Hofbereich führt dazu, dass Parkplatzsuchverkehr und damit verbundene Lärmbelastungen in angrenzenden Straßen und Wohnquartieren vermieden werden. Mit den Stellplätzen verbundene Geräusche, z. B. durch laufende Motoren, Türeenschlagen und Einkaufswagen, sind nicht vermeidbar. Die geplanten Gehölzpflanzungen zwischen den Stellplätzen und an der östlichen Grundstücksgrenze tragen zur Reduzierung des Lärms bei. Die Zufahrten zu diesen Flächen liegen ausschließlich in der Alfred-Kowalke-Straße. Zufahrten in der Franz-Mett-Straße sollen ausdrücklich

unterbleiben, um die Wohngebiete östlich der Franz-Mett-Straße nicht mit zusätzlichem Verkehr und Lärm zu belasten.

Die Ausfahrt für schwerere Lastkraftwagen (nicht für kleinere Lieferfahrzeuge) muss aus verkehrstechnischen Gründen an der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen (vgl. II.2.3). Eine erhebliche Belastung für die angrenzende Wohnbebauung ist damit nicht verbunden, da mit höchstens drei bis fünf ausfahrenden Schwerlastfahrzeugen pro Tag zu rechnen ist. Der Ausfahrtvorgang ist hinsichtlich der Lärmbelastung als deutlich geringer einzuschätzen, als der baulich gut abgeschirmte Entladevorgang im westlichen Grundstücksteil. Die Festsetzung lärmmindernder Maßnahmen entlang der Franz-Mett-Straße ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Ausrichtung der Versorgung auf den Nahbereich, die zentrale Lage und gute Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel, wird zusätzlicher Verkehr minimiert. Insgesamt verursacht das Planungsvorhaben keine wesentliche Steigerung von Verkehr und Lärm. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Lärm sind nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Die bebauten Gebiete westlich und östlich des Plangebietes werden zu über 80 % mit Fernwärme beheizt, nördlich der Alfred-Kowalke-Straße liegt der Anteil bei 40-60 %. Nennenswerte Belastungen durch Hausbrand oder Industrie (Immissionen von Schwefeldioxid, Stickoxid, Stäube) liegen nicht vor (Umweltatlas 1997, Karten 03.01, 03.03). Verkehrsbedingte Luftbelastungen (Schwefeldioxid, Stickoxid, Stäube, Kohlenwasserstoffe, Benzol, Stickoxide und Dieselruß) liegen laut Umweltatlas Berlin an der Straße „Am Tierpark“ (40.000-60.000 Kfz/24h) mit Sicherheit unterhalb der Prüfwerte der 23. BImSchV. In der erheblich geringer befahrenen Alfred-Kowalke-Straße (10.001-15.000 Kfz/24 h) ist von geringeren Luftbelastungen auszugehen.

Bewertung

Durch das Planungsvorhaben ist in der Alfred-Kowalke-Straße kein erheblicher Anstieg von verkehrsbedingten Luftschadstoffen zu erwarten.

Schadstoffe im Boden

Aufgrund vorausgegangener Nutzungen wurde im Plangebiet an fünf Standorten ein Altlastenverdacht geprüft, der auf Chemikalien, Betriebsstoffe und Hilfsmittel zurückgeht. An diesen Standorten und in Bereichen geplanter Freiflächen wurden im Zuge der Baugrunduntersuchungen Bodenproben entnommen und untersucht (UAB 2005). Soweit untersucht, wurden keine erheblichen Belastungen ermittelt. Auf Grund der beabsichtigten Planung und Bebauung des Geländes, fast vollständige Überbauung mit Ge-

bäuden und Parkplatz, ist ein Kontakt Boden-Mensch weitgehend ausgeschlossen, so dass eine Beurteilung Boden-Mensch nur für die zukünftigen Frei- und Grünflächen notwendig ist. Mit den vorliegenden Untersuchungen (eingeschränkt analytisches Schadstoffspektrum) kann diese Einschätzung noch nicht getroffen werden. Sie ist im Rahmen der Bebauung einzuholen, soweit nicht beabsichtigt ist, die Bereiche mit einer sauberen Bodenschicht, welche die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält, zu überdecken.

Bewertung

Erhebliche Belastungen für Menschen und deren Gesundheit können ausgeschlossen werden, wenn ggf. vorhandene Schadstoffe im Rahmen der Anlage der Freiflächenbereiche – soweit notwendig – beseitigt werden.

III.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Biotopstruktur im Umfeld ist siedlungsgeprägt: Nördlich des Plangebiets verläuft die von Bäumen gesäumte Alfred-Kowalke-Straße, die ab Franz-Mett-Straße den baumbestandenen Anger umfährt. Westlich schließen eine oberirdische U-Bahn-Trasse und eine kleine, teilversiegelte Grünfläche mit baumbestandenen Hochbeeten an. Östlich liegen versiegelte Stellplätze und die Franz-Mett-Straße mit Straßenbäumen und südlich die Freiflächen eines mehrgeschossigen Wohnhauses mit Altbaumbestand und Zierrasen.

Das Plangebiet besteht aus einem zugänglichen Bereich an der Alfred-Kowalke-Straße (ca. 5 % der Fläche) und einem unzugänglichen (ca. 95 % der Fläche). Es wird geprägt von einem beträchtlichen Baumbestand, der aus Anpflanzungen hervorgegangen ist. Insgesamt sind 62 Laubbäume zu verzeichnen, die nach Berliner Baumschutzverordnung als geschützte Landschaftsbestandteile einzustufen sind (ab 80 cm Stammumfang bzw. 50 cm bei mehrstämmigen). Häufigste Baumarten sind Linde, Eschen- und Spitz-Ahorn sowie Pappel. Besonders wertvoll sind einige alte Bäume, die noch keine starken Schäden aufweisen (Linde, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Gemeine Esche).

Die zugängliche Fläche ist mit Holzbaracken bebaut, die als Läden oder Imbiss genutzt werden. Am Zaun entlang ist sie mit einer lichten Ziergehölz-Hecke, Linden, Pappeln und Ahornen bewachsen, kleinflächig befestigt und ansonsten verdichtet; die Freiflächen werden auch als Stellplätze genutzt. Mit Ausnahme des Baumbestandes sind diese Biotope geringwertig.

Der unzugängliche Bereich des Plangebietes ist von Mauern oder Zäunen umgeben und mit leerstehenden Gebäuden bebaut. Gebäudefassaden, Dächer und Mauern sind unbewachsen. Seit Schließung der ehemaligen Forschungseinrichtung im Jahr 2000 wird dieses Grundstücksteil nicht mehr genutzt, so dass die Vegetation ungehindert wachsen kann. Der nördliche Teil dieses eingefriedeten Geländes wird von einer baumbestandenen Wiese geprägt, die seit der Nutzungsauflassung nicht mehr regelmäßig gemäht wird und durch Gehölze oder Gebäude meist verschattet ist. Neben ausgesäten Gräsern kommen zunehmend Gemeiner Beifuss, Wiesen- und Rispen-Sauerampfer sowie Gehölzaufwuchs mit Höhen meist < 1 m vor.

Westlich des Eingangsbereichs deutet eine Pflanzung aus Ziergehölzen, Ziergräsern und –stauden auf ein ehemaliges Schmuckbeet hin. Angepflanzte Ziergehölze (Flieder, Forsythie, Rose, Zierquitt, Eibe, verschiedenen Koniferenarten und dergleichen) sind beidseitig des Weges im Eingangsbereich anzutreffen und kleinflächig vor einzelnen Gebäuden. Die Beete werden vermehrt von Ahorn- und Holunderaufwuchs (Höhe 1-2 m) sowie ruderalen Hochstauden durchdrungen.

Der südliche Teil des eingefriedeten Geländes ist durch Gebäude, Lager- und Wegflächen überwiegend versiegelt; dazwischen liegende Grünflächen sind mit solitären Bäumen und ruderalen Staudenfluren (Schöllkraut, Gemeiner Beifuss, Brenn-Nessel, Kanadische Goldrute) sowie Ahornaufwuchs bewachsen. Die Vegetationsdecke ist artenarm, weist auf eher frische, nitrophile Standorte hin und ist oft lückig. Als Tierlebensraum ist das Plangebiet wegen des umfangreichen Gehölz- und Gebäudebestandes insbesondere für gebüsch-, höhlen- und gebäudebrütende Vögel sowie für Fledermäuse bedeutsam.

Bei einer eigens für das Bauvorhaben in Auftrag gegebenen Untersuchung konnten auf dem Gelände 23 Brutplätze höhlen- und gebäudebrütender Vögel sowie neun Fledermausverstecke erfasst werden (Kallasch 2005). Verstecke, die sich für Zwerg- und Breitflügelfledermaus als Sommerquartiere eignen, finden sich an vier Gebäuden unter Dach- und Firstziegeln sowie Blechkanten. Hinweise auf Fledermauswinterquartiere wurden nicht gefunden, auch ist die Bausubstanz dafür wenig geeignet. Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind streng geschützt (§ 10 BNatSchG und Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie). An einigen Gebäuden wurden in Rissen und Nischen Brutplätze von Haussperling und Hausrotschwanz gefunden. 17 Bäume mit Baumhöhlen oder Faulstellen, die Baumhöhlen vermuten lassen, sind Brutplätze für Höhlenbrüter (Blau- und Kohlmeise). Nistplätze freibrütender Vögel finden sich an Baumkronen und in Gebüsch. Insgesamt ist der Bestand an Brutvögeln auf dem Gelände gering und bleibt hinter vergleichbar ausgestatteten Flächen zurück.

Weitere faunistische Untersuchungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Wegen der vorwiegend schattigen Standorte haben Wiese und Staudenfluren als Lebensraum von Schmetterlingen, Insekten, Heuschrecken und Käfern eine durchschnittliche Bedeutung. Für Amphibien und Reptilien bietet das Grundstück Alfred-Kowalke-Straße 2-4 kaum geeignete Lebensraumbedingungen. Für bodengebundene Tierarten ist das nach Westen, Süden und Osten von einer Mauer begrenzte Gelände isoliert; Öffnungen befinden sich nur im Zaun- und Torbereich an der Alfred-Kowalke-Straße.

Seitens des Wachschatzes wurde auf dem Gelände ein Fuchs gesichtet. Hinweise auf einen möglichen Fuchsbau liefern Löcher mit 20-30 cm Durchmesser im Wurzelraum großer Linden im Eingangsbereich (Baum Nr. 1) sowie auf der benachbarten Wiese (Baum Nr. 41). Füchse sind keine besonders geschützte seltene oder gefährdete Tierart.

Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsprogramms Berlin (siehe Kapitel 1.2), ist im Plangebiet die Artenvielfalt zu erhalten und insbesondere das Vorkommen geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten einschließlich ihrer Lebensstätten zu sichern.

Bewertung

Zur Realisierung der Planung wird das denkmalgeschützte Haus 1 saniert; die übrigen Flächen werden neu überbaut, so dass alle weiteren Gebäude abgerissen, Gebüsche gerodet und anthropogen geprägte Gras- und Staudenfluren zerstört werden. Alle durch die Baumschutzverordnung geschützten 62 Bäume sind durch das Bauvorhaben stark gefährdet, bestenfalls können einzelne Bäume erhalten werden.

Brutvögel und Fledermäuse, die in Gebäuden oder Baumhöhlen Lebensstätten haben, sind durch das Bauvorhaben erheblich gefährdet. Die Fledermäuse zählen zu den streng geschützten Tierarten, die Vögel zu den besonders geschützten europäischen Vogelarten. Nach § 42 BNatSchG dürfen wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten nicht getötet, verletzt oder gestört und ihre Lebensstätten nicht beseitigt werden. Eine Befreiung von Verboten muss bei der Obersten Naturschutzbehörde beantragt werden. Für gebäude- und höhlenbrütende Vögel hat die Naturschutzbehörde eine Befreiung von Verboten erteilt, die an zahlreiche Auflagen geknüpft ist. Abhängig von weiteren Erkenntnissen im Planungs- und Bauverlauf können zusätzliche Auflagen folgen. Für nicht vermeidbare zulässige Beeinträchtigungen sind Ersatzquartiere herzustellen, z. B. durch Einbau bestimmter Bauelemente an Gebäuden (Kallasch 2005).

Die geplante Bebauung ist auf dem Grundstück Alfred-Kowalke-Straße 2-4 nur durchführbar, wenn die meisten Bäume gefällt werden. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist mit der Fällung von 53 geschützten Bäumen zu rechnen (Oktober 2005). Die Beseitigung der Bäume ist zulässig, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden könnte oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt würde (vgl. § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumschVO). Der Verlust der Bäume ist nach Baumschutzverordnung Berlin vorrangig durch Neupflanzungen auf dem Grundstück auszugleichen. Da für den Verlust der Altbäume jedoch wesentlich mehr Bäume zu pflanzen wären, als dies auf dem Grundstück möglich ist, können die Baumverluste mit Neupflanzungen auf dem Gelände nicht ausreichend kompensiert werden. Es ist daher von einer Ausgleichsabgabe nach § 6 Abs. 1 BaumschVO auszugehen. Der Verlust der anthropogen geprägten Gebüsche, Gras- und Staudenfluren ist im Zuge der Neuanlage wieder herstellbar (z.B. Schaffung von Grünflächen im Stellplatzbereich, Dach- und Wandbegrünung, Baumpflanzungen) und wirkt sich nicht erheblich aus.

III.2.1.3 Schutzgut Boden

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Berliner Urstromtal auf einer Talsandfläche, wobei das Urstromtal in der Saalekaltzeit entstand und in der Weichselkaltzeit mit Ablagerungen überprägt wurde. Der natürliche Bodenaufbau aus fein- und mittelkörnigem Sand und geringem Kiesanteil (Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe 1995: GÜK 1:100.000) wurde im Plangebiet im 20. Jahrhundert stark anthropogen verändert: bis 1926 vorwiegend durch landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung, in den Folgejahren durch zunehmende Bebauung. Die heutige Bebauung stammt aus dem Zeitraum 1960-1985. Die Versiegelung durch Gebäude umfasst rund 30 %, einschließlich versiegelter Hofflächen beträgt der Versiegelungsgrad 54 %. Die übrigen Flächen sind im Zuge von Abriss, erneuter Überbauung und Aufschüttungen im Bodenaufbau ebenfalls anthropogen verändert. Baugrunduntersuchungen in den Jahren 1956, 1977 und 1983 ergaben 0,5-2,2 m hohe Aufschüttungen aus humosen Sanden, Bauschutt und Mutterboden (UAB 2005). Das Gelände ist insgesamt relativ eben, wobei die aktuellen Höhen meist zwischen 36,8 und 37,8 m über NN schwanken und bei den Baracken an der Alfred-Kowalke-Straße 38,3 m erreichen.

Natürliche Bodenfunktionen (wie Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt sowie Fähigkeiten zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen) sind durch vorangegangene Nutzungen, Aufschüttungen und Bebauung stark eingeschränkt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist insgesamt gering (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Karten 01.12.1 bis 01.12.6, Ausgabe 2002 und 2003).

An fünf Standorten des Plangebietes bestand aufgrund vorangegangener Nutzungen ein Altlastenverdacht. Er betraf ein ehemaliges Chemikalienlager und Schlamm-trocken-beet, eine ehemalige Neutralisationsanlage für infektiöse Abwässer, eine ehemalige Trafostation, eine Freifläche mit Chemikalienlager und einen Pumpenschacht für Abwasser. Die Verdachtsstandorte und Bereiche geplanter Freiflächen wurden im Rahmen von Altlasten- und Baugrunduntersuchungen untersucht (UAB 2005). Eine Grundwassergefährdung ist nach den Ergebnissen der orientierenden Altlastenerkundung nicht zu erwarten.

Übergeordnete Ziele nach BauGB, BNatSchG und Landschaftsprogramm Berlin sind der sparsame und schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden und der Erhalt der Funktionsfähigkeit.

Bewertung

Die Wiederbelebung eines Standortes in gut erschlossener städtischer Lage, dessen Böden bereits stark anthropogen verändert oder überbaut sind, ist ein maßgeblicher Beitrag zur Minimierung von Neuversiegelung und zum Erhalt naturnaher Böden auf bisher ungenutzten Standorten. Das Bauvorhaben beinhaltet die Überbauung versiegelter und bisher unversiegelter Böden mit Gebäuden, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen. Die Bruttogrundfläche der geplanten Gebäude entspricht in etwa den Bestandszahlen (ca. 6.500 m² durch Gebäude überbaut). Geplante Flächen für Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wesentlich größer als die bisher versiegelten Hofflächen, können aber mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, so dass Teile der Funktionsfähigkeit erhalten oder durch Entsiegelung versiegelter Standorte wieder hergestellt werden. Da die vorhandenen Böden stark anthropogen geprägt sind, werden für das Schutzgut Boden insgesamt geringe Umweltauswirkungen erwartet.

III.2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser liegt im Plangebiet ca. 4 m unter Flur (nach hydrogeologischer Karte; 4-10 m nach Umweltatlas Berlin, Ausgabe 2003). Baugrunduntersuchungen stießen im Jahr 2005 in 2,25-3,2 m Tiefe auf Grundwasser (UAB 2005). Aktuell liegt das Plangebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet (Umweltatlas, Ausgabe 2001).

Durch den geringen Grundwasserflurabstand und durchlässige Böden (Sand, Kies, Aufschüttungen) mit geringem Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone, ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch. Die Grundwasserleiter sind bis in 60 m Tiefe ungedeckt.

Bodenverunreinigungen können über Sickerwasser in das Grundwasser gelangen und die Wasserqualität gefährden. Im Zuge der Baugrund- und Altlastenuntersuchungen wurden Bodenproben entnommen und eine Sickerwasserprognose erstellt. Die untersuchten Parameter lagen unterhalb der Bestimmungsgrenze (MKW, Phenole, BTEX und LHKW), unter dem Beurteilungswert (PAK-Gehalt) oder waren unauffällig (pH-Wert, Leitfähigkeit). Die orientierende Altlastenerkundung (UAB 2005) resümiert „Anhand dieser Untersuchungsergebnisse können Gefahren für das Grundwasser, ausgehend von diesen Flächen, ausgeschlossen werden.“ Zu Schwermetallen liegt keine Einschätzung vor.

Auf dem Gelände ist ein Trennsystem aus Regen- und Schmutzwasserleitungen vorhanden. Einige Häuser sind an eine Abwasser-Sammelgrube angeschlossen, die zwischen Haus 3 und Haus 10 liegt und bei Bedarf abgepumpt wurde. Abwasser aus den übrigen Gebäuden wird in die Abwasserleitung in der Alfred-Kowalke-Straße eingeleitet (UAB 2005).

Niederschlagswasser von Hof- und Gebäudeflächen wird über separate Leitungen an die Kanalisation in der Alfred-Kowalke-Straße abgeführt. Die Einleitung von Niederschlägen in die Kanalisation beschleunigt den Wasserabfluss, mindert die örtliche Versickerung und Verdunstung sowie die Grundwasseranreicherung.

Nächster Vorfluter ist der Neue Tränkegraben, ca. 400 m südlich des Plangebietes. Im Zuge der historischen Altlastenerkundung wurde an der südlichen Grenze des Grundstücks ein verrohrtes Gewässer namens Kraatzgraben recherchiert (UAB 2005).

Wasser ist sowohl als Grundwasser als auch als Oberflächengewässer zu sichern und zu schützen. Für das Plangebiet beinhaltet dies im Wesentlichen eine dezentrale Regenwasserversickerung.

Bewertung

Im Zuge der Altlasten- und Baugrunduntersuchung wurden, soweit untersucht, keine Bodenverunreinigungen aufgespürt, die das Grundwasser gefährden können.

Die Fläche der geplanten Gebäude hat die gleiche Größenordnung wie der Bestand. Zufahrten, Wege und Stellplätze, die einen Großteil der verbleibenden Flächen einnehmen, können mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, da das Plangebiet nicht in einer Wasserschutzzone liegt. Im Vergleich mit dem Bestand, dessen versiegelte Hofflächen in die Regenwasserkanalisation entwässern, wird die Grundwasser-

neubildung nicht erheblich beeinträchtigt, wenn das Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen und auf dem Gelände vorwiegend versickern kann. Die Versickerung von Niederschlägen, z. B. über Mulden und Rigolen, ist den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen zufolge möglich (UAB 2005) und deshalb für das Vorhaben vorgesehen. Um sicherzustellen, dass mit dem Regenwasser keine Schadstoffe aus dem Boden ausgewaschen werden und in das Grundwasser gelangen, sind Aufschüttungsböden im Mulden- und Rigolenbereich zu entfernen. Insgesamt sind für Grundwasser und Oberflächengewässer qualitativ und quantitativ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, wenn das Aufschüttungsmaterial im Bereich der Rigolen vollständig entfernt wird.

III.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Die klimatischen Verhältnisse werden im Stadtgebiet durch Siedlungseinflüsse verändert, insbesondere durch Bebauung und Versiegelung mit erhöhter Wärmespeicherung am Tag und verminderter Abkühlung in der Nacht, erhöhtem Abfluss von Oberflächenwasser, weniger verdunstenden Strukturen sowie mehr Schadstoffen in der Luft. Das Plangebiet liegt in einer stadtklimatischen Zone mit hohem Versiegelungsgrad, hoher Baudichte und geringem Vegetationsanteil. Gegenüber Freilandverhältnissen sind die stadtklimatischen Veränderungen mäßig bis hoch einzustufen; die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ist ebenfalls hoch. Luftleitbahnen sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Nächste größere Grünfläche mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung ist der Tierpark Friedrichsfelde (Umweltatlas, Karte 04.07, Stand 2001).

Für das betroffene Stadtgebiet fordern übergeordnete Planungen die Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen, z. B. durch Dach-, Hof- und Wandbegrünung, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Bewertung

Umfangreiche Baumfällungen und Überbauung von Vegetationsflächen führen zum Verlust mikroklimatisch ausgleichend wirksamer Strukturen. Lokales Klima und überörtlicher Luftaustausch werden dadurch nicht beeinträchtigt. Erhebliche Umweltauswirkungen auf Luft und Klima werden nicht verursacht.

III.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Vorfeld des Angers von Friedrichsfelde. Die Alfred-Kowalke-Straße umschließt den Anger, der nordöstlich des Plangebietes an der Franz-Mett-Straße beginnt und an der Kirche nahe der Straße „Am Tierpark“ endet. Der Anger und die lockere Randbebauung mit denkmalgeschützten Gebäuden formen die charakteristische Raumstruktur; hierzu zählen Haus 1 im Plangebiet sowie Altbauten außerhalb am nördlichen Straßenrand. Die historischen Baukörper mit unterschiedlichen Höhen und Fassaden sind maßgebliche Elemente für die unverwechselbare Eigenart des Stadtbildes. Die raumbildende Wirkung wird durch den Baumbestand auf dem Anger und an den Straßenrändern verstärkt.

Das von Mauern oder Zäunen umgebene Grundstück Alfred-Kowalke-Straße 2-4 ist nicht zugänglich und nur von der Alfred-Kowalke-Straße aus einsehbar; entlang der Franz-Mett-Straße versperren ca. 2 m hohe Mauern die Sicht auf das Gelände. Vom Straßenraum aus sind vor allem Gebäude und hochwüchsige Bäume sichtbar. Unter ihnen sind das denkmalgeschützte Gebäude an der Alfred-Kowalke-Straße und raumprägende Solitärbäume oder Baumgruppen (standorttypische, heimische Arten ohne große Schäden) wertvolle Strukturen und Elemente des Stadtbildes. Die verfallende Bausubstanz, farbbeschmierte Fassaden und zugemauerte, mit Platten verschlossene oder eingeworfene Fenster beeinträchtigen das Stadtbild erheblich.

Die übergeordneten Ziele der Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beinhalten für das Plangebiet vor allem den Schutz des historischen Stadtbildes, ortstypischer Strukturen oder Gestaltelemente sowie die Beseitigung von Stadtbildbeeinträchtigungen.

Bewertung

Das Planungsvorhaben sieht den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes vor. Die geplanten Gebäude orientieren sich in Höhe, Größe und Anordnung als Randbebauung an vorhandenen traditionellen Strukturen im Umfeld. Der Bestand wird dadurch sinnvoll ergänzt und das Stadtbild aufgewertet. Im Vorfeld des Angers ist dies für die Identität des Ortes und den Bezug zum Stadtbildbereich Friedrichsfelde von besonderer Bedeutung. An der Alfred-Kowalke-Straße ist die für das Stadtbild bedeutsame Struktur der Straßenbäume zu berücksichtigen.

Für die Randbebauung müssen insbesondere Bäume im nördlichen und westlichen Randbereich gefällt werden. Einzelne für die Gliederung und Belebung des Standortes wertvolle Einzelbäume oder Baumgruppen im heutigen Wiesen- und Hofbereich können erhalten werden. Dies soll im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt werden.

Weitere geplante Anpflanzungen, die zum Ausgleich von Biotopverlusten vorgenommen werden sollen, haben als räumlich gliedernde Elemente eine wichtige Funktion für das Stadtbild. Das Stadtbild beeinträchtigende Strukturen und Elemente, wie Mauern, Gebäude und Baracken, werden mit der Umsetzung der Planung beseitigt. Auf das Schutzgut Landschaft hat das Planungsvorhaben keine beeinträchtigenden Auswirkungen.

III.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das eingeschossige Satteldachgebäude an der Alfred-Kowalke-Straße 4 (Haus 1) wurde im Jahr 1960 erbaut und ist Teil des Denkmalbereiches (Ensemble) "Dorfanger Friedrichsfelde". Es steht im Vorfeld des Angerbereichs, der nordwestlich des Plangebietes beginnt und zum Siedlungskern Friedrichsfelde gehört. Hinweise auf ein weiteres straßenbegleitendes Gebäude an der Alfred-Kowalke-Straße 2 (früher Wilhelmstraße) wurden im Rahmen der historischen Altlastenerkundung ermittelt. Das übrige Gelände des Plangebietes wurde bis Anfang des 20. Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt. Ab 1906 folgten verschiedene gewerbliche Nutzungen und ab 1915 kamen diverse Gebäude hinzu (Standorthistorie siehe UAB 2005, S 10). Die heutige Bebauung des Plangebietes stammt aus dem Zeitraum 1960-1985.

Durch den Bezug des Grundstücks Alfred-Kowalke-Straße 2-4 zum Siedlungskern Friedrichsfelde besteht gegenüber einer Neubebauung eine besondere Empfindlichkeit.

Bewertung

Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und saniert. Die übrigen Gebäude werden abgerissen. Es werden neue Baukörper errichtet, die Bauflucht und Größenverhältnisse des denkmalgeschützten Gebäudes aufgreifen. Die ortstypische Struktur der lockeren Randbebauung wird dadurch sinnvoll ergänzt und der Siedlungskern Friedrichsfelde aufgewertet. Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

III.2.1.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. So haben unversiegelte Böden Fähigkeiten zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser und Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Die Vegetation ist als Lebensraum für Tiere bedeutsam, begünstigt das Mikroklima und bereichert mit unterschiedlichen Strukturen im Wandel der Jahreszeiten, vor allem beim Altbaumbestand, das Stadtbild und Wohnumfeld.

Bewertung

Mit dem Vorhaben wird das Gelände einer Nutzung zugeführt und das Erscheinungsbild verändert. Abriss desolater Gebäude, Öffnung des Geländes, Bebauung in ortsüblichem Maßstab sowie Ansiedlung von Nutzungen, die auf das nahe Umfeld ausgelegt sind, erhöhen die Nutzungsmöglichkeiten und werten das Wohnumfeld und Stadtbild auf.

Die Versiegelung unversiegelter Flächen führt zum Verlust von Bodenfunktionen, Retentionsflächen für Niederschlagswasser und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Die Baumfällungen bedeuten zugleich den Verlust von Tierlebensstätten und Nahrungsquellen, beeinträchtigen Mikroklima, Stadtbild und die Qualität des Wohnumfeldes. Die einzelnen Beeinträchtigungen unterscheiden sich im Grad ihrer Erheblichkeit und führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

III.2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick darüber, welche erheblichen Umweltauswirkungen durch den B-Plan 11-23 VE verursacht werden können. Die Erheblichkeitsschwelle ist erreicht, wenn ein Schutzgut infolge der Planung um mindestens eine Wertstufe verändert wird.

Ohne Anwendung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die Schützgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser durch zunehmende Versiegelung und Biotopverluste erheblich beeinträchtigt werden. In den vorangegangenen Kapiteln ist bereits aufgeführt, wie die Beeinträchtigungen vermeiden oder vermindert werden können. In Kapitel III.2.3 werden die Maßnahmen konkretisiert.

Tabellarische Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	
		Beeinträchtigung	Aufwertung
Mensch	- Wiederbelebung des Wohnumfeldes		♦
	- Belastung durch erhöhten Verkehrslärm	-	
	- Belastungen durch Schadstoffe	-	
Tiere	- Verlust von Habitaten besonders geschützter Vögel	♦♦	
	- Verlust von Habitaten streng geschützter Fledermäuse	♦♦	
Biotop / Pflanzen	- Verlust von Bäumen	♦♦	
	- Verlust von Gebüsch, artenreichem Zierrasen und ruderaler Staudenflur	♦	
Boden	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung oder Teilversiegelung	♦	
Wasser	- Verlust von Retentionsflächen, beschleunigter Abfluss von Oberflächenwasser	♦	
Klima / Luft	- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Verlust klimatisch ausgleichend wirksamer Strukturen infolge von Versiegelung und Gehölzrodung	-	
Landschaft	- Verlust großer, raumprägender Bäume	♦	
	- Chance zur besseren Strukturierung des Stadtbildes, Beseitigung von desolater Bausubstanz und Aufwertung der ortstypischen Bebauung		♦♦
Kultur- / Sachgüter	- Aufwertung der ortstypischen Bebauung durch Sanierung von denkmalgeschütztem Gebäude durch Ergänzung der ortstypischen Bauungsstruktur		♦♦
Wechselwirkungen	- Überbauung unversiegelter Flächen verursacht Verlust funktionsfähiger Böden, Retentionsflächen, Lebensräume und raumprägender Vegetationsstrukturen	-	
♦♦♦ sehr erheblich ♦♦ erheblich ♦ wenig erheblich - nicht erheblich			

III.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

III.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das im Bebauungsplan vorgesehene Sondergebiet für ein Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum bedeutet die Wiederbelebung eines bebauten und seit Jahren ungenutzten Grundstücks in gut erschlossener Lage mit direktem Bezug zu den umgebenden Wohnquartieren. Der Erschließungsaufwand ist wegen der sehr guten Anbindungen an das Straßennetz und an öffentliche Verkehrsmittel minimal. Da die geplanten Geschäfte und Dienstleistungsangebote der Versorgung des Nahbereichs dienen, ist in der Alfred-Kowalke-Straße nicht mit erheblich zunehmendem Verkehr, Lärm- oder Schadstoffbelastungen zu rechnen.

Mit der geplanten Bebauung werden die städtebaulichen Strukturen im Vorfeld des Angers und der Bezug des Plangebietes zum Siedlungskern Friedrichsfelde gestärkt; die Wohnqualität im Umfeld wird in Verbindung mit den zusätzlichen Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten, der Wiederbelebung und Öffnung des Geländes aufgewertet.

Lebensraumbeeinträchtigungen für besonders geschützte Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel), die durch Gebäudeabriss und Baumfällungen verursacht werden können, sind durch Auflagen beim Abriss und der Herstellung von Ersatzlebensstätten zu vermeiden. Erhebliche Umweltauswirkungen werden nur durch Baumverluste verursacht, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausreichend ausgeglichen werden können. Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Klima/Luft werden nicht erheblich beeinträchtigt, die Schutzgüter Landschaft und Kultur- / Sachgüter werden durch das Vorhaben aufgewertet.

III.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den derzeitigen Zustand des Geländes werden das Stadtbild und Wohnumfeld erheblich beeinträchtigt. Angesichts der Lagebeziehung des Plangebietes zum Anger und dem Siedlungskern Friedrichsfelde ist dieser Zustand unbefriedigend.

Wenn das beplante Grundstück weiterhin sich selbst überlassen und ungenutzt bleibt, verfällt die Bausubstanz. Auf unbebauten Flächen, die zur Zeit von anthropogen geprägten Gras- und Staudenfluren dominiert werden, kann sich Gehölzaufwuchs zunehmend ausbreiten und zu Laubwald entwickeln (Biotoptyp Ahornstadtwald 08910). Durch den hohen Versiegelungsgrad auf dem Gelände ist das Entwicklungspotenzial stark eingeschränkt. Für die Tierwelt sind die Lebensräume relativ ungestört.

III.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In der vorangegangenen Bewertung wurde ausgeführt, dass die Überbauung unversiegelter Böden Verluste von Boden-, Wasserhaushalts- und Lebensraumfunktionen verursacht. Gebäudeabriss und Baumfällungen gefährden außerdem geschützte Vögel und Fledermäuse. Erhebliche Umweltauswirkungen sind vorrangig zu vermeiden oder zu vermindern. Die geplanten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Folgenden schutzgutbezogen erläutert.

III.2.3.1 Schutzgut Mensch

Im Bereich der Freiflächen ist spätestens zum Bauantrag durch Nachweis des vollständigen Untersuchungsspektrums von Schadstoffparametern oder durch Einbau einer sauberen Bodenschicht sicherzustellen, dass die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden und eine Gefährdung Boden-Mensch ausgeschlossen werden kann.

III.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bauflächen des Vorhabens liegen im Bereich von Gebäuden und Bäumen, die Lebensstätten geschützter Tiere sind. Gebäudeabriss und Baumfällungen gefährden die Brutvögel und Fledermäuse. Die streng geschützten Fledermäuse und europäische Vogelarten dürfen nach § 42 BNatSchG nicht getötet, verletzt oder gestört werden und ihre Lebensstätten (Niststätten, Winterquartier) dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden.

Die Oberste Naturschutzbehörde hat eine naturschutzrechtliche Befreiung von Verboten gewährt, die an zahlreiche Auflagen gebunden ist; zusätzliche Auflagen sind nach Vorliegen weiterer Erkenntnisse sowie im Verlauf der Abrissarbeiten möglich.

Zu den Vermeidungsmaßnahmen gehören bei Gebäudeabriss und –sanierung Auflagen der Naturschutzbehörde zum Schutz der Tiere; im Zuge der Neubaumaßnahmen sind Ersatzquartiere herzustellen. Bei Versagen der Befreiung könnten die Abriss- und Sanierungsarbeiten nicht durchgeführt werden, was eine vom Gesetzgeber nicht beabsichtigte Härte zu Folge gehabt hätte. Mit Durchführung der geplanten Schutzmaßnahmen und Schaffung von Ersatzquartieren verbleiben für die besonders geschützten Tierarten keine erheblichen Auswirkungen.

Von dem umfangreichen Baumbestand können nur einzelne markante Bäume bzw. Baumgruppen im geplanten Stellplatzbereich erhalten werden. Besonders erhaltenswert und für Einzelstellungen gut geeignet sind drei alte und zwei junge Linden sowie ein Spitzahorn.

Zum Erhalt wertvoller Bäume, zur Schaffung neuer Lebensräume und zur gestalterischen Einbindung der neuen Bebauung werden für die Neugestaltung innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erhalt wertvoller Einzelbäume und Baumgruppen,
- Schaffung von Flächen zur Pflanzung von Baumreihen entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze
- Pflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind Bestandteil des Grün- und Freiflächenplanes, welcher Teil des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin ist.

III.2.3.3 Schutzgut Boden

Der vom Gesetzgeber geforderte sparsame Umgang mit dem Schutzgut Boden und Erhalt von Bodenfunktionen ist durch Minimierung der Bodenversiegelung erreichbar. Für die Anlage von Erschließungswegen, Stellplätzen, Zufahrten, etc. sind vollständig versiegelnde Bodenbeläge nicht notwendig und zum Erhalt von Teilfunktionen zu vermeiden. Folgende Maßnahmen sollen umgesetzt werden:

- Befestigung von Zufahrten, Wegen, Plätzen, Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Pflasterung mit Fugen, Ökopflaster, sofern aufgrund der zu erwartenden Belastung möglich

Eine verbindliche diesbezügliche Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag erfolgt nicht, da hinsichtlich der Bodenversiegelung kein ausgleichspflichtiger Eingriff erfolgt.

III.2.3.4 Schutzgut Wasser

Erhebliche Veränderungen der Regenwasserrückhaltung treten ein, wenn Niederschläge in größerem Umfang als bisher über die Kanalisation abgeleitet werden. Zur Sicherung maßgeblicher Teilfunktionen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwässerung von Dächern und befestigten Flächen über ein Mulden-Rigolen-System und Einbau wasserdurchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen

etc. (z.B. Pflaster, Rasengittersteine) zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verzögerung des Abflusses sowie Förderung der örtlichen Versickerung und Verdunstung,

- Anschluss befahrbarer Flächen an ein Entwässerungssystem mit Vorreinigung zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers,
- Vollständig Beseitigung von Aufschüttungen im Bereich von Mulden und Rigolen.

Verbindliche diesbezügliche Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen nicht, da hier keine städtebaulichen Belange berührt sind. Eine Regelung im Durchführungsvertrag ist ebenfalls nicht vorgesehen, da die genannten Maßnahmen nicht aus Gründen eines Ausgleichs für einen Eingriff erforderlich sind.

III.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Keine Maßnahmen erforderlich

III.2.3.6 Schutzgut Landschaft

Mit dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes sowie einzelner Solitäräume und Baumgruppen auf dem Gelände werden Elemente gesichert, die das Stadtbild prägen. Die zum Ausgleich von Baumverlusten vorzunehmenden Baumpflanzungen haben zugleich eine räumlich gliedernde Wirkung und sind für die Neugestaltung des Stadtbildes bedeutsam (siehe Punkt II.2.3.2).

III.2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Alfred-Kowalke-Straße 4 und die Orientierung der neuen Baukörper an traditionellen, ortstypischen Strukturen und Gebäudemaßen dienen der Sicherung und Aufwertung der ortstypischen Strukturen.

III.2.3.8 Wechselwirkungen

Keine Maßnahmen erforderlich

III.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bedarf für ein Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum wurde in einem Gutachten ermittelt, das der Vorhabenträger in Auftrag gegeben hat. Die geplante Randbebau-

ung mit einzeln stehenden Gebäuden entspricht der ortstypischen Baustruktur. Das Abweichen von einer Randbebauung wäre für das Stadtbild ungünstig. Für die Erschließung des Geländes war in einem früheren Planungsstadium eine Zufahrt in der Franz-Mett-Straße vorgesehen. Diese Planung wurde geändert, um zusätzlichen Verkehr aus dem dortigen Wohngebiet herauszuhalten.

III.3 Zusätzliche Angaben

III.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Gliederung und Aufbau des Umweltberichts orientieren sich an folgender Veröffentlichung

- Schrödter, K. Habermann-Nieße und F. Lehmann: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“; Herausgeber: vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. und Niedersächsischer Städtetag, September 2004.
- Kuschnerus, U. 2004: Der sachgerechte Bebauungsplan. Herausgeber: vhw – Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, August 2004.

Verwendete Fachgutachten

- Kallasch, C. 2005: Vorläufiges Ersatzquartierkonzept für geschützte Arten am Abrissobjekt Alfred-Kowalke-Str. 2-4 in Berlin-Lichtenberg. Auftraggeber: GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co KG Siek.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), 1995ff: Umweltatlas Berlin und Digitaler Umweltatlas.
- Umwelt-, Altlasten- und Baufeldsanierung (UAB) Frankfurt (Oder) 2005: Bericht zur historischen Altlastenerkundung für das Grundstück Alfred-Kowalke-Straße 2-4 in 10319 Berlin-Lichtenberg. Auftraggeber: GWB mbH & Co KG Siek.
- Umwelt-, Altlasten- und Baufeldsanierung (UAB) Frankfurt (Oder) 2005b: Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung und Baugrunderkundung für das Grundstück Alfred-Kowalke-Straße 2-4 in 10319 Berlin-Lichtenberg. Auftraggeber: GWB mbH & Co KG Siek.
- Büro für Freiraumplanung Schirmer & Partner, 2005: Eingriffsbewertung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-23 VE „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“. Auftraggeber: GWB mbH & Co KG Siek.

Grundlagen für die Eingriffsbewertung

- Auhagen, A. 1994: Wissenschaftliche Grundlagen zur Berechnung einer Ausgleichsabgabe
- Köstler, H., Fietz, M. 2003: Biotoptypenliste Berlins. Berlin, Mai 2003.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2004 (Hrsg.): Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin.

Untersuchungszeitraum

- Winter 2004 / Frühjahr 2005

III.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB „überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten.“ Die Maßnahmen zur Überwachung sind im Umweltbericht anzugeben.

Die Auswahl der Maßnahmen obliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Die Gemeinde ist verpflichtet die Überwachungsmaßnahmen durchzuführen, die im Umweltbericht beschrieben werden (Schrödter,W., BauGB-Kommentar, 7. Auflage).

Der Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-23 VE verpflichtet den Vorhabenträger zur Dachbegrünung und zu Anpflanzungen gemäß Freiflächenplan. Diese Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen müssen gemäß § 4 (4) und § 6 (3) des Durchführungsvertrages spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung ausgeführt sein. Nach Ablauf der Durchführungsfrist überprüft das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Fachbereich Stadtplanung sowie Amt für Umwelt und Natur, die Maßnahmen. Eine weitere Überwachung der Maßnahmen erfolgt nach zwei Jahren.

Darüber hinaus sind Festlegungen zum Artenschutz und zum Baumschutz zu überprüfen.

- Geschützte Vogel- und Fledermausarten: Die bei der Bauausführung einzuhaltenden Auflagen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sowie die Schaffung neuer Quartiere werden in der naturschutzrechtlichen Befreiung vom April 2005 detailliert geregelt. Der Vollzug der ordnungsgemäßen Anbringung künstlicher Nisthilfen ist der für Artenschutz zuständigen Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitzuteilen.
- Geschützte Bäume: Für die Beseitigung von Bäumen hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Amt für Umwelt und Natur, dem Bauherren im Januar 2006 eine Ausnahmegenehmigung nach Baumschutzverordnung erteilt. Baumverluste sind gemäß den Bestimmungen der Ausnahmegenehmigung auszugleichen. Der Vollzug der Ersatzpflanzungen ist dem Amt mitzuteilen und ein Termin für eine Abnahme der Ersatz-

pflanzung ist zu vereinbaren. Eine weitere Kontrolle der Ersatzpflanzung unternimmt das Amt für Umwelt und Natur nach zwei Jahren.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch das Bauvorhaben nicht verursacht, so dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und diesbezügliche Überwachungsmaßnahmen entfallen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen durch Lärm

Störende Gewerbebetriebe werden im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden mit der Anordnung der Ein- und Ausfahrten sowie den Pflanzmaßnahmen vermindert. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich, da der B-Plan keine erheblichen Beeinträchtigungen der Anwohner durch Verkehrslärm erwarten lässt. Überwachungsmaßnahmen entfallen.

III.3.3 Zusammenfassung

Kurze Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorfeld des Angers von Friedrichsfelde. Typisch für die städtebauliche Struktur des Angers ist eine lockere Randbebauung, wie sie von mehreren denkmalgeschützten Gebäuden an der Alfred-Kowalke-Straße dokumentiert wird.

Das Plangebiet ist mit einem denkmalgeschützten Haus und zahlreichen anderen Gebäuden bebaut, wurde bis zum Jahr 2000 von Forschungseinrichtungen genutzt und ist zu ca. 54 % versiegelt. Die übrige Fläche ist vorwiegend mit artenreichem Zierrasen sowie ruderalen Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte bewachsen und wird von 62 geschützten Bäumen überschirmt. Die Biotope sind aus Scherrasen und Rabatten mit Zierstauden und -sträuchern hervorgegangen, die seit der Nutzungsauflassung des Geländes im Jahr 2000 nicht mehr regelmäßig gepflegt werden. Einige Bäume und Gebäude sind Lebensraum besonders geschützter Tierarten (Vögel und Fledermäuse).

Mit der Ansiedlung eines Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums auf dem gut erschlossenen Grundstück Alfred-Kowalke-Straße 2-4 soll die wohnungsnahе Versorgung verbessert werden. Der Bezug des Grundstücks Alfred-Kowalke-Straße 2-4 zum historischen Ortskern Friedrichsfelde erfordert von der Neubebauung eine besondere Sensibilität für die historischen Strukturen und Elemente. Das denkmalgeschützte Gebäude (Haus 1) ist zu erhalten.

Durch das Vorhaben voraussichtlich zu erwartende erhebliche Auswirkungen und Maßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Fledermaus- und Vogelarten, die durch Gebäudeabriss und Baumfällungen verursacht werden können, sind durch Schutzmaßnahmen während der Abrissarbeiten und bei der Errichtung neuer Gebäude durch Schaffung von Ersatzquartieren zu vermeiden.

Der Verlust der zu fällenden Bäume ist nach Baumschutzverordnung Berlin auszugleichen. Die Planung sieht den Erhalt von neun wertvollen Bäumen und 49 Baumpflanzungen auf dem Grundstück Alfred-Kowalke-Straße 2-4 vor. Da die Baumpflanzungen den Verlust von 53 zu fällenden Bäumen nicht ausreichend kompensieren können, ist gemäß Baumschutzverordnung Berlin zusätzlich eine Ausgleichsabgabe zu zahlen. Die Höhe ist abhängig von dem Gehölzwert des Baumbestandes, der durch das Umweltamt im Rahmen der Bearbeitung des Baumfällantrages festgelegt wird, und der Baumpflanzungen auf dem Gelände.

Der Verlust anthropogen geprägter Gebüsche, Gras- und Staudenfluren verursacht keine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen. Neue Lebensräume werden bei der Neugestaltung des Geländes durch Pflanzmaßnahmen geschaffen: An der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze werden mindestens 2 m breite Pflanzstreifen mit Gehölzpflanzungen angelegt, der Stellplatzbereich umfasst Pflanzflächen für den Erhalt von Bäumen und 20 Baumpflanzungen.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch Befestigung des Hof- und Zufahrtbereichs mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen minimierbar.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden durch Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Minderung der Versiegelung vermieden.

Für das Schutzgut Landschaft bewirkt das Vorhaben eine Aufwertung des Stadtbildes, die bei schutzgutübergreifender Betrachtung zu einer ausgeglichenen Gesamtbilanz führt.

IV. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg, und dem Vorhabenträger wurde gemäß § 12 Abs. 1 BauGB am 2. Dezember 2005 ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen. Dem Durchführungsvertrag wurde u.a. ein Projektplan und ein Grün- und Freiflächenplan beigelegt.

Der Vertrag regelt insbesondere die Realisierung der folgenden Maßnahmen:

- Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der für die Bebauung des Plangebiets erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten.
- Erschließung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie zu deren kostenfreier Übergabe, sofern es sich um Anlagen im öffentlichen Straßenland handelt.
- Bauverpflichtung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die notwendigen Bauanträge spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Baumaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen fertig zu stellen.
- Maßnahmen gemäß Grün- und Freiflächenplan: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Maßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan herzustellen. Die Durchführung ist mit dem Amt für Umwelt und Natur Lichtenberg abzustimmen.

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erteilt worden ist.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans

V.1. Flächenmäßige Auswirkungen

• Größe des Geltungsbereichs ca.	21.678 m ²
davon	
• Sondergebiet ca.	19.946 m ²
• Straßenverkehrsfläche ca.:	1.732 m ²
• zulässige Geschossfläche (GF)	8.000 m ²
• Geschossflächenzahl (GFZ) rechnerisch ca.	0,41
• Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
• überbaubare Grundstücksfläche ca.:	6.980 m ²

V.2. Städtebauliche Auswirkungen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE dient der Wiedernutzung einer seit fünf Jahren brach liegenden innerstädtischen Fläche. Das Gelände ist derzeit unzugänglich, die aufstehende Bausubstanz verfällt, eine Pflege der Vegetation findet nicht statt, die vorhandenen Altlasten wurden bislang nicht saniert.

Als Folge der Planung kann eine städtebaulich unzutragliche innerstädtische Brache einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein auch in der früheren Nutzungsphase der Öffentlichkeit weitestgehend unzugänglicher Bereich wird geöffnet und erstmals in sein Umfeld integriert. Es wird eine Belebung des verkehrsgünstig gelegenen Standortes durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie und eine Attraktivitätssteigerung für den historischen Ortskern von Friedrichsfelde erwartet.

Der Abriss der leer stehenden Gebäude von überwiegend minderer baulicher Qualität sowie die Schließung der Blockränder am historischen Dorfkern durch eine adäquate Neubebauung führen zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtbildes. Durch die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Friedrichsfelde wird auch die Wohnfunktion in diesem Ortsteil gestärkt.

V.3. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Finanzielle und personelle Auswirkungen für das Bezirksamt Lichtenberg sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Der Vorhabenträger hat sich gem. § 12 Abs. 1 BauGB in einem Vertrag mit dem Land Berlin zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der dafür anfallenden Kosten verpflichtet (vgl. IV.).

VI. Verfahren

VI.1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat während seiner Sitzung am 7. September 2004 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-23 VE für die Grundstücke Alfred-Kowalke-Straße 2-4 im Bezirk Lichtenberg von Berlin, Ortsteil Friedrichsfelde, aufzustellen (BA-Beschluss Nr. 5/222/2004). Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 erarbeitet werden.

Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 AGBauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich am 8. Oktober 2004 im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 auf Seite 3979 bekannt gegeben.

VI.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE wurde vom 24. Januar 2005 bis einschließlich 24. Februar 2005 in den Diensträumen des Stadtplanungsamtes jeweils montags bis mittwochs von 8.00 – 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 – bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung vorgestellt.

Die Bürger hatten die Möglichkeit, die Pläne einzusehen, sich diese von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes erläutern zu lassen und schriftliche oder mündliche Äußerungen zur Planung abzugeben.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde als Bekanntmachung in Form einer Anzeige mit Planausschnitt am 21. Januar 2005 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen "Berliner Zeitung", "Berliner Morgenpost" und "Der Tagesspiegel" bekannt gemacht.

Während der Auslegungsfrist zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung informierten sich insgesamt 118 Bürger über die Planung. Für schriftliche Äußerungen interessierter Bürger wurden vorgefertigte Blätter bereitgehalten, wobei sich nicht alle Besucher schriftlich oder mündlich zur vorgesehenen Planung äußerten. Es liegen insgesamt 16 schriftliche Stellungnahmen vor. Folgende Anregungen und Hinweise wurden zusammengefasst vorgebracht:

- Es wird befürchtet, dass mit der Realisierung des Vorhabens ein Überangebot an Einzelhandelseinrichtungen und an Praxisflächen für Ärzte entsteht, welches zur Beeinträchtigung der vorhandenen Handels- und Zentrenstruktur führen könnte.
- Es werden insbesondere aufgrund des erwarteten Versorgungsverkehrs und der geplanten Stellplätze erhebliche Belastungen für die angrenzenden Wohn- und Kleingartengebiete befürchtet. Es wurde die Meinung vertreten, dass die Anzahl der Stellplätze reduziert werden sollte.
- Verschiedene Bürger unterbreiteten Vorschläge für andere bzw. zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des geplanten Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums. Es wurde angeregt, neben Kultureinrichtungen (z. B. Bibliothek) kleinteilige Handels-, Dienstleistungs- und gastronomische Einrichtungen unter Berücksichtigung bereits ansässiger Kleinunternehmer anzusiedeln.
- Darüber hinaus wurden alternative Nutzungsvorschläge unterbreitet: produzierendes Kleingewerbe, Ein- und Mehrfamilienhäuser, öffentliche Parkanlage mit Spielplatz.
- Wegen des hohen Versiegelungsgrades werden Beeinträchtigungen für Umwelt, Natur und Landschaft befürchtet. Es werden Forderungen zum Erhalt der großen Bäume und zum Schutz der vorhandenen Tiere auch während der Bauphase erhoben.
- Die Planung eines Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums wird begrüßt, da im Wohnquartier bislang keine gleichwertige Einrichtung, insbesondere für ältere Menschen vorhanden ist.

Die Stellungnahmen der Bürger aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Nach Abwägung aller vorgebrachter Hinweise und Äußerungen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE ergab sich folgendes Ergebnis:

- Durch eine vom Vorhabenträger im Jahre 2004 durchgeführte Kaufkraftanalyse für den Standort Alfred-Kowalke-Straße ist belegt worden, dass im relevanten Einzugsgebiet Friedrichsfelde noch ein Potenzial an mindestens 5.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche für den Einzelhandel mit Waren des kurzfristigen Bedarfs besteht. Dieses wird bei Weitem nicht ausgeschöpft. Aufgrund der relativ geringen Größe des Standortes und durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Einzelhandels- und Praxisflächen kann gesichert werden, dass eine verträgliche Nutzungsmischung zur Verbesserung der Nahversorgung, jedoch kein überörtlich bedeutsames Zentrum entsteht. Diese Auffassung wird von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geteilt.
- Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr werden nicht erwartet. Die Anlieferung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung erfolgt, durch künftige Gebäude abgeschirmt, entlang der U-Bahntrasse. Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich an der Alfred-Kowalke-Straße geplant; die Wohnbebauung an der Franz-Mett-Straße wird durch entsprechende Festsetzung (Verbot von Ein- und Ausfahrten) geschützt. Eine ausreichende Stellplatzanzahl auf dem Grundstück ist aus ökonomischen Gründen erforderlich und verhindert zusätzlichen Parkplatzsuchverkehr im Umfeld.
- Die vorgebrachten ergänzenden Nutzungsvorschläge stehen prinzipiell nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine detaillierte Festsetzung einzelner Nutzungsmöglichkeiten oder Einrichtungen erfolgt jedoch im Hinblick auf die dauerhafte Bestandskraft der Planung sowie die erforderliche Flexibilität hinsichtlich sich verändernder Nachfrage-, Angebots- und Marktbedingungen nicht.
- Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an einer Revitalisierung des innerstädtischen Standorts im historischen Ortskern von Friedrichsfelde durch eine angemessene Nutzung. Dabei sollen sowohl die Art der Bebauung als auch deren Nutzung der städtebaulichen Situation sowie der verkehrsgünstigen Lage gerecht werden. Dies trifft auf die geplante Nutzung zu. Für produzierendes Gewerbe ist der Standort aufgrund der Nachbarschaft mit Wohngebieten nicht geeignet. Für eine öffentliche Grünfläche hat das zuständige Fachamt keinen Bedarf angemeldet.

- Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde erstellt. Des Weiteren wurde im Verfahren ermittelt, ob i.S.d. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Dies ist nicht der Fall (vgl. III.1.2 – Bundesnaturschutzgesetz / Eingriff in Natur und Landschaft).

Das Ergebnis der Abwägung war Gegenstand des Bezirksamtsbeschlusses 5/223/2005 aus der Sitzung am 13. September 2005.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE.

VI.3. Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 13. Januar 2005 wurden 36 Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert. Es gingen insgesamt 16 schriftliche Stellungnahmen ein.

Da dem Schreiben vom 13. Januar 2005 noch keine detaillierten Planunterlagen beigelegt waren, wurden 13 Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, nochmals mit Schreiben vom 20. April 2005 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Dem Schreiben vom 20. April 2005 wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE einschließlich einer kurzen schriftlichen Begründung beigelegt. Die Behörden wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Es gingen weitere sechs schriftliche Stellungnahmen ein. Insgesamt liegen von 22 Behörden schriftliche Stellungnahmen vor.

Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise der Behörden genannt. Die Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Nach dieser Abwägung ergab sich folgendes Ergebnis:

1. Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 8 wurde – die Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE mit dem Ziel 1.0.1 LEP

eV. sowie mit den Zielen aus § 16 Abs. 6 LEPro erklärt. Danach gefährdet die geplante großflächige Einzelhandelsansiedlung die landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentren nicht.

- zu 1. Die grundsätzliche Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B 23 – weist darauf hin, dass eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche W2) nur dann gegeben ist, wenn es sich um ein Vorhaben zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums handelt und die Berliner Zentrenstruktur nicht gefährdet ist. Dies wird als gegeben angesehen, wenn neben der Flächenbegrenzung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen (max. 2.300 m² Geschossfläche – entspricht ca. 1.750 m² Verkaufsfläche – im Gebäude 3) auch eine Flächenbegrenzung für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe insgesamt erfolgt.
- zu 2. Die Entwickelbarkeit der Planung aus dem FNP (als Ausnahme) ist gegeben, da negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Umgebung nicht vorliegen. Es handelt sich um einen integrierten innerstädtischen Standort mit einer sehr guten verkehrlichen Anbindung. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins ist nach Auffassung der Gemeinsamen Landesplanung sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht zu erwarten. Stattdessen wird die verbrauchernahe Versorgung um den historischen Ortskern von Friedrichsfelde verbessert und die städtebauliche Situation durch die Wiedernutzung und Integration einer innerstädtischen Brachfläche erheblich aufgewertet. Siedlungsstrukturell wird dadurch die Wohnfunktion gestärkt.
3. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen – III C 31 – sieht die weitere Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen als kritisch an, da bereits vorhandene Einkaufszentren nicht gefährdet werden sollen.
- zu 3. Durch die vom Vorhabenträger durchgeführte Kaufkraftanalyse (s. IV.2.) wird belegt, dass das Potenzial an zusätzlicher Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs im Einzugsbereich durch das Vorhaben nicht ausgeschöpft wird. Aufgrund der relativ geringen Größe des Standortes und durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Einzelhandels- und Praxisflächen kann gesichert werden, dass eine verträgliche Nutzungsmischung zur Verbesserung der Nahversorgung, jedoch kein überörtlich bedeutsames Zentrum entsteht. Diese Auf-

fassung wird von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B 23 – nach Rücksprache geteilt.

4. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – VII B 41 – und – VII B 45 – verweist darauf, dass durch das Vorhaben gesamtstädtische Verkehrsbelange berührt werden, da die Alfred-Kowalke-Straße eine örtliche Verbindungsstraße (Stufe III) ist. Aufgrund der Absicht, auf dem Grundstück 300 Stellplätze anzuordnen, soll der Nachweis über die ausreichende Erschließung des Vorhabens durch ein Verkehrsgutachten erbracht werden.

zu 4. In Abstimmung zwischen dem Amt für Bauen und Verkehr des Bezirkes, der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Vorhabenträger wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für die Erschließung des Standortes bildet.
5. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I E 124, I E 220, VIII D 251 – und das Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamtes Lichtenberg verweisen auf die Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen zu den Themenkomplexen Altlasten, Umwelt sowie Eingriff in Natur und Landschaft sowie ggf. daraus abzuleitender Maßnahmen.

zu 5. Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde erstellt. Desweiteren wurde im Verfahren ermittelt, ob i.S.d. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Dies ist nicht der Fall (vgl. III.1.2 – Bundesnaturschutzgesetz / Eingriff in Natur und Landschaft).
6. Die Berliner Wasserbetriebe und die Bewag, Abteilungen Immobilienplanung und Wärme-Berlin, verweisen auf vorhandene Leitungen bzw. Anlagen, die entweder zu sichern oder umzuverlegen sind.

zu 6. Die Leitungen der Berliner Wasserbetriebe und die Anlagen der Bewag wurden im Rahmen der Herstellung der Planunterlagen für den Bebauungsplan neu vermessen und kartiert. Ein kurzes Teilstück der im nördlichen Grundstücksbereich in Ost-West-Richtung verlaufende 30 kV Kabeltrasse der Bewag tangiert die überbaubare Grundstücksfläche für das Gebäude 2. Die Trasse wird in diesem Bereich auf Kosten des Vorhabenträgers umverlegt.

Der Regenwasserkanal DN 800 der Berliner Wasserbetriebe, der ebenfalls die überbaubare Grundstücksfläche des Gebäudes 2 tangiert, ist nicht mehr betriebsnotwendig und kann entfallen. Der Regenwasserkanal DN 1000 verläuft im Bereich geplanter Erschließungsflächen (Grundstückszufahrt, Stellplatzzufahrten und Stellplätze). Sowohl zugunsten der Bewag wie auch zugunsten der Berliner Wasserbetriebe werden auf Kosten des Vorhabenträgers beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (für die Betreuung und Unterhaltung der genannten Anlagen) eingeräumt und grundbuchlich gesichert.⁴ Ein planungsrechtliches Erfordernis zur Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan besteht daher nicht.

Das Ergebnis der Abwägung war Gegenstand des Bezirksamtsbeschlusses 5/223/2005 aus der Sitzung am 13. September 2005.

Als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung neben der Flächenbegrenzung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen (im Gebäude 3 max. 2.300 m² Geschossfläche) auch eine Begrenzung der Geschoßfläche für kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen (in den Gebäuden 1, 2 und 4) auf maximal 2.550 m² textlich festgesetzt.

VI.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2005 wurden 36 Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert. Von den 36 beteiligten Stellen haben sich insgesamt 10 Beteiligte innerhalb der gesetzten Frist von einem Monat nicht geäußert. Von den verbleibenden 25 beteiligten Stellen liegen insgesamt 30 unterschiedliche Stellungnahmen vor (fünf beteiligte Stellen äußerten sich jeweils zweifach), davon hatten insgesamt 16 Beteiligte keine Anregungen. Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf auf abwägungsrelevante Belange, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, liegen von 14 Stellen vor.

Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise der Behörden genannt. Die Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Nach dieser Abwägung ergab sich folgendes Ergebnis:

⁴ Gemäß Grundstückskaufvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin, vertreten durch den Liegenschaftsfonds Berlin, vom 23.11.2004

1. Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 8 wurde – die Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE mit den Zielen der Raumordnung erklärt. Danach werden andere Zentren, insbesondere die städtischen Zentren Frankfurter Allee oder Elsterwerdaer Platz, durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B 23 – bestätigte außerdem die ausnahmsweise mögliche Entwickelbarkeit eines Sondergebietes mit großflächigem Einzelhandel aus der Darstellung Wohnbaufläche W2 des Flächennutzungsplanes, da die Zentrenverträglichkeit gegeben ist. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen werden vermieden und eine günstige Verkehrserschließung liegt vor. Dringende Gesamtinteressen Berlins werden nicht berührt, da durch die Flächenbegrenzung für großflächigen Einzelhandel auf höchstens 2.300 m² Geschossfläche die Zentrenstruktur des FNP nicht beeinträchtigt wird.

- zu 1. Die Bestätigung der Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung sowie den übergeordneten landesplanerischen Belangen (FNP) durch die Gemeinsame Landesplanung bzw. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – VII B 42 – und das Amt für Bauen und Verkehr – Bau TE – bestätigen, dass aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Gegen die geplanten drei Anbindungen des Vorhabens an die Alfred-Kowalke-Straße (eine Einfahrt für LKW, eine Ein- und Ausfahrt für PKW und eine Ausfahrt für PKW und LKW) gibt es keine Einwände.

- zu 2. Die Bestätigung der grundsätzlichen Vereinbarkeit des vom Vorhabenträger vorgelegten Erschließungskonzepts mit den Belangen des Verkehrs wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Detaillierte Abstimmungen hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum – Herstellung neuer Gehwegüberfahrten, Rück- bzw. Umbau vorhandener Gehwegüberfahrten, Markierungsarbeiten im öffentlichen Straßenland – sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Tiefbauamt Lichtenberg bereits erfolgt.

3. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I E 223 – erklärt, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe aufgrund der Verbote des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG entgegenstehen. Eine Befreiung vom Verbot der Beseitigung von Lebensstätten besonders geschützter Vögel sowie streng geschützter Fledermäuse wurde von der Senatsverwaltung

– auf Grundlage eines vom Vorhabenträger beauftragten Gutachtens – bereits am 08.04.05 unter Auflagen gewährt. Weitergehende Anforderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf ggf. vorkommende geschützte Arten werden unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (kleine Fläche, Barrierewirkung durch Straßen) nicht gestellt.

zu 3. Die Bestätigung der grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung mit artenschutzrechtlichen Belangen bzw. die Gewährung entsprechender Befreiungen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

4. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I E 124 – sowie das Amt für Umwelt und Natur – UmNat NL114 – äußerten sich kritisch bezüglich der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes im Bebauungsplanverfahren bzw. im Umweltbericht. So wurde insbesondere ein Ausgleich für zusätzliche Bodenversiegelung, den Verlust von Lebensräumen besonders geschützter Vögel und Fledermäuse sowie die Fällung geschützter Bäume gefordert. Dazu sollen Regelungen in den Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB aufgenommen werden.

zu 4. Die Bedenken werden nicht geteilt. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-23 VE liegenden Grundstücke befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im September 2004 innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben war nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-23 VE setzt – unter Berücksichtigung von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – eine GRZ von 0,8 fest. Die Bebauung ist lediglich ein- bis zweigeschossig, während die Bestandsbebauung bis zu vier Vollgeschosse aufweist. Die zulässige Geschossfläche beträgt 8.000 m² gegenüber ca. 9.500 m² im Bestand.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen, z.B. die Versiegelung vorhandener Vegetationsflächen oder der Abriss vorhandener Gebäude, waren bereits vor der planerischen Entscheidung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig.

Da sich durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Hinblick auf Bebauungsdichte und Versiegelungsmöglichkeiten keine Erhöhungen ergeben, erfolgt aufgrund der Planaufstellung i.S.d. §§ 21 BNatSchG und 1a

Abs. 3 S. 5 BauGB kein ausgleichspflichtiger Eingriff. Im Bereich des Schutzgutes Landschafts-/Ortsbild in Folge der Planung eine deutliche Aufwertung zu erwarten.

Der Verlust von zu fällenden Bäumen wird auf Kosten des Vorhabenträgers teilweise durch Neupflanzungen im Plangebiet und teilweise durch eine Ausgleichszahlung auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung ausgeglichen. Die vorzunehmenden Ersatzpflanzungen für die Fällung von 53 Bäumen sind, soweit sie im Plangebiet erfolgen, Gegenstand des Durchführungsvertrages (Freianlagenplan, vgl. IV.). Für die darüber hinaus zu leistenden Ausgleichszahlungen stellen die Berliner Baumschutzverordnung sowie das gesonderte Genehmigungsverfahren für die vom Vorhabenträger beantragten Baumfällungen hinreichende Rechtsgrundlagen dar, so dass zusätzliche vertragliche Regelungen nicht erforderlich sind.

Der Verlust dauerhafter Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln in Baumhöhlen oder Gebäuden wird durch Schaffung von Ersatzquartieren kompensiert. Das hierzu vorliegende Konzept für Ersatzniststätten vom Juni 2005 wurde von einem vom Vorhabenträger beauftragten Fachgutachter erstellt und vom für Artenschutz zuständigen Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als geeignet bewertet. Da das zugrunde liegende artenschutzrechtliche Befreiungsverfahren ein eigenständiges ordnungsrechtliches Instrument darstellt, ist eine zusätzliche Regelung im Durchführungsvertrag entbehrlich.

5. Die Berliner Wasserbetriebe und die BEWAG, Abteilung Immobilienplanung, verweisen auf vorhandene Leitungen bzw. Anlagen auf dem Vorhabengrundstück, die im weiteren Verfahren gesichert werden sollen.

zu 5. Im Kaufvertrag zwischen dem Liegenschaftsfonds Berlin und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass zugunsten der Berliner Wasserbetriebe und zugunsten der Bewag jeweils beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (für die Betreuung und Unterhaltung der genannten Anlage) eingeräumt und grundbuchlich gesichert werden.

Ein planungsrechtliches Erfordernis zur Festsetzung von Leitungsrechten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht daher nicht. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes gewährt keine Nutzungsrechte, sondern schafft lediglich eine öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Dies ist hier je-

doch nicht erforderlich, da die Leitungen bereits vorhanden sind, dem Eigentümer der Flächen deren Existenz bekannt ist und die Notwendigkeit einer eventuellen Inanspruchnahme gegen seinen Willen nicht besteht. Die dingliche Belastung der Flächen, d.h. die Einräumung der Nutzungsrechte zugunsten der Berliner Wasserbetriebe bzw. der Bewag, erfolgt durch die oben dargestellte grundbuchliche Sicherung.

6. Die Abt. Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamtes Lichtenberg weist darauf hin, dass das vorliegende, vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zur Altlastensituation nur eingeschränkte Schlussfolgerungen zulässt. Die durchgeführte Untersuchung und die Schadstoffgehalte, soweit sie untersucht wurden, weisen keine erheblichen Belastungen auf. Eine Grundwassergefährdung wird für nicht wahrscheinlich gehalten, kann aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf Grund der beabsichtigten, fast vollständigen Versiegelung (Gebäude, Parkplatz) ist ein Kontakt Boden - Mensch aber weitgehend ausgeschlossen, so dass eine Beurteilung hinsichtlich der Gefährdung der menschlichen Gesundheit nur für zukünftige Frei- und Grünflächen notwendig ist. Für die geplanten Mulden oder Rigolen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist vor dem Bau nachzuweisen, dass keine Schadstoffe mit dem Regenwasser ausgewaschen und in das Grundwasser eingetragen werden.

zu 6. Die Anregungen des Amtes für Umwelt und Natur werden berücksichtigt. In einem Abstimmungsgespräch zwischen dem Amt und dem Vorhabenträger am 10.11.05 wurde Einigkeit über das weitere Vorgehen erzielt. Danach werden im Bereich der zukünftigen Freiflächen im Rahmen der Vorbereitung und Baubegleitung Untersuchungen erfolgen. Gleiches gilt für den Bereich der zukünftigen Versickerungsflächen (Rigolen, Mulden). Bei nachgewiesener Belastung sind Aushubbereiche festzulegen. Anfallender Bodenaushub ist je nach Deklaration entweder zu verwerten oder zu entsorgen. Im gesamten Bereich der Baumaßnahme wird der Bodenaushub baubegleitend kontrolliert und überwacht.

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde festgestellt:

- Die Belange der Raumordnung und Landesplanung, des Verkehrs sowie des Umwelt- und Naturschutzes wurden bei der Planung in angemessener Weise berücksichtigt.
- Erhebliche Gefährdungen aufgrund der Altlastensituation sind nicht zu erwarten. Noch notwendige, detailliertere Untersuchungen und ggf. daraus abzuleitende Maßnahmen erfolgen im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme.

Aus dem Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Änderungserfordernisse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-23 VE.

VI.5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) mit zugehöriger Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. November bis einschließlich 30. November 2005 in den Diensträumen des Bezirksamtes Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen –Fachbereich Stadtplanung – in der Zeit von montags bis mittwochs von 8.00 – 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 – bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung öffentlich aus. Als umweltbezogene Information war ein Gutachten zur Eingriffsbewertung verfügbar.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte fristgerecht am 14. Oktober 2005 im Amtsblatt von Berlin Nr. 52, S. 3952. Darüber hinaus wurde die öffentliche Auslegung in Form einer Anzeige mit Planausschnitt am 28. Oktober 2005 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen "Berliner Zeitung", "Berliner Morgenpost" und "Der Tagesspiegel" bekannt gemacht.

Die Bürger hatten die Möglichkeit, die Pläne einzusehen, sich diese von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes erläutern zu lassen und schriftliche oder mündliche Äußerungen zur Planung abzugeben. Während der Auslegungsfrist informierten sich insgesamt 19 Bürger über die Planung. Für schriftliche Äußerungen interessierter Bürger wurden vorgefertigte Blätter bereitgehalten, wobei sich nicht alle Besucher schriftlich oder mündlich zur vorgesehenen Planung äußerten. Es liegen insgesamt drei schriftliche Stellungnahmen vor.

Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise der Bürger genannt. Die Inhalte der schriftlichen Stellungnahmen wurden anonymisiert, nach Themenkomplexen geordnet und auf die wesentlichen Inhalte beschränkt zusammengefasst (in Klammern die jeweilige Anzahl der Nennungen).

Die Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Nach dieser Abwägung ergab sich folgendes Ergebnis:

1. Es wird befürchtet, dass mit der Realisierung des Vorhabens ein Überangebot an Einzelhandelseinrichtungen, Gastronomie und Praxisflächen für Ärzte entsteht, welches zur Beeinträchtigung der vorhandenen kleinteiligen Handelsstruktur bzw. des vorhandenen Gesundheitszentrums „Am Tierpark“ führen könnte. Das vorhandene Angebot in diesen Bereichen wird als ausreichend angesehen. Der Bedarf für das „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ wird nicht nachgewiesen (3).

zu 1. Die Bedenken sind berechtigt, lassen sich aber wie folgt entkräften:

Durch eine vom Vorhabenträger im Jahre 2004 durchgeführte Kaufkraftanalyse für den Standort Alfred-Kowalke-Straße ist belegt worden, dass im relevanten Einzugsgebiet Friedrichsfelde noch ein Potenzial an mindestens 5.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche für den Einzelhandel mit Waren des kurzfristigen Bedarfs besteht.

Durch textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Geschossfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe auf 2.300 m² und für sonstige (kleinteilige) Einzelhandelsbetriebe auf 2.550 m² beschränkt. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.700 m².

Im geplanten „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ sollen Einrichtungen zur Deckung des kurzfristigen und periodischen Bedarfs entstehen (u.a. Lebensmittel, Drogerie, Textilien, Apotheke, Blumen, Optiker, Café, Imbiss etc.).

Da das ermittelte Potenzial an zusätzlicher Verkaufsfläche durch das Vorhaben nicht ausgeschöpft wird, ist eine Überversorgung nicht zu befürchten. Durch Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (– GL 8 – mit Schreiben vom 09.11.05) wurde bestätigt, dass das Vorhaben die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Demzufolge ist auch nicht anzunehmen, dass durch diese Ansiedlung städtische Zentren, insbesondere die städtischen Zentren Frankfurter Allee oder Elsterwerdaer Platz gefährdet werden.

Ferner wurde durch Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (– I B 23 – mit Schreiben vom 14.10.05) bestätigt, dass die Zentrenverträglichkeit gegeben ist, negative stadtstrukturelle Auswirkungen vermieden werden und eine günstige Verkehrserschließung vorliegt.

Im Gesundheitszentrum „Am Tierpark“ (Rummelsburger Straße 13) sind auf ca. 5.500 m² Mietfläche gegenwärtig 25 Arztpraxen ergänzt durch gesundheitsnahe

bzw. komplementäre Gewerbeeinrichtungen sowie Beratungsstellen und Selbsthilfegruppen angesiedelt. Im künftigen Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum sind im Vergleich dazu nur drei bis vier Mieteinheiten im Gesundheitsbereich geplant. Die Geschossfläche für diese Nutzungen wird durch textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf insgesamt höchstens 1.600 m² begrenzt. Aufgrund der relativ geringen Größe des Vorhabens wird durch die Planung weder eine Überversorgung produziert, noch wird das bestehende Gesundheitszentrum in seinem Bestand gefährdet.

2. Es wird befürchtet, dass von dem Vorhaben nachteilige Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehrslärm auf die Wohngebiete im unmittelbaren Umfeld ausgehen werden. Insbesondere durch den Anliefer- und Versorgungsverkehr aber auch durch den Kundenverkehr auf dem geplanten Parkplatz werden Geräuschbelästigungen erwartet. Es werden Beeinträchtigungen durch Lieferverkehr in den frühen Morgenstunden sowie wegen der gastronomischen Einrichtungen durch Kundenverkehr in den späten Abendstunden vermutet, Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Franz-Mett-Straße um eine verkehrsberuhigte Zone handelt, die bereits jetzt durch den Lieferverkehr für einen anderen Supermarkt belastet ist (2).

zu 2. Die Bedenken sind berechtigt, lassen sich aber wie folgt entkräften:

Das „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ ist auf einem sehr gut erschlossenen und dank der unmittelbaren Nähe zum U-Bahnhof Friedrichsfelde hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebundenen Standort geplant. Das Gelände befindet sich in innerstädtischer Lage, an einer relativ stark befahrenen Durchgangsstraße.

Die geplanten Nutzungen dienen fast ausschließlich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs. Die Ansiedlung derartiger Einrichtungen innerhalb innerstädtischer Wohnquartiere ist sinnvoll und planerisch geboten, denn sie führt zu kurzen Wegen und trägt somit – im Gegensatz zu Standorten am Stadtrand oder „auf der Grünen Wiese“ – zur Verkehrsvermeidung bei.

Es ist zu erwarten, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Kunden aus der näheren Umgebung die Deckung des täglichen Bedarfs zu Fuß oder per Fahrrad vornimmt. Weiterhin werden viele Kunden die U-Bahn oder die ebenfalls im unmittelbaren Umfeld verkehrenden Busse und Straßenbahnen nutzen. Da die Angebotsstruktur keine überörtlich wirksame „Sogkraft“ besitzt, ist demgegenüber nicht zu

erwarten, dass ein nennenswerter Anteil der Kunden mit dem PKW aus weiter entfernten Stadtteilen kommen wird.

Der wesentliche Vorteil innerstädtischer Wohnlagen, nämlich die gute infrastrukturelle Versorgung, ist in aller Regel auch mit einem etwas höheren Maß an Belastungen, z.B. durch Verkehr, verbunden. Die Ansiedlung von verkehrsintensiven Nutzungen in Außenbereichen führt letztlich nur zu Intensivierung der Verkehrsbewegungen und einer Verdrängung der damit verbundenen Probleme.

Die Hauptgeräuschquelle bei der Anlieferung durch größere Lastkraftwagen ist der Entladevorgang. Dieser findet jedoch in einem durch die Gebäude 3 und 4 abgeschirmten Bereich entlang der U-Bahntrasse statt. Erhebliche Geräuschbelastungen für Wohnquartiere im Umfeld sind nicht zu erwarten, selbst wenn das Ausladen in den frühen Morgenstunden stattfinden sollte. Die Anlieferung für den kleinteiligen Einzelhandel erfolgt in der Regel zu den üblichen Geschäftszeiten durch kleinere Lieferfahrzeuge. Auch hier sind keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten. Die durch ausfahrende Lastkraftwagen verursachten Geräusche sind nicht vermeidbar, gehen jedoch auch nicht wesentlich über den ohnehin in der Alfred-Kowalke-Straße vorhandenen Verkehrslärmpegel hinaus.

Bei den geplanten gastronomischen Einrichtungen handelt es sich um relativ kleine Einheiten (Imbiss, Café) die keine großen Kundenfrequenzen aufweisen werden und voraussichtlich in den späteren Abendstunden nicht mehr geöffnet sein werden. Auch durch diese Einrichtungen wird keine erhebliche Lärmbelastung erwartet.

Durch die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Stellplatzanlage wird der Verkehr auf dem Gelände minimiert und es wird verhindert, dass die angrenzenden Straßen durch Parkplatzsuchverkehr beeinträchtigt werden bzw. Anwohner bei der Suche nach einem Stellplatz in Konkurrenz mit Kunden treten müssen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-23 VE ist entlang der Franz-Mett-Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ein Zugang ist lediglich für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Zusätzliche Belastungen der Franz-Mett-Straße sind nicht zu erwarten.

Die Abt. Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umwelt (– UmNat U 110 – mit Schreiben vom 02.11.05) hat festgestellt, dass nach Prüfung der durch den FB Umweltschutz zu vertretenden Rechtsbelange, insbesondere des Lärmschutzes, keine Bedenken bestehen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die positiven städtebaulichen Auswirkungen der Planung – in Form der Wiedernutzung einer gut erschlossenen innerstädtischen Brachfläche sowie der Belebung des historischen Ortskerns (vgl. V.2.) – die möglichen negativen Folgen durch eine geringfügige Zunahme der Lärmbelastung deutlich überwiegen.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Vorhabengrundstück aufgrund des langjährigen Leerstandes viele Vögel angesiedelt hätten (1).

zu 3. Durch das zuständige Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde dem Vorhabenträger bereits am 08.04.05 eine naturschutzrechtliche Befreiung vom Verbot der Beseitigung von Lebensstätten besonders geschützter Vögel sowie streng geschützter Fledermäuse unter Auflagen erteilt. Das darin geforderte Ausgleichskonzept wurde vom Vorhabenträger im Juni 2005 vorgelegt und als geeignet bewertet.

Soweit es hierzu noch detaillierterer Festlegungen (konkrete Verteilung und Festlegung der Anbringungsstandorte der Nisthilfen an den neu zu errichtenden Gebäuden bzw. an Bäumen unter Berücksichtigung der speziellen Ansprüche der hier betroffenen Arten) bedarf, wird dies im Rahmen des ordnungsrechtlichen Verfahrens in Ergänzung des Befreiungsbescheides durch die Senatsverwaltung erfolgen.

4. Es wird vorgeschlagen, anstatt des „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums“ eine Grünanlage anzulegen (1).

zu 4. Der Anregung wird nicht gefolgt. Für eine öffentliche Grünfläche hat das zuständige Fachamt keinen Bedarf angemeldet. Außerdem wären hierfür erhebliche Ausgaben zu tätigen, Haushaltsmittel stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Das Vorhabengrundstück befand sich vor seinem Verkauf im Eigentum des Landes Berlin, vertreten durch den Liegenschaftsfond Berlin. Der Verkauf an den Vorhabenträger führt zu Einnahmen für das Land Berlin.

5. Die beabsichtigte Neuordnung des Plangebiets wird als Eingriff in Natur und Landschaft angesehen, der durch umfangreiche Maßnahmen ausgeglichen werden soll.

zu 5. Aufgrund der bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE bestehenden planungsrechtlichen Situation (Innenbereich nach § 34 BauGB, vgl. II.1.) waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen daher nicht erforderlich. Der Verlust von zu fällenden Bäumen wird auf Kosten des Vorhabenträgers teilweise durch Neupflanzungen im Plangebiet und teilweise durch eine Ausgleichszahlung auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung ausgeglichen. Für den Verlust von Lebensräumen geschützter Vögel und Fledermäuse wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Ausgleichskonzept erstellt.

6. Die Begründung für die Lage der Baukörper entlang der Bahntrasse, nämlich der Schallschutz, wird als nicht nachvollziehbar angesehen, da sich westlich der U-Bahntrasse vor allem Kleingärten befinden. Um die Wohngebiete östlich des Plangebietes besser vor Lärm zu schützen, sollten die Gebäude 3 und 4 entlang der östlichen Gebietsgrenze angeordnet werden. (1).

zu 6. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Lage der Gebäude 3 und 4 entlang der Bahntrasse ist sinnvoll. Die größte potenzielle Lärmbeeinträchtigung ist der Belieferungsvorgang für die dort untergebrachten größeren Einzelhandelsbetriebe mittels großer Lastkraftwagen. Dieser erfolgt entlang der Bahntrasse, da sich in unmittelbarer Nähe keine besonders schützenswerten Nutzungen befinden. Die Lärmabschirmung gegenüber der Wohnbebauung östlich des Plangebietes erfolgt durch die Gebäude 3 und 4. Bauliche Abschirmung gegenüber Lärmquellen ist i.d.R. unmittelbar am Lärmstehungsort am wirkungsvollsten.

Eine Anordnung dieser Gebäude an der östlichen Geltungsbereichsgrenze hätte zwangsläufig eine Verortung der Ladezonen entlang der Franz-Mett-Straße zur Folge. Eine Belieferung der Gebäude 3 und 4 von der westlichen Seite wäre dann nicht möglich, da sich auf dieser Seite dann die Eingangsbereiche für die Einzelhandelseinrichtungen befänden. Abgesehen von der räumlich-gestalterischen Problematik würde dies zu erheblichen Konflikten zwischen entladenden LKWs, parkenden Kunden und Fußgängern führen. Gleichzeitig wäre die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der Franz-Mett-Straße erheblich höher, als der vorgesehenen Lösung. Die angeregte Verlagerung der Gebäude 3 und 4 ist daher nicht praktikabel.

7. Die vorgesehene Anzahl von ca. 240 Stellplätzen wird als zu hoch angesehen. Dadurch werden eine unnötig hohe Flächenversiegelung sowie eine zu hohe Lärmbelastung für die Anwohner erwartet (1).

zu 7. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, lassen sich aber wie folgt entkräften:

Die Stellplatzanlage ist im Hinblick auf die künftige Nutzung mit großflächigem und kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Arztpraxen nicht überdimensioniert. Die Errichtung einer ausreichenden Stellplatzanzahl auf dem Grundstück des künftigen Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums ist erforderlich, um dessen verkehrstechnische und wirtschaftliche Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Außerdem wird durch ein ausreichendes Stellplatzangebot gewährleistet, dass die angrenzenden Straßen nicht durch Parkplatzsuchverkehr beeinträchtigt werden bzw. Anwohner bei der Suche nach einem Stellplatz in Konkurrenz mit Kunden treten müssen. Wenn jeder mit dem PKW einkaufende Kunde sofort einen Stellplatz findet, anstatt entweder auf dem Gelände oder in umliegenden Straßen längere Zeit danach suchen zu müssen, so trägt dies zur Lärminderung bei.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet liegt bei höchstens 80 %. Vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE wäre eine vollständige Flächenversiegelung möglich gewesen (vgl. II.1.). Das Argument einer zu hohen Flächenversiegelung kann daher der Errichtung der Stellplatzanlage nicht entgegengehalten werden.

Im Ergebnis führten die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu keiner Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE.

VI.6. Beschluss des Bezirksamtes und der BVV

In seiner Sitzung am 13. Dezember 2005 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin beschlossen (BA-Beschluss-Nr. 5 / 314 / 2005):

- a.) das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden, der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 11-23 VE und den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplanentwurf 11-23 VE vom 02.12.2005 in der beiliegenden Fassung,
- b.) das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 11-23 VE,
- c.) den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-23 VE vom 05.10.2005 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB,
- d.) dass für das beantragte Bauvorhaben „Neubau eines market-Einkaufszentrums“ vom 26.09.2005 die Voraussetzungen für die Zulässigkeit gemäß § 33 Abs. 1 BauGB auf Grund der Beschlusspunkte a.) und b.) erfüllt sind und eine Genehmigung vorbehaltlich der Prüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, erteilt werden kann,
- e.) den Bebauungsplanentwurf 11-23 VE einschließlich der Begründung sowie die Erklärung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 33 Abs. 1 BauGB der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen,
- f.) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-23 VE der Bezirksverordnetenversammlung als dringliche Vorlage zur Entscheidung vorzulegen,
- g.) mit der Durchführung der Beschlüsse zu d.) und e.) das Amt für Planen und Vermessen beim Bezirksamt Lichtenberg von Berlin zu beauftragen.

Der sich aus der Abwägung ergebende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE wurde der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB am 14.12.2005 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Punkte a.) bis d.) der Vorlage (s.o.) wurden zur Kenntnis genommen. Die Punkte e.) und f.) der Vorlage wurden einstimmig beschlossen.

Beschluss:

- e.) den Bebauungsplanentwurf 11-23 VE einschließlich der Begründung sowie die Erklärung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 33 Abs. 1 BauGB,
- f.) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-23 VE.

VI.7. Anzeige des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 12.01.2006 hat das Bezirksamt Lichtenberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-23 VE gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Nach Prüfung des Plan-Entwurfes, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der mit eingereichten Verfahrensakten konnte die Senatsverwaltung in ihrem Schreiben vom 24.02.2006 feststellen, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-23 VE nicht zu beanstanden ist.

Das Bezirksamt kann den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festsetzen.

Im Rahmen der Rechtskontrolle gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung folgende Hinweise:

- Da die Grundflächenzahl in der Planzeichnung nur indirekt durch Baukörper festgesetzt wird ist die TF 2 im Hinblick auf die Bezugsgröße schwer nachvollziehbar. Zur Klarstellung ist daher neben der Geschossfläche auch eine Grundflächenzahl festzusetzen.
- Aus der Beschreibung des Bestandes mit einem Versiegelungsgrad von 54 % ist nicht plausibel nachvollziehbar, dass nach § 34 BauGB eine vollständige Überbauung zulässig sein soll. Es reicht die Feststellung, dass sich durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Hinblick auf Bebauungsdichte und Versiegelungsmöglichkeiten keine Erhöhungen ergeben und damit kein ausgleichspflichtiger Eingriff erfolgt.
- Eine Aussage zur Verträglichkeit der Grundstücksausfahrt parallel zur Franz-Mett-Straße, in der Nähe von Wohngebäuden, ist zu ergänzen.
- In der Abwägung ist darzulegen, warum im Hinblick auf die Darstellungen des FNP auf eine Festlegung von Einzelhandelsortimenten verzichtet wurde.
- In der Begründung ist zu erläutern, warum die Planung keine Vorkehrungen hinsichtlich einer Lärminderung enthält.
- Die Stellplatzanlage westlich des Gebäudes 4 ist zu begründen.
- Es ist zu erläutern, warum einige der im Umweltbericht vorgeschlagenen, schutzgutbezogenen Maßnahmen weder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, noch im Durchführungsvertrag vereinbart wurden.

- Die beabsichtigten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, auch hinsichtlich der möglichen Lärmbelastungen, sind ausführlicher zu beschreiben.
- Alle Rechtsgrundlagen sind nach dem aktuellen Stand zu zitieren.

Diesen Hinweisen der Senatsverwaltung ist das Bezirksamt gefolgt und hat die entsprechenden Passagen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den Kapiteln:

- I.2.2.1. Seite 9, Absatz 3;
- II.1. Seite 11, Absatz 4;
- II.2.2. Seite 14, Absatz 4. und 5.;
- II.2.3. Seite 16, Absatz 2 und 4; Seite 17, Absatz 1 und 2;
- II.2.4. Punkt 1, Seite 19, Absatz 2 und 5; Punkt 2 „Für das Sondergebiet ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt“; die zulässige Grundfläche darf unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von „0,525“ überschritten werden;
- III.1.1.2. die überbaubare Grundstücksfläche wurde auf „6.980 m²“ und die GRZ auf „0,35“ korrigiert
- III.1.2. Seite 25, Absatz 3, 4 und 5
- III.2.1.1. Seite 31, Absatz 2
- III.2.3.3. Seite 45, Absatz 2
- III.2.3.4. Seite 46, Absatz 2
- III.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (komplett neu)
- V.1. „Grundflächenzahl (GRZ) 0,35, überbaubare Grundstücksfläche ca.: 6.980 m²“
- VI.4. zu 4. Überarbeitung der Abwägung

überarbeitet.

VI.8. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE

Das Bezirksamt beschloss am (BA-Beschluss-Nr.5/...../2006):

- a) die Festsetzung des vorhabenbezogenen die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-23 VE vom 05.10.2005 für das Grundstück Alfred-Kowalke-Straße 2 bis 4 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde als Rechtsverordnung
- b) mit der Ausführung der notwendigen Schritte zur Veröffentlichung der Rechtsverordnung das Amt für Planen und Vermessen zu beauftragen

c) die Bezirksverordnetenversammlung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-23 VE in Kenntnis zu setzen.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-23 VE im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, ist dann am 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite verkündet worden.

VII. Rechtsgrundlagen

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung

.....
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

.....
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen