

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 - Amt für Planen und Vermessen -

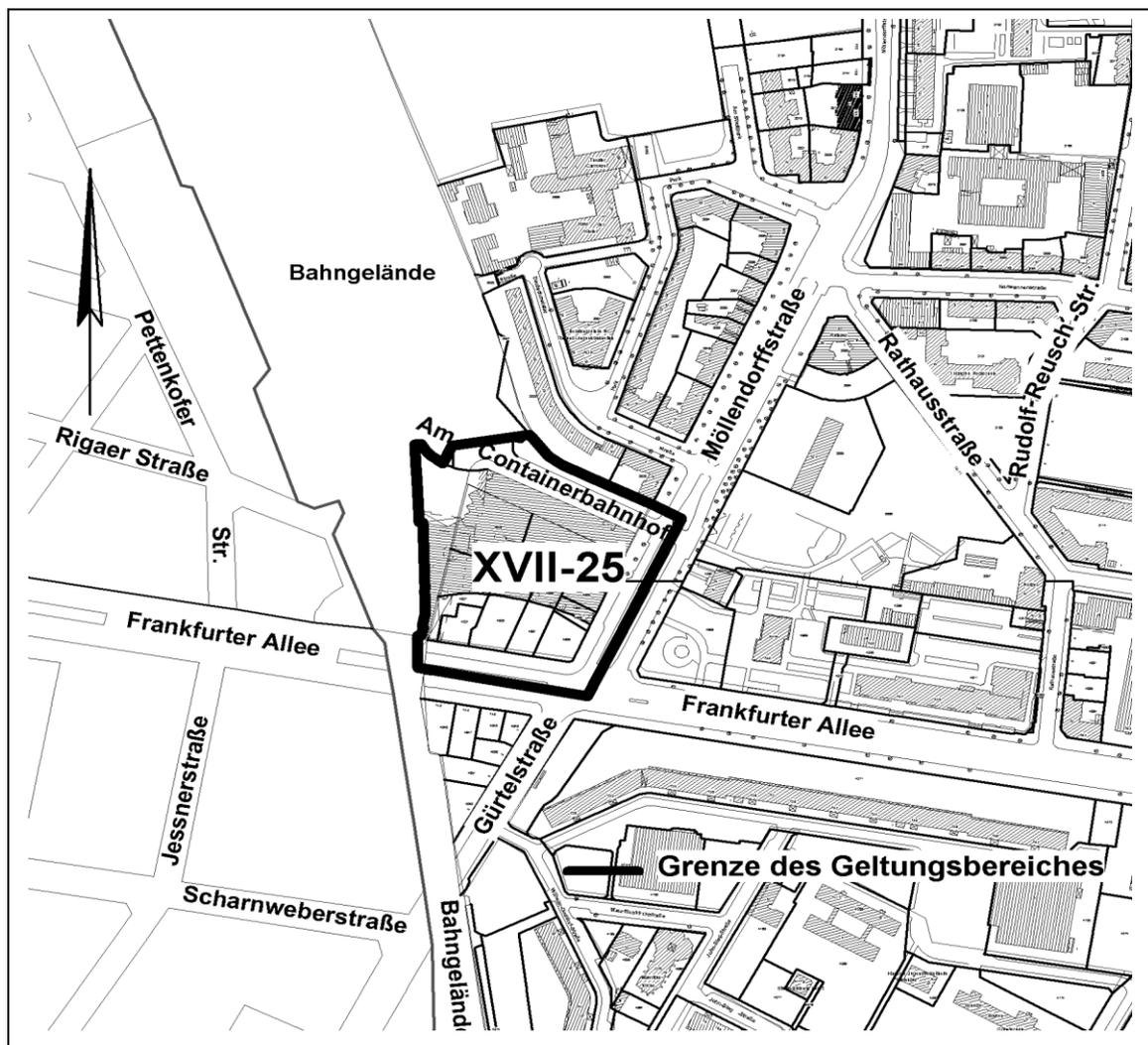


Bezirksamt Friedrichshain – Kreuzberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung und Bauen
 - Amt für Stadtplanung und Vermessung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum **Bebauungsplan XVII - 25**

für die Grundstücke
 Frankfurter Allee 113, 117
 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Am Containerbahnhof, Möllendorffstraße 118
 in den Bezirken
 Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain,
 und Lichtenberg



Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Der räumliche Geltungsbereich	5
2.2	Stadträumliche Einordnung	6
2.3	Planerische Ausgangssituation	7
	- Flächennutzungsplan	7
	- Landschaftsprogramm	7
	- Stadtentwicklungsplan Zentren / Zentrenatlas	8
	- Stadtentwicklungsplan Verkehr	9
	- Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg	9
II.	Planinhalt	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2.	Intention des Planes	11
3.	Wesentlicher Planinhalt	12
4.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	13
4.1	Grundzüge der Abwägung	13
4.2	Art der baulichen Nutzung	15
	- Kerngebiet (zeichnerische Festsetzung)	15
	- Gliederung des Kerngebietes (textl. Festsetzungen Nr. 1,2)	15
	- Festsetzung von Büro- und Verwaltungsnutzungen	15
	- Verbindliche Festschreibung von Einzelhandelsflächen	16
	- Ausschluss von Tankstellen (textl. Festsetzung Nr. 3)	17
	- Ausschluss von Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen (textl. Festsetzung Nr. 4)	17
4.3	Maß der baulichen Nutzung (zeichnerische und textl. Festsetzungen Nr. 5,6,7,8)	18
4.4	Verkehrliche Belange	22
	- Stellplätze (textl. Festsetzung Nr. 9)	22
	- Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit (textl. Festsetzung Nr. 10)	23
	- Fahrrecht (textl. Festsetzung Nr. 11)	23
	- Verkehrsflächen (textl. Festsetzung Nr. 12)	24
4.5	Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege	25

5.	Umweltbericht	28
5.1	Einleitung	28
5.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	28
5.1.2	Fachgesetze und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	28
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
5.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Ausgangssituation.....	32
	- Lage und Freiraumstruktur.....	32
	- Schutzgut Mensch.....	34
	- Schutzgut Tiere und Pflanzen	35
	- Schutzgut Boden	43
	- Schutzgut Wasser	45
	- Schutzgut Klima / Luft	46
	- Schutzgut Landschaft	47
	- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	51
	- Übersicht Bewertung Bestand	52
5.2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	55
	- Schutzgut Mensch	57
	- Schutzgut Tiere und Pflanzen	59
	- Schutzgut Boden	68
	- Schutzgut Wasser	69
	- Schutzgut Klima / Luft	70
	- Schutzgut Landschaft	70
5.2.2.1	Übersicht Eingriffsbewertung nach Schutzgütern	71
5.2.2.2	Wechselwirkungen.....	72
5.2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	72
5.2.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	74
5.2.3	Zusätzliche Angaben.....	75
5.2.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	75
5.2.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erheblichen Umweltauswirkungen	76
5.2.3.3	Zusammenfassung	76
6.	Umweltrelevante Festsetzungen	77
	- Verbot luftverunreinigender Brennstoffe (textl. Festsetzung Nr. 13).....	77
	- Fassadenbegrünung (textl. Festsetzung Nr. 14).....	78
	- Sonstige kompensatorische Maßnahmen.....	78

III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	79
1.	Städtebauliche Auswirkungen	79
2.	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	79
3.	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	80
4.	Auswirkungen auf den Landeshaushalt	80
5.	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	80
IV.	Verfahren	81
V.	Rechtsgrundlagen	110
VI.	Anhang	112
	Abkürzungsverzeichnis	112
	Quellenverzeichnis	113
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	114

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Im März 1991 wurden die ECE Projektmanagement G.m.b.H. und die Philipp Holzmann AG vom Koordinierungsausschuss für innerstädtische Investitionen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (KOAI) als Projektentwickler für die Entwicklung eines multifunktionalen Zentrums mit Büros, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen sowie einem Warenhaus im Planungsgebiet benannt.

Nachdem die Senatsverwaltungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz - SenStadtUm, Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe - SenVuB, Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen - SenBauWohn) sowie die Bezirke Friedrichshain (jetzt Friedrichshain-Kreuzberg) und Lichtenberg von Berlin dem bis Mitte 1993 konkretisierten Bebauungsentwurf zugestimmt hatten, wurde von den Bezirken die Aufstellung des Bebauungsplanes XVII-25 im August 1993 beschlossen.

Die Erforderlichkeit zur Planaufstellung resultierte aus dem gesamtstädtischen Ziel, diesen Ort – aufgrund seiner verkehrslogistisch hervorragenden Lage – zu einer städtebaulichen Dominante zu entwickeln (Ringstadtkonzept). Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Vorhabens zu sichern, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich, da die geplante Höhe und Dichte sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügte und zudem Belange der gesamtstädtischen Verkehrsplanung zu berücksichtigen waren.

Bedingt durch die gravierend veränderten Rahmenbedingungen seit der Planaufstellung wird das städtebauliche Ziel der Entwicklung einer städtebaulichen Dominante nicht mehr weiter verfolgt, da eine wirtschaftliche Grundlage für die Realisierung des ursprünglich geplanten Bürohochhauses langfristig nicht gegeben ist. Statt dessen besteht das Interesse, zusätzlich zum Ringcenter II ein Warenhaus anzusiedeln. Um das Hauptzentrum in seiner Funktionsfähigkeit zu stärken, soll der für einen Teilbereich ausgeschlossene Einzelhandel zulässig werden.

Innerhalb der als Baukörperfestsetzung eng gezogenen Baugrenzen der Baufelder A und D im bisherigen Bebauungsplanentwurf ist die neue städtebaulich-architektonische Planung nicht zu realisieren. Für diesen Teilbereich werden daher Änderungen gegenüber den bisher vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Daher besteht das Erfordernis, den Bebauungsplanentwurf, der 1998 öffentlich ausgelegt hat, zu ändern.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Begrenzung des Bebauungsplangebietes orientiert sich an bestehenden Flurstücken und deren unterschiedlichen Nutzungen und folgt zugleich den Zielen der Planung. Im Bereich des Grundstücks Möllendorffstraße 118 (Containerbahnhof) im Bezirk Friedrichshain wurde der Geltungsbereich im Jahre 1994 geringfügig erweitert.

Während die westliche Grenze durch die Planung determiniert ist und der Nutzungsgrenze zwischen Bahn- und Kerngebietsfläche entspricht, bildet im Süden (Frankfurter Allee) und im Osten (Möllendorffstraße) jeweils die Straßenmitte die Begrenzung. Die nördliche Begrenzung verläuft entlang den sich anschließenden Wohnbaugrundstücken an der Deutschmeisterstraße und ergibt sich aus der Straßenplanung (Zu- und Abfahrt des geplanten verlängerten Stadtrings sowie des Containerbahnhofes).

Der so festgelegte Geltungsbereich umfasst sowohl Flächen des Bezirkes Friedrichshain – Kreuzberg als auch des Bezirkes Lichtenberg. Daher wird der Bebauungsplan von beiden Bezirksämtern gemeinsam aufgestellt. Die Federführung hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin.

2.2 Stadträumliche Einordnung und Bestand

Das Plangebiet liegt am Knotenpunkt von U-/S-Bahnlinien und gleichzeitig mit der Frankfurter Allee an einer der Magistralen der Stadt. Damit ist der Standort verkehrlich hervorragend erschlossen.

Gebäude und Nutzungen

Zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes war auf den nicht planfestgestellten Bahnflächen nur noch ein aus der Gründerzeit erhalten gebliebenes viergeschossiges Hinterhaus vorhanden. Diesem als Einrichtungshaus genutztem Gebäude wurde in den sechziger Jahren eine eingeschossige Gaststätte vorgelagert. Im Kreuzungsbereich Frankfurter Allee, Möllendorffstraße war eine Grünfläche angelegt, deren Einfassung die ehemalige Bebauungsgrenze nachvollzog.

Die der ursprünglichen Zufahrt zum Containerbahnhof zugeordneten Flächen lagen teils brach, bzw. wurden von einem Kfz-Betrieb genutzt, der in zwei Schuppen untergebracht war. Darüber hinaus bestanden auf diesem Grundstück noch Schleppdächer und Garagen.

Vegetation und Fauna

Die bei Einleitung des Verfahrens vorhandene Vegetation ist im Abschnitt „Umweltbericht“ aufgeführt.

Eigentumssituation

Die Straße am Containerbahnhof befindet sich noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG, die eine Übernahme der Straße durch das Land Berlin gefordert hat. Ein Erwerb der Fläche durch die öffentliche Hand ist im Erschließungsvertrag zwischen dem Bezirksamt Friedrichshain von Berlin und der Geschäftszentrum Frankfurter Allee (Lichtenberg) von Quistorp und Co. KG, Berlin vom 12. Oktober 1995 vereinbart. Der Übernahmeanspruch besteht weiter. Er wurde nicht durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs begründet.

Die Straße am Containerbahnhof ist bereits fertig gestellt. Sie wurde im Mai 1996 dem öffentlichen Verkehr übergeben. Die Widmung ist noch nicht erfolgt. Das Widmungsverfahren durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist nicht abgeschlossen.

Die Straßenverkehrsflächen der Möllendorffstraße und der Frankfurter Allee befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Das Flurstück 37 befindet sich im Eigentum des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg; das Flurstück 62 ist Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Alle übrigen Flurstückestücke im Planbereich befinden sich in Privateigentum der Investoren.

Altlasten

Aufgrund der o.a. Nutzungen bestand zum Zeitpunkt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 1994 ein Altlastenverdacht (Altlastenverdachtsfläche Nr. 6828). Der Verdacht hat sich bei Bodenuntersuchungen (siehe Umweltbericht) nicht bestätigt. In der Behördenbeteiligung 2005 weist das zuständige Umweltamt darauf hin, dass kein Altlastenverdacht vorliegt.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP)

Aufbauend auf dem "Ringstadtmodell" wurden im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) die Knotenpunkte wichtiger Verkehrsachsen (ÖPNV/MIV) mit dem S-Bahnring als "Gemischte Baufläche M1" ausgewiesen, um ihre Entwicklung zu Stadtteilzentren mit einer hohen Dichte zu ermöglichen. Die Flächendarstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-25 ist „M1“ in Verbindung mit dem Symbol Einzelhandelskonzentration.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan die Frankfurter Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Ebenfalls als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt ist der geplante mittlere Straßenring (Verlängerung der Stadtautobahn A 100 und ringschließende Stadtstraßen), dessen Trasse das Bebauungsplangebiet im Höhengniveau der S-Bahngleise überquert. Der geplante Anschluss an diesen mittleren Straßenring erfolgt durch eine im Norden des Bebauungsplangebietes gelegene Zu- und Abfahrt für die aus Norden kommenden bzw. in den Norden fahrenden Verkehre.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes zur Luftreinhaltung.

Entlassung der Bahnflächen aus der Planfeststellung

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes liegenden Bahnflächen wurden auf Antrag der Deutschen Bahn AG vom 20. September 1995 aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 vom 1. Dezember 1995.

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-25 liegt im Bereich des Innenstadtrandes direkt am Übergang zum Innenstadtgebiet. Im Landschaftsprogramm (LaPro 94) sind für die vier Themenbereiche Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung- und Freiraumnutzung Maßnahmen Schwerpunkte beschrieben, die in erster Linie auf die Erhaltung und Stärkung vorhandener Freiflächen und die Verbesserung von deren Nutzungsmöglichkeiten abzielen. Die konkreten Aussagen der vier Teilpläne zu v. g. Themenbereichen sind im Umweltbericht nachzuvollziehen.

Bedingt durch die Lage des Geltungsbereiches unmittelbar an einem Knotenpunkt für den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr sowie die Zentrenfunktion dieses Bereiches, wird die Zielsetzung des Stadtentwicklungsplanes Zentren und Einzelhandel stärker gewichtet.

Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich als Grundlage für die weiteren Planungen vorgesehen (§ 4 Abs. 1 AGBauGB). In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenbereiche erarbeitet. Sie sind "Grundlagen für alle weiteren Planungen", konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Stadtentwicklungsplan Zentren / Zentrenatlas

Basierend auf der polyzentralen Struktur der Stadt und dem verkehrsstrukturellen Erschließungsprinzip Berlins wurde Anfang der 90er Jahre der gesamtstädtischen Entwicklung das „Ringstadtmodell“ als Leitlinie für die künftige Stadtstruktur zu Grunde gelegt. Grundgedanke war dabei die Entwicklung und Stärkung der gewachsenen, damals bestehenden Zentren sowie zur Entlastung der Innenstadtbereiche die Entwicklung von Hauptzentren und besonderen Stadtteilzentren vornehmlich an den Hauptknotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs und des Individualverkehrs.

Daraus abgeleitet ist der Bereich Frankfurter Allee im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel vom März 1999 sowie in seiner Fortschreibung vom April 2005 (Stadtentwicklungsplan Zentren 2020) als „Hauptzentrum“ dargestellt. Im Berliner Zentrenatlas vom September 2000 und seiner Aktualisierung vom Februar 2004 sind Hauptzentren definiert als „überregionale Einkaufszentren mit guter Verkehrsanbindung (an Straßenradialen mit enger Anbindung an U- und / oder S-Bahn), deren Einzugsgebiet über den Standortbezirk hinausgeht; [...]. Hauptzentren haben ein Entwicklungspotenzial bis zu 100.000 m² Verkaufsfläche.“

Laut Zentrenatlas (Stand September 2000) verfügt das Zentrum Frankfurter Allee über eine Verkaufsfläche von insgesamt 40.700 m². Durch die Änderung des Bebauungsplanes XVII-25 erhöht sich die Verkaufsfläche um ca. 9.000 m² auf eine Gesamtfläche von dann 49.700 m² im Hauptzentrum Frankfurter Allee. Die Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung mit dem ortsansässigen Einzelhandel wurde durch ein Kurzgutachten vom 12. Mai 2005 belegt. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 gibt für die Verkaufsfläche allein des Lichtenberger Teils des Hauptzentrums Frankfurter Allee einen Zielkorridor von 35.000 bis 40.000 m² vor. Dies entspräche einer Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 20.000 m² gegenüber dem Bestand im Jahr 2003.

Laut Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 ist die Zentrenfunktion des Hauptzentrums Frankfurter Allee stabil. Dennoch besteht mit mittlerer Dringlichkeit ein Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der vorhandenen Strukturen. Als ausgewählte Maßnahmen zur Zentrenstärkung werden die Aufwertung des Straßenraumes, stadtgestalterische Maßnahmen und die Stärkung der südlichen Straßenseite genannt.

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist die Frankfurter Allee sowohl im Bestand 2002 als auch in der Planung 2015 als übergeordnete Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung), die Möllendorffstraße als übergeordnete Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt. Als verkehrliche Priorität bis 2030 ist die Verlängerung des Autobahn-Stadtringes bis zur Frankfurter Allee dargestellt.

Für die Weiterführung des mittleren Straßenringes im Bereich Frankfurter Allee / Möllendorffstraße wurde im Jahr 1999 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Linienbestimmungsverfahren durchgeführt. Die Projektplanungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf die Straßenplanungen abgestimmt. Die Freihaltung der Trasse ist vertraglich geregelt. Zur Zeit kann nicht mit Bestimmtheit gesagt werden, wann die Baumaßnahmen für die BAB 100 durchgeführt werden.

Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg

Die Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) wurde von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin am 17.08.2005 beschlossen.

Der Planbereich ist als Kerngebiet mit der Ausweisung Einzelhandelskonzentration entlang der Frankfurter Allee und der Möllendorffstraße dargestellt. Die Verlängerung der BAB 100 wurde nicht aufgenommen, sondern statt dessen die Möllendorffstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße beibehalten. Dies stellt einen Dissens zur übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplanes dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, d.h. ausschlaggebend für die Festsetzungen des Bebauungsplanes und somit abwägungsrelevant sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

1991-1993:

Basierend auf dem Ringstadtkonzept, das durch intensive Nutzung gut erschlossener Flächen –mit U-Bahn, S-Bahn und Straßenbahnanschluss am Innenstadtrand/S-Bahn-Ring den Investitionsdruck auf das Zentrum abfangen soll, wurde von den Architekten SOM (Skidmore, Owings & Merrill - Chicago) und HPP (Hentrich-Petschnigg & Partner - Berlin) im Jahr 1991 ein Bebauungskonzept vorgelegt.

Im Anschluss beauftragten die Bezirke Friedrichshain und Lichtenberg von Berlin in Abstimmung mit den Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen sowie Stadtentwicklung und Umweltschutz das Büro Martin & Pächter mit einem städtebaulichen Gutachten. Im Rahmen der Bearbeitung wurden im Jahr 1992 die drei folgenden städtebaulichen Varianten entwickelt:

1. Bündelung: Stadtautobahn parallel zur S- und Fernbahn (Bebauung beidseitig einer kombinierten Verkehrsstrasse);
2. Spreizung der Stadtautobahn / Bahntrasse (Bebauung westlich der Bahn, östlich der Stadtautobahn sowie zwischen Bahn und Stadtautobahn);
3. Die Möllendorffstraße wird als Stadtstraße ausgebaut (ohne Stadtringtrasse).

Im Ergebnis der Diskussion mit den an der Planung beteiligten Verwaltungen (SenBauWohn, SenVuB, SenStadtUm und den Stadtplanungsämtern der Bezirke Friedrichshain und Lichtenberg von Berlin) wurde die Variante 1 (Bündelung der Verkehrsstrassen) als Grundlage zur weiteren Bearbeitung gewählt.

Diese Variante sah eine blockartige und in der Höhe der Nachbarschaft angepasste Bebauung beidseitig der S-Bahn mit Einzelhandelseinrichtungen vor. Diese beiden 6- bzw. 7-geschossigen Baukörper sollten durch eine Passage unterhalb der S-Bahn miteinander verbunden werden. Darüber hinaus wurde an der Frankfurter Allee auf Lichtenberger Seite ein 32-geschossiges Hochhaus als stadträumliche Dominante vorgesehen.

Entsprechend dieser Grundlage entwickelten die Architekturbüros HPP und SOM den ursprünglichen Projektentwurf zu einem Bebauungsentwurf weiter.

Durch die Planung eines Hochhaussolitärs und gleichzeitig die Aufnahme der alten Blockstruktur berücksichtigte der Entwurf

1. den benachbarten Altbaubestand auf Friedrichshainer Seite,
2. in Lichtenberg die im Norden des Plangebietes angrenzenden Altbauten,
3. sowie die 11- bis 18-geschossigen, den Stadtraum aufweitenden Wohnungsneubauten mit einer Höhe von ca. 35 m - 55 m an der Frankfurter Allee.

Er gab damit dieser stadträumlichen Bruchstelle eine eigene Identität.

Dieser Entwurf wurde der Öffentlichkeit im September 1992 vorgestellt und im November 1992 in mehreren Bürgerveranstaltungen diskutiert.

Die Realisierung des Entwurfes wurde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf XVII-25 planungsrechtlich gesichert.

Auf der Basis dieses Bebauungsplanentwurfes wurde für den Bau des Ringcenters II einschließlich des Parkhauses eine Genehmigung nach § 33 Abs. 2 BauGB erteilt. Im Jahr 1997 wurde das Ringcenter II mit ca. 20.000 m² Verkaufsfläche auf drei Ebenen und mit 1.450 Stellplätzen auf vier darüber liegenden Parkgeschossen errichtet.

Das Hochhausprojekt und der Verbindungsbau zum Ringcenter II (bebaubare Flächen A und D) wurden nicht realisiert.

ab 2004:

Bedingt durch die gravierenden Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Jahre 1993 und die daraus resultierende rückläufige Nachfrage am Büroflächenmarkt haben sich die Ziele für die Entwicklung des Standortes grundlegend geändert.

Da aufgrund der anhaltend schwachen Nachfrage bei einem gleichzeitigen Überangebot an Büroflächen in Berlin eine wirtschaftliche Grundlage für die Realisierung des Hochhausprojektes von der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG langfristig nicht gesehen wird, soll stattdessen ein Warenhaus mit deutlich geringerer Höhe und größerer Grundfläche errichtet werden.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XVII-25 dient entsprechend der landesplanerischen Ziele für die Stadtentwicklung (FNP und StEP) der planungsrechtlichen Sicherung des Hauptzentrums Frankfurter Allee. Dieses soll in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort entsprechend der Zielsetzung der gesamtstädtischen und der bezirklichen Planung gestärkt werden.

Zulässig sollen kerngebietstypische Nutzungen sein. Um den gewünschten Nutzungsmix und die Verträglichkeit mit der umgebenden Stadtstruktur sicherzustellen werden entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Komplettierung des zukünftigen Autobahnstadtringes, der das Plangebiet in Form einer Brücke überqueren wird, indem er Regelungen trifft, die einer zukünftigen Planfeststellung nicht entgegenstehen. Eine planungsrechtliche Sicherung der Autobahn und ihrer Auswirkungen ist damit nicht verbunden und nicht Ziel der Bauleitplanung.

Neben diesen gesamtstädtischen Zielen hat der Bebauungsplan insbesondere das Ziel, ein mit dem Umfeld verträgliches Verkehrskonzept umzusetzen.

So sollen die angrenzenden Wohngebiete in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg nicht durch Parksuchverkehr des Projektes belastet werden, weshalb im Geltungsbereich selbst ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen zur Verfügung gestellt wird. Die Stellplätze sind in Parkgeschossen konzentriert, die mit dem Einkaufszentrum eine städtebauliche Einheit bilden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan XVII-25 hat folgende wesentliche Inhalte:

Die von Straßenland und Bahntrasse begrenzte Fläche wird als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Um den Charakter des Einzelhandelsstandortes zu sichern werden auf der Teilfläche B des Kerngebietes im Untergeschoss und den beiden darüber liegenden Vollgeschossen nur Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Das zulässige Gesamtvolumen für Handelseinrichtungen wird jedoch indirekt begrenzt. Einzelhandelsnutzungen sind auf der Teilfläche A nur im Untergeschoss und in den ersten drei Vollgeschossen zugelassen. In den darüber liegenden Geschossen sind nur Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig.

Darüber hinaus nimmt der Bebauungsplan Gliederungen gemäß § 1 BauNVO vor, um Nutzungen wie Tankstellen, die mit dem Charakter des Gebietes an dieser Stelle nicht vereinbar sind, auszuschließen.

Die Baukörper werden entsprechend dem vorliegenden Baukonzept und dem bereits realisierten Ringcenters II in Bezug auf Gebäudehöhen, Baugrenzen und zulässige Geschossfläche differenziert festgesetzt. Die Baukörperfestsetzung umfasst die planungsrechtliche Sicherung

- des kombinierten 7-geschossigen Waren- und Parkhauses, das den Blockrand an der Möllendorffstraße und der Straße Am Containerbahnhof formuliert (Fläche B),
- eines niedrigen, eingeschossigen Baukörpers zwischen diesem 7-geschossigen Gebäude- und der S- Bahntrasse (Fläche C),
- eines bis maximal ca. 28 m hohen, abgerundeten Baukörpers an der Frankfurter Allee, in dessen Rahmen die Realisierung des 3-geschossigen Warenhauses mit einem zusätzlichen zurückgesetzten Technikgeschoss ermöglicht wird.

Die Erschließung des gesamten Standortes zwischen Frankfurter Allee, Möllendorffstraße, S-Bahntrasse und Straße am Containerbahnhof für den motorisierten Individualverkehr und den Lieferverkehr erfolgt von der bereits realisierten Straße Am Containerbahnhof aus.

Für eine in der Breite und Höhenlage definierte Fläche bereitet der Bebauungsplan ein Fahrrecht für die zukünftige Trasse des Autobahnringes vor. Die Vereinbarkeit baulicher Maßnahmen mit der geplanten Autobahntrasse wurde mit Vertrag vom 10.10.2005 zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den Eigentümern geregelt. Durch die Festsetzung einer ausreichenden Straßenbreite der Straße Am Containerbahnhof wird die Möglichkeit gesichert, dass diese als Zubringerstraße für die Autobahn ausgebaut werden kann.

Der Bebauungsplan berücksichtigt des Weiteren verkehrliche Belange durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit westlich und südöstlich der Fläche A sowie von Geh- und Fahrrechten im Bereich der Autobahntrasse. Die Zahl der zulässigen Stellplätze wird auf 1.450 begrenzt.

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Grundzüge der Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans XVII-25 wurden die Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB beachtet und insbesondere unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP Berlin stellt für das Planungsgebiet gemischte Baufläche M1 in Kombination mit dem Symbol der Einzelhandelskonzentration sowie die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen dar. Hinsichtlich der Entwicklung der Planungsziele aus dem FNP sind die „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP)“ vom 23. Januar 2001 (ABl. Nr. 16/29. März 2001) maßgeblich. Diese wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes XVII-25 berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XVII-25 sind im Kontext des FNP-Änderungsverfahrens „Frankfurter Allee – Zentrum (Lfd. Nr. 05/04)“ (Entwurfsstand 8. Oktober 2004) zu werten. Ziel des Änderungsverfahrens ist dabei eine stärkere Hervorhebung des Hauptzentrums Frankfurter Allee als Einzelhandelsstandort. Entsprechend wird an der Südseite der Frankfurter Allee im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg das Symbol für Einzelhandelskonzentration durchgängig dargestellt. Im Bezirk Lichtenberg konzentriert sich die Entwicklung des Hauptzentrums auf den Kreuzungsbereich Möllendorffstraße. Insofern werden die derzeitigen Entwicklungsabsichten und Planungsziele innerhalb des Geltungsbereiches durch die künftigen Darstellungen des FNP gestützt. Die Beteiligung der Bürger und der Planungsträger zur Änderung des FNP wurde vom 15. November bis 17. Dezember 2004 durchgeführt, die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 17. Mai bis 22. Juni 2005.

Berücksichtigung der Bereichsentwicklungsplanung

In der am 17.08.2005 durch die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg ist der Planbereich als Kerngebiet mit der Ausweisung Einzelhandelskonzentration entlang der Frankfurter Allee und der Möllendorffstraße dargestellt. Gemäß § 4 Abs.2 AG-BauGB ist die Bereichsentwicklungsplanung verwaltungsintern bindend und in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Planungsziele des Bebauungsplanes XVII-25 stehen dies bezüglich im Einklang mit den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung.

Stadtentwicklungsplan Zentren

Zur Stützung der polyzentralen Struktur des Landes Berlin wurde- in diesem StEP eine Standortstruktur für die Unterbringung von Einzelhandel festgelegt. Neben der optimalen Versorgung der Bevölkerung soll das Ziel verfolgt werden, Kaufkraftabflüsse in das Umland zu verhindern. Der Bebauungsplan XVII-25 stützt dieses Ziel.

Dabei wird der nutzungsstrukturellen Unterstützung des Ringcenters II der Vorrang gegenüber den zunächst im Verfahren vorgesehenen städtebaulichen Überlegungen zur Errichtung eines Bürohochhauses eingeräumt. Auf diese städtebauliche Dominante wird nunmehr verzichtet.

Gutachten

Folgende Gutachten sind bei der Abwägung einzelner Belange berücksichtigt worden:

- Lärmgutachten - Zubringerstraße Geschäftszentrum Frankfurter Allee, Januar 1994;
- Geschäftszentrum Frankfurter Allee - Parkraumkonzept, Oktober 1993;
- Umweltverträglichkeitsstudie zum Linienbestimmungsverfahren Ringverbindung BAB A 100, April 1994;
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan XVII-25, Juli 1994, Überarbeitung Oktober 1994;
- Ansiedlung eines Kaufhof-Warenhauses an der Frankfurter Allee – Kurzstellungnahme zu der zu erwartenden Kaufkraftverlagerung, ausgearbeitet von der FfH (Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH), Mai 2005;
- Umweltbericht zum B-Plan XVII-25, Juli 2005.
- Lärmtechnische Untersuchung 25-049, Stand 27. September 2005

Verträge

Schließlich ist in die Abwägung eingestellt worden, dass durch vertragliche Bindungen, die Auswirkungen der Planungen – außerhalb der Festsetzungen - in angemessener Weise berücksichtigt werden. Dies trifft insbesondere zu für:

- den städtebauliche Vertrag über die Durchführung und Finanzierung von Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild aus 1995 / 1996;
- den Erschließungsvertrag für die Errichtung der Straße zum Containerbahnhof „Frankfurter Allee“ von der Möllendorffstraße in Berlin Friedrichshain/ Lichtenberg vom Oktober 1995
- den Vertrag über die Vereinbarkeit vorübergehender baulicher Nutzungen mit der Trassensicherung für die Weiterführung des mittleren Straßenringes für den Bereich Frankfurter Allee / Möllendorffstraße zwischen der ECE und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15. Juli/16. Juli 1997 mit Änderungsvertrag vom 17. Mai/10. Juli 2002. Eine erneute Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen wurde am 10. Oktober 2005 vertraglich geregelt.
- den Vertrag über die städtebauliche Entwicklung in Berlin-Lichtenberg im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVII-25 Projekt Warenhaus Ring-Center III vom 12. Oktober 2005.

Baulasten

Gemäß § 2 Abs. 2 dieses Vertrages vom 15./16. Juli 1997 hat die Bürozentrum Frankfurter Allee (Lichtenberg) Anders & Co. KG auf der Grundlage des Änderungsvertrages vom 17. Mai/10. Juli 2002 am 6. Dezember 2002 eine Baulasterklärung abgegeben. Die Baulast ist inzwischen eingetragen im Baulastenverzeichnis von Berlin-Lichtenberg (Baulastblatt Nr. L 250). Mit dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung ist sichergestellt, dass die oberirdischen bzw. unterirdischen baulichen Anlagen in den Flächen, die für den Bau des mittleren Stadtrings benötigt werden, innerhalb von 6 Monaten nach Erlass des Planfeststellungsbeschlusses auf Kosten des Grundstückseigentümers beseitigt werden müssen. Eine Anpassung der eingetragenen Baulast an die geänderten Rahmenbedingungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgesehen.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

Das Land Berlin ist berechtigt, die Flurstücke zur Herstellung des mittleren Straßenringes zu nutzen, die Straßenbrücke zu betreiben und instand zu halten und diese Fläche jederzeit zu betreten und zu befahren. Der jeweilige Eigentümer der dienenden Flurstücke kann die unterhalb der Verkehrsanlage gelegene Fläche nach deren Fertigstellung nur mit Zustimmung des Landes Berlin nutzen.

4.2**Art der baulichen Nutzung**

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Kerngebiet

(zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 7 BauNVO]

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes erfolgt als Art der Nutzung auf dem gesamten Baugrundstück eine Festsetzung als Kerngebiet (MK). Nach § 7 Abs.1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Gliederung des Kerngebietes

(textliche Festsetzungen Nr. 1 bis 4)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 7, 8 und 9 BauNVO]

Da die Festsetzung von Kerngebiet ohne zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan nicht ausreicht, um die landesplanerischen Zielsetzungen für das Plangebiet zu sichern und einen qualitativ hochwertigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort in hoher Nutzungsintensität zu sichern, nimmt der Bebauungsplan eine Gliederung des Kerngebietes vor (textliche Festsetzungen Nr. 1 bis 4). Diese Gliederung stellt sich in den beiden Teilbereichen A und B jeweils unterschiedlich dar. Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt.

Festsetzung von Büro- und Verwaltungsnutzungen

Im Kerngebiet sind auf der Fläche A ab dem 4. Vollgeschoss nur Büro- und Verwaltungsnutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig.

(textl. Festsetzung Nr. 1)

Die Festsetzung bezieht sich auf eine Teilfläche des Kerngebietes, die ursprünglich für ein Bürohochhaus vorgesehen war und für die im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung vorgesehen war. Auch wenn nunmehr die Stützung der Einzelhandelskonzentration im Geltungsbereich des Bebauungsplanes primäres Planungsziel ist, soll der Bebauungsplan weiterhin die Möglichkeit eröffnen, dass sich das Kerngebiet als ein Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum entwickeln kann.

Die Festsetzung dient somit zum einen der Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsnutzungen, die im Einklang mit den übergeordneten Zielen für die Entwicklung des Standortes am S-Bahnhof Frankfurter Allee stehen. Zum anderen erfolgt indirekt eine Begrenzung der Einzelhandelsflächen innerhalb der festgelegten Gebäudekonfiguration. Die im Rahmen der Festsetzung im Untergeschoss und den ersten drei Vollgeschossen zulässige – nicht zwingend festgeschriebene - Einzelhandelsfläche entspricht dabei dem Maß, das laut Kurzstellungnahme der FfH (Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH) vom 12. Mai 2005 am Standort verträglich ist, ohne die Existenz benachbarter Einzelhandelsbetriebe, insbesondere in der Frankfurter Allee, zu gefährden.

Die FfH war in Ihrer im Mai 2005 durchgeführten Untersuchung zu dem Ergebnis gekommen, dass die durch die Errichtung des Kaufhof Warenhauses an der Ecke Frankfurter Allee und Möllendorffstraße im Bereich der Teilfläche A induzierte Umsatzverlagerung als verträglich einzustufen sei. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Handelsstandorte wären nicht zu erwarten. Dies gelte auch für den kleinteilig strukturierten Einzelhandel an der Frankfurter Allee.

Grundlage für die Betrachtung ist eine Verkaufsfläche des Warenhauses von ca. 8.700 m². Der Jahresumsatz des Hauses wird auf etwa 20 Mio. EURO geschätzt, was etwa 0,6% der im Einzugsgebiet vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft entspricht.

Die Umsätze resultieren zu 45% aus der Schließung des Kaufhauses am Anton-Saefkow-Platz und die Verlagerung der Kaufkraft zur Frankfurter Allee sowie zu 9,5% aus den Ringcentern I und II. Nur 4% fließen vom kleinteiligen Einzelhandel in der Frankfurter Allee und 0,6% aus Streulagen ab.

Angesichts dieser Ergebnisse ist die Ansiedlung eines Warenhauses zur Ergänzung des bereits realisierten Ringcenter II mit einer vergleichsweise geringen Verkaufsfläche von 8.700 m² in Bezug auf zu erwartende Kaufkraftverlagerungen für den im Einzugsgebiet ansässigen Einzelhandel verträglich.

Verbindliche Festschreibung von Einzelhandelsflächen

Im Kerngebiet sind auf der Fläche B in den Ebenen -1, 0 und +1 nur Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung zulässig.

(textl. Festsetzung Nr. 2)

Diese Festsetzung dient der im Stadtentwicklungsplan Zentren beschlossenen Entwicklung des Bereiches zu einem Hauptzentrum (Ringcenter I und II). Damit die Versorgung der Bevölkerung mit Waren an diesem Standort auch langfristig gesichert wird, ist eine planungsrechtliche Sicherung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Ringcenters I erforderlich. Für den mit B bezeichneten Teil des Kerngebietes wird deshalb im Untergeschoss, im EG und im 1.OG (z.T.) die Nutzung als Einzelhandelsstandort festgesetzt. Ergänzend hierzu sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Die Gebietstypik des Kerngebietes ist insgesamt gewahrt, da der Bebauungsplan auf der Teilfläche A auch ein anderes Spektrum kerngebietstypischer Nutzungen ermöglicht oder zulässt und sich das Kerngebiet nicht auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschränkt.

Das Baukonzept von 1994 sah auf der Teilfläche B die Errichtung eines Warenhauses mit einem darüber liegenden Parkhaus im 1.OG (z.T.) bis 6.OG vor. Das Vorhaben wurde realisiert.

Ausschluss von Tankstellen

[Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

(textliche Festsetzung Nr. 3)

Das Ziel, einen Einzelhandelsschwerpunkt zu entwickeln und das städtebauliche Erscheinungsbild zu qualifizieren ist unvereinbar mit der Ansiedlung von im Kerngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Tankstellen. Aus diesem Grunde werden die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Die Ansiedlung einer Tankstelle insbesondere auf der als Kerngebiet festgesetzten Fläche A würde den beabsichtigten städtebaulichen Zielen genau entgegenstehen. Das Stadtbild soll im Rahmen, den der Bebauungsplan vorgibt, weiter qualifiziert werden. Ziel ist es, im Bereich des Ring-Centers I und II eine städtebauliche Torsituation zu schaffen, indem räumlich durch einen Baukörper in angemessener Höhe und geschlossener Bauform die Bereiche beidseitig der S-Bahnanlagen gefasst werden und eine zur Frankfurter Allee hin orientierte attraktive Fassadenabwicklung entsteht. Tankstellen widersprechen diesen Gestaltungsanforderungen (niedrige Geschossigkeit, Großflächigkeit, Farbigkeit).

Darüber hinaus könnten Tankstellen den verkehrslogistisch sensiblen Bereich Verkehrs hemmend beeinträchtigen, da sie den Ziel- und Quellverkehr erheblich erhöhen. Dies ist mit der bereits hohen verkehrlichen Vorbelastung der umgebenden Straßen nicht vereinbar.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Tankstellen ist im Umfeld an anderer Stelle gegeben.

Ausschluss von Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen

[Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- und ähnlichen Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebietes unzulässig.

(textl. Festsetzung Nr. 4)

Dem Grundsatz folgend, einen hochwertigen Standort für die Unterbringung von Handelsbetrieben und Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur zu entwickeln, werden im Kerngebiet sonst allgemein zulässige Vergnügungsstätten, die einem besonderen Maß gebotener Rücksichtnahme unterliegen, nur ausnahmsweise zugelassen.

Die generelle Zulässigkeit (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) wurde in eine ausnahmsweise Zulässigkeit und damit in eine Ermessensentscheidung verändert. Die Ausnahmeregelung bietet die Möglichkeit, nach Prüfung und Abwägung des Einzelfalles aufgrund der konkret beantragten Größe, Ausstattung und Art der gewerblichen Nutzung eine Entscheidung zu treffen und damit auf die Gestaltung des Umfeldes unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes Einfluss zu nehmen.

Gänzlich unverträglich mit der geplanten Standortentwicklung sind Nutzungen wie Sex- und Live-Shows. Ihre Anlage widerspräche dem Anspruch der gewünschten Öffentlichkeit am Standort. Daher werden die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten in Kerngebieten nur ausnahmsweise zugelassen, die unverträglichen Arten, hier Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen (Peep-, Sex- u. Live-Shows und Sex-Video-Vorführungen) werden ausgeschlossen. Der geplante Ausschluss stellt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets nicht in Frage, da die entsprechende Nutzungsvielfalt des Planbereiches erhalten bleibt.

4.3

Maß der baulichen Nutzung (zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 und 23 BauNVO und § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO]

Baukörperfestsetzung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschossfläche als Höchstgrenze erfolgt eine sogenannte erweiterte Baukörperfestsetzung.

Die Fläche des Baukörpers wird allseitig so mit Baugrenzen umschlossen, dass ein geringfügiger Spielraum für die konkrete Entwurfsplanung und architektonische Entwicklung besteht.

Die Festsetzungen berücksichtigen im Bereich der Fläche B das ursprüngliche Bebauungskonzept der Architekturbüros HPP und SOM, das eine geschlossene Blockstruktur aufnimmt. Die südliche Gebäudefront war dabei – mit Rücksicht auf das ursprünglich geplante ellipsenförmige Hochhaus – als ein Kreissegment ausgebildet worden. Der Bebauungsplan ermöglicht nunmehr, dass der Baukörper des noch nicht realisierten Warenhauses an der Frankfurter Allee an dieses bereits realisierte Ringcenter II anbaut. Dadurch wurde die ursprüngliche Gliederung der Baustruktur (Hochhaus, Verbindungsbau, „Blockbebauung“) hinfällig. Die nunmehr festgesetzte Gebäudekonfiguration sieht jedoch ebenfalls eine architektonisch-gestalterische Unterscheidung zwischen dem bereits realisierten Gebäude auf der Teilfläche B und dem Warenhaus auf den Teilflächen A und D vor. Der Bebauungsplan vollzieht dies durch Festsetzung der abgerundeten Baugrenze zur Frankfurter Allee hin nach.

Das durch die Planzeichnung bestimmte Volumen des Baukörpers ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO.

Zusätzlich begrenzt der Bebauungsplan die zulässige Geschossfläche auf ca. 47.900 m². Die Festsetzung erfolgt differenziert für die Teilflächen A mit 30.000, B mit 16.200 m² und C mit 1.700 m². Gemessen an der Größe des Kerngebietes von 16.350 m² ergibt sich hieraus rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,93. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Höchstgrenze für die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Kerngebiet beträgt 3,0). Damit liegt die durch

den Bebauungsplan ermöglichte Geschossfläche unterhalb der Obergrenze des §17 BauNVO. Die ebenfalls in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der zulässigen Grundfläche im Kerngebiet beträgt 1,0, was einer 100%igen Über- oder Unterbaubarkeit gleichkommt. Dieser Wert kann folglich nicht überschritten werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandflächenregelungen in der BauOBln. Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „einer anderen ausdrücklichen“ planerischen Ausweisung im Sinne des § 6 Abs. 14 BauOBln gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss.

Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung im Hinblick auf die Abstandflächenunterschreitung.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde durch den am 10. Oktober 2005 geschlossenen Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den Eigentümern, die Realisierungsmöglichkeit des zukünftigen Autobahnabschnittes im Plangebiet abgesichert. In den Anlagen des Vertrages ist das Vorhaben des Ringcenters in seinen unterschiedlichen Bauabschnitten so enthalten, dass die festgesetzten Baugrenzen bestätigt werden.

Gebäudehöhen

Angesichts der unterschiedlichen Anforderungen an die Raumhöhen, insbesondere in der Erdgeschosszone, wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) festgesetzt, und keine Anzahl von zulässigen Vollgeschossen.

Den Festsetzungen der Gebäudehöhen lag ursprünglich die auf dem Gedanken des Ringstadtkonzeptes basierende Thematisierung des „Stadteingangs“ durch ein 32-geschossiges Hochhaus zugrunde, das Straßen begleitend zur Frankfurter Allee ausgerichtet sein sollte. Da sich dieses Konzept, das durch seine Gebäudekonfiguration mit einer vorrangigen Büronutzung verbunden war, nicht als tragfähig erwiesen hat, wird auf die Festsetzung dieser städtebaulichen Dominante verzichtet.

Die Höhenfestsetzung einer OK von nunmehr durchgängig 64,5 m über NHN – ausgenommen für die Fläche C – berücksichtigt die umgebende Baustruktur, indem sie zwischen den heterogenen Gebäudehöhen im Umfeld vermittelt und sich insbesondere an der Höhe der nördlich angrenzenden Bebauung orientiert. Aufgrund der Topographie des Geländes im Geltungsbereich entspricht diese Festsetzung einer Gebäudehöhe von etwa 21 m im westlichen Abschnitt der Straße Am Containerbahnhof bis zu 28 m an der Frankfurter Allee. Da das Gelände an der Möllendorffstraße nach Norden hin um ca. 1,50 ansteigt, verringert sich analog die Höhe des Gebäudes, so dass es in diesem Straßenverlauf eine Höhe zwischen 25,0 m und 26,5 m über Gehweg aufweist. Mit der Festsetzung einer Oberkante ist gesichert, dass das Parkdeck auf dem Warenhaus als waagrechtes Dach ausgebildet werden muss.

Da keine zwingende Oberkante festgesetzt wird, ist es zulässig, wenn das Warenhaus an der Frankfurter Allee mit drei Vollgeschossen und einem „Technikgeschoss“ unterhalb der festgesetzten Höhe bleibt. Eine spätere Aufstockung mit einer Büronutzung ist planungsrechtlich nicht ausgeschlossen.

Im Bebauungsplanentwurf, der im Jahre 1995 ausgelegt wurde, waren die Oberkanten als NN-Höhen (Höhen über Normal Null) festgesetzt. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 1. Januar 2000 das neue bundeseinheitliche Höhenbezugssystem NHN (Normalhöhennull) eingeführt. Die Differenz zwischen beiden Systemen variiert je nach Ort, wobei der NHN-Wert immer geringer ist als der NN-Wert. Innerhalb von Lichtenberg liegt diese Differenz zwischen 5 und 20 mm. Für den Bebauungsplan sind diese Differenzen unerheblich, da sich seine Festsetzungen im Dezimeterbereich bewegen. Im Deckblatt wurden daher die Bezeichnungen von NN in NHN geändert.

Für die Fläche C wird eine Gebäudeoberkante von 41,90 m über NHN festgesetzt. Innerhalb dieser Oberkante ist die Errichtung eines Vollgeschosses möglich. Die geringe Höhe für den Bauteil C resultiert aus der Berücksichtigung der zukünftigen Autobahn, die über den Gebäudeteil hinweg geführt werden wird. Die Festsetzung der Oberkante von 41,90 m ist in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu sehen, die ein Fahrrecht in einer abgestimmten Höhenlage vorbereitet. An der südlichen Gebäudegrenze des Bauteils C verläuft dieses Fahrrecht in einer Höhe von 42,80 m über NHN.

In den zwischen dem Land Berlin und den Eigentümern 1997, 2002 und 2005 abgeschlossenen Verträgen zur Sicherung der Autobahntrasse verpflichteten sich die Eigentümer alle Anlagen und Gebäudeteile, die entweder in der Fläche und/oder in der Höhe mit der Autobahntrasse in Konflikt stehen und nicht planungsrechtlich gesichert sind, zurückzubauen.

Dies gilt insbesondere für eine temporär zur Verbesserung der Entreesituation des Ring-Centers entlang der Bahntrasse errichtete Ladenpassage zwischen der Fläche C und der Frankfurter Allee. Im Falle des Autobahnbaues ist mit einem Abriss dieser Passage sowie der Aufbauten auf dem Gebäudeteil C zu rechnen. Daher musste beachtet werden, dass die Bauteile konstruktiv trennbar waren.

Eine planungsrechtliche Sicherung des Interimsgebäudes der Ladenpassage zwischen der Fläche C und der Frankfurter Allee wird nicht vorgenommen.

Dachaufbauten

Im Kerngebiet können auf der Fläche B im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 67,50 m über NHN ohne Anrechnung auf die festgesetzte Geschossfläche zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

(textl. Festsetzung Nr. 5)

Die Festsetzung ist einerseits erforderlich, um technische Anlagen, die für das Warenhaus erforderlich sind, wie beispielsweise zur Klimatisierung und Belüftung des Gebäudes, oberhalb der festgesetzten Oberkante planungsrechtlich zu ermöglichen. Andererseits müssen auch Aufzugsanlagen und Treppenhäuser für das Parkdeck selbst oberhalb der Oberkante von 64,5 m liegen, um dieses zu erschließen und erforderliche Rettungswege zu ermöglichen.

Im Kerngebiet können auf der Fläche C im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 42,90 m über NHN ohne Anrechnung auf die festgesetzte Geschossfläche zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

(textl. Festsetzung Nr. 7)

Zugunsten einer annehmbaren Stadtgestalt in diesem Bereich soll es bis zum Bau des aufgeständerten Autobahnabschnittes im Bereich der Fläche C möglich sein, das Dach des eingeschossigen Gebäudeteiles zwischenzeitlich zu begrünen und hierfür ausnahmsweise eine Erhöhung von 1,00 m (incl. Konstruktion) vorzunehmen. Es handelt sich bei der Dachbegrünung nicht um eine Ausgleichsmaßnahme für den ermittelten Eingriff.

Darüber hinaus können auch hier aus den oben genannten Gründen einzelne technische Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der Autobahntrasse ist für diese Dachaufbauten eine Höhenbegrenzung von nur 1,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 41,9 m notwendig. Bei dem in nördlicher Richtung ansteigenden Gelände beträgt die Differenz zwischen der zulässigen Gebäudeoberkante und dem Fahrrecht für die Autobahntrasse im Bereich der nördlichen Baugrenze der Fläche C 1,9 m. Folglich sind Dachaufbauten mit einer maximalen Höhe von 1,0 m im nördlichen Bereich unproblematisch. Die Regelungen der textlichen Festsetzungen Nr. 11 sind bei der Errichtung der Dachaufbauten im südlichen Bereich der Fläche C zu berücksichtigen.

Ermittlung der Geschossfläche

Bei der Ermittlung der Geschossfläche innerhalb der Fläche B bleiben die Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen und zugehörige Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

(textl. Festsetzung Nr. 6)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauOBl sind Räume mit einer lichten Höhe von weniger als 2,30 m keine Vollgeschosse und gehen damit nicht in die Berechnung der Geschossflächen ein. Umgekehrt würden Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche mit einer Höhe von mehr als 2,3 m Höhe als Vollgeschosse angerechnet werden und zwar unabhängig davon, wofür sie genutzt werden.

Mit der Festsetzung Nr. 6 soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass Garagengeschosse mit einer lichten Höhe von mehr als 2,30 m errichtet werden können, um auch in diesen Geschossen eine räumliche Qualität und letztlich ein erhöhtes Maß an Sicherheit zu ermöglichen. Die Festsetzung ist auch dadurch gerechtfertigt, dass durch die Garagengeschosse keine zusätzliche Nutzungsintensivierung stattfindet. Schließlich ist bei dieser Festsetzung in die Abwägung eingestellt worden, dass die Geschosse der Parkgarage auch dem benachbarten Ringcenter I – außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – zur Verfügung stehen.

Die hier zugrundegelegte Festsetzungsstruktur aus Baugrenzen, Oberkanten und textlicher Festsetzung Nr. 6 anstelle einer Garagenfestsetzung wurde gewählt, um zu verdeutlichen, dass das Warenhaus und die angrenzende Parkhausnutzung baulich und gestalterisch eine Einheit bilden.

Unterbaubarkeit

Im Kerngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen f4, f5, f40, f41, f43, f71, f38, f4 und g4, f45, g14, g15, g16, g17, g18, g19, g5, g4 und g20, g21, f16, f17, g20 vollständig unterbaubar.

(textl. Festsetzung Nr. 8)

Im Kerngebiet soll es aus funktionalen Gründen (z.B. für Lagerräume, Technischeinrichtungen oder auch unterirdische Verkaufsräume) möglich sein, auch Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterbauen zu können. Nicht unterbaut werden dürfen jedoch die Flächen innerhalb des Fahrrechtes für die zukünftige Autobahn, in denen Stützen und Fundamente für die geplante Brückenüberbauung angelegt werden müssen. Im Vertrag zur Vereinbarkeit baulicher Nutzungen mit der Trassensicherung vom 10. Oktober 2005 wurden deshalb die unterirdischen Flächen definiert, die von einer Unterbauung freizuhalten sind. Diese Flächen liegen außerhalb derjenigen, für die der Bebauungsplan eine unterirdische Bebauung ermöglicht.

Städtebauliche Belange werden durch die unterirdische Bebauung nicht berührt. Nach § 17 BauNVO ist in Kerngebieten die Festsetzung einer Grundflächenzahl bis 1,0 (100% Bebaubarkeit) zulässig. Die Festsetzung zusätzlicher Flächen, die unterbaut werden dürfen, ist daher planungsrechtlich unproblematisch.

4.4 Verkehrliche Belange

Zulässige Anzahl der Stellplätze und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

[Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zahl der zulässigen Stellplätze auf 1.450 begrenzt.

(textl. Festsetzung Nr. 9)

Die Stellplätze für das gesamte Projekt (einschließlich des "Ring-Centers I" westlich der S-Bahn und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XVII-25) werden in den dem Warenhaus angeschlossenen Parkgeschossen auf der Fläche B untergebracht. Ein Teil des Gebäudes befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg.

Erschlossen werden die Parkgeschosse über die Straße Am Containerbahnhof die langfristig auch als Zu- und Abfahrt des Stadtringes dienen soll.

Um das öffentliche Straßenland nicht durch übermäßige Rückstaus zu belasten, ist auf der Grundlage des Gutachtens der Ingenieurgruppe IVV - Aachen innerhalb des Parkhauses ein Stauraum von 65 m Länge und 2-3 Spuren (entspricht 25 Kräftfahrzeugen) vorgesehen worden.

Die Ein- und Ausfahrt wurde an das westliche Ende der Straße Am Containerbahnhof gelegt, weil hier die geringsten Störungen mit dem Umfeld (Wohnbebauung und Fußgängerströme) zu erwarten sind. Dies begründet den Ausschluss von Ein- und Ausfahrbereichen zu den übrigen Straßenverkehrsflächen. Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrbereichen an der Frankfurter Allee stellt eine ansprechende Gestaltung des Eingangsbereiches zum Ring-Center sicher.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 7 BauNVO 1990 wurde die Zahl der herzustellenden Stellplätze im Kerngebiet bzw. auf dem Baugrundstück begrenzt. Diese gutachterlich ermittelte Begrenzung berücksichtigt einerseits die Funktionsfähigkeit des Projektes und andererseits die Aufnahmefähigkeit der erschließenden Straße. Darüber hinaus gewährleistet die begrenzte Anzahl von Stellplätzen die störungsfreie Abwicklung des Anliegerverkehrs und vermeidet zusätzliche Verkehrsstörungen im vorhandenen Straßennetz.

In der zulässigen Zahl von Stellplätzen sind 455 Stellplätze für das Ringcenter I auf Friedrichshainer Seite sowie Stellplätze für das Warenhaus auf dem Grundstück Frankfurter Allee 113, 117 enthalten.

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit (zeichnerische Festlegung)
[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die Flächen f20, f21, f22, f69, f23, f25, g4, f45, g14, g15, g16, g17, g18, g19, g5, g6, g7, g8, f20 und g20, g21, f16, f17, g20 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(textl. Festsetzung Nr. 10)

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung von Gehrechten wird die Grundlage für die Inanspruchnahme von privaten Flächen für eine gewissermaßen öffentliche Nutzung geschaffen. Das tatsächliche Nutzungsrecht wird durch Vertrag, die grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit) oder öffentlich-rechtliche durch Eintrag ins Baulastenverzeichnis (Baulast) gesichert.

Die Belastung des Grundstückes mit einem Gehrecht wird in der Abwägung zugunsten der öffentlichen Belange getroffen, da das öffentliche Interesse hieran überwiegt. Insbesondere ist das Gehrecht in der Ecksituation Möllendorffstraße/Frankfurter Allee mit einem U-Bahnausgang aus verkehrlichen und Sicherheitsbelangen erforderlich.

Gegenüber den bisherigen Entwürfen des Bebauungsplans wurde die Fläche für das Gehrecht in diesem Eckbereich im Jahr 2005 reduziert. Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei die im Rahmen der Behördenbeteiligung im Jahr 2005 vorgebrachten Äußerungen, wonach zwischen der zukünftigen Bebauung und dem U-Bahn-Zugang ein mindestens 6,50 m breiter Fußweg verbleiben soll. Damit dies trotz des reduzierten Gehrechtes der Fall ist, ist zwischen der Kreuzung Frankfurter Allee / Möllendorffstraße und Ringcenter I die Verlegung des Radweges auf die nördliche Fahrbahn der Frankfurter Allee erforderlich. Die Realisierung dieser Maßnahme ist im Vertrag über die städtebauliche Entwicklung in Berlin-Lichtenberg im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVII-25 „Projekt Warenhaus Ringcenter III“ vom 12. Oktober 2005 abgesichert.

Fahrrecht

(zeichnerische Festlegung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Der Luftraum über der Fläche g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, f22, f69, f23, f25, g10, g11, g12, g13, g1 f22, f69, f23, f25, f26, g8, g9, g1 ist ab einer Höhe von 41,10 m über NHN im Punkt g8, von 42,80 m über NHN im Punkt f25, von 44,70 m über NHN im Punkt g13, von 45,60 m über NHN im Punkt g1 und den jeweiligen Diagonalen mit einem Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die durch die bezeichnete Punktfolge beschriebene Fläche unterhalb der Autobahntrasse ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Baulastträgers der geplanten Straße zu belasten.

(textl. Festsetzung Nr. 11)

Der im übergeordneten Verkehrskonzept vorgesehene Autobahnring, dargestellt im Flächennutzungsplan Berlin überquert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Bereich. Die Trasse wird in Höhe der Ebene +1, auf dem Niveau des Bahnkörpers verlaufen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch die planungsrechtliche Vorbereitung eines Fahrrechtes. In Bezug auf die Lage und Höhe des Fahrrechtes sind die Anregungen aus den Verfahrensschritten eingeflossen. Weitergehende Regelungen zur Berücksichtigung der zukünftigen, aufgeständerten Autobahn wurden vertraglich geregelt und öffentlich-rechtlich durch die Eintragung von Baulasten sowie Eintragungen beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten gesichert.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 berücksichtigt die zum späteren Zeitpunkt erforderlichen Mindesthöhen (inkl. Wartung) für eine Brücke, das Fahrrecht auf der Brücke sowie den Zugang zum Brückenbauwerk zu Wartungszwecken.

Verkehrsflächen

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 12)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(textl. Festsetzung Nr. 12)

Die textliche Festsetzung Nr. 12 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

Die Planunterlage gibt den heutigen Ausbauzustand wieder, der sich gegenüber dem Stand zu Planungsbeginn geändert hat. So wurde in der Möllendorffstraße ein Mittelstreifendurchbruch vorgenommen, um die Straße Am Containerbahnhof anzubinden.

Die Dimensionierung der Frankfurter Allee und der Möllendorffstraße bleibt unverändert. Die entsprechenden Breiten werden als öffentliches Straßenland in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsfläche zwischen dem Kerngebiet und der nördlichen Begrenzung des Bebauungsplangebietes fest. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt im östlichen Bereich 24 m und weitet sich im Anschlussbereich zum Containerbahnhof auf.

Die Dimensionierung dieser Straßenverkehrsfläche leitet sich einerseits ab aus den Anforderungen als Erschließungsstraße des Containerbahnhofs und gleichzeitig als Erschließungsstraße für den Liefer- und Parkverkehr des Ring-Centers in allen Ausbaustufen sowie andererseits als zukünftige Zu- und Abfahrt zur Stadtautobahn.

Der Ausbau der Straße Am Containerbahnhof ist in einem Profil mit 15 m (Fahrbahnen und südlicher Gehweg) erfolgt, welches sich ausschließlich an der Erschließungsfunktion der angrenzenden Nutzungen orientiert. Das Profil und die Lage der Fahrbahn waren Gegenstand des Abwägungsprozesses im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte, insbesondere der Trägerbeteiligung 1994 (vgl. hierzu Kapitel IV.8). So wurde die Fahrbahn der Erschließungsstraße – mit der Abbiegespur zu den Parkgeschossen - so gelegt, dass ein möglichst großer Abstand zur Wohnbebauung in der Deutschmeisterstraße entstand, der für aktive Lärmschutzmaßnahmen genutzt werden kann.

Für die Erschließungsstraße einschließlich der Vorhalteflächen für die künftige Autobahnzubringerfunktion ist eine Genehmigung auf der Basis des § 125 Abs. 2 BauGB erfolgt. Damit wurde für die Herstellung dieser Straße eine Rechtsgrundlage geschaffen.

Für den Ausbau der Straße Am Containerbahnhof als Autobahnzubringer ist ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Alle Maßnahmen und Auswirkungen die hiermit verbunden sind, werden in diesem nach Bundesfernstraßenrecht durchzuführenden Verfahren zu prüfen sein. Der Bebauungsplan nimmt diesbezüglich keine vorweggenommene Abwägung vor.

Auf dem öffentlichen Straßenland, das nicht für eine Fahrbahn oder Gehweg in Anspruch genommen worden ist, befindet sich eine bepflanzte Böschung.

Der durch den Ausbau der Straße „Am Containerbahnhof“ als Erschließungsstraße (und nicht als Autobahnzubringer) verursachte Ziel- und Quellverkehr wurde in dem 1994 erstellten Gutachten der GEWU (Lärmgutachten - Zubringerstraße Geschäftszentrum Frankfurter Allee) hinsichtlich der Immissionsbelastung für die umgebende Wohnbebauung untersucht. Aufgrund der seit diesem Zeitpunkt geänderten Rahmenbedingungen und der geänderten Nutzungsstruktur im Plangebiet wurde 2005 eine erneute Lärmtechnische Untersuchung durch M+O Immissionsschutz (Stand 27.9.05) durchgeführt. Demzufolge werden sowohl aktive (Schallschutzwand) als auch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) erforderlich. Die genauen Ergebnisse sind im Kapitel II.5 und III.2 dokumentiert.

4.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan XVII-25 wurde im Juli 1994 (Überarbeitung Oktober 1994) von der Gruppe F (Büro für Landschafts- und Freiraumplanung) der landschaftsplanerische Fachbeitrag zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt erstellt. Rechtsgrundlage war seinerzeit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Danach musste die Gemeinde bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit auch über die Kompensation etwaiger Eingriffe abschließend entscheiden.

Zum Ausgleich und zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes in den Naturhaushalt wurden konkrete Festsetzungen zur Luftreinhaltung und zur Fassadenbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

(textl. Festsetzung Nr. 13)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-25 liegt innerhalb des vom Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) eingegrenzten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Daher wird durch die textliche Festsetzung die Verwendung stark Umwelt belastender Energieträger ausgeschlossen. Aus der geplanten baulichen Dichte könnte eine entsprechend hohe Emissionsdichte folgen, wenn die Gebäudebeheizung und Klimatisierung auf der Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgt. Dies steht der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Daher wird durch die Festsetzung nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeldioxid-, Stickstoffdioxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Fassadenbegrünung

Die Außenwandfläche zwischen den Punkten f5 und g ist auf mindestens 40 % der Fassadenfläche mit selbstklimmenden, schlingenden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.

(textl. Festsetzung Nr. 14)

Die nördliche Außenwand des Parkhauses (Teilfläche B) ist mindestens zu 40 % mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. In Abhängigkeit von der gewählten Beschaffenheit der Fassade sind Selbstklimmer und/oder Ranker zu verwenden. Aufgrund der Gebäudehöhe und Beschaffenheit ist hier ein kombiniertes System von ebenerdigen Standorten und in die Fassade integrierten Pflanztrögen vorzusehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Die Fassadenbegrünung ist als Minderungsnahme in die Eingriff-Ausgleichbilanzierung eingeflossen (siehe Abschnitt 5.2.2.3 des Umweltberichtes).

Sonstige kompensatorische Maßnahmen

Da aufgrund der städtebaulich gewünschten Dichte und Gestalt am Standort keine ausreichenden Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wurde seitens des Vorhabenträgers angeboten, Ersatzmaßnahmen an anderen Orten vorzunehmen. In Abstimmung mit dem Bezirk Lichtenberg wurde die Begrünung und die gestalterische Aufwertung von Schulhöfen festgelegt. Diese Maßnahmen wurden durch einen städtebaulichen Vertrag in 1995 gesichert. In Erfüllung dieses Vertrages wurden die Schulhöfe der Hans-Zoschke-Oberschule und der Immanuel-Kant-Oberschule entsiegelt und aufgewertet.

Das Kompensationserfordernis und das Maßnahmenpaket sind im Abschnitt 5.2.2.3 des Umweltberichtes dieser Begründung konkret beschrieben.

Mit der Neufassung des BauGB 2004 hat der Gesetzgeber die Belange des Umweltschutzes und deren rechtliche Sicherung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Neufassung bzw. Einführung der § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) und § 2a (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) nochmals gestärkt.

Das Bebauungsplanverfahren XVII-25 wird gemäß § 233 BauGB auf der Grundlage des Baugesetzbuches 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) weitergeführt.

Dementsprechend wurde von der Gruppe F im Juli 2005 der „Umweltbericht zum B-Plan XVII–25“ erarbeitet. Dabei wurden die Auswirkungen der veränderten Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und dargestellt.

Das Ergebnis ist im folgenden Kapitel 5. dargestellt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Hauptziel des Bebauungsplans ist es, das Gebiet zu einem Einzelhandelschwerpunkt zu entwickeln. Im Jahr 1994 wurde durch den Senat das Ringstadtkonzept erarbeitet. Dahinter verbirgt sich die Idee, entlang des inneren S-Bahn-Rings an besonderen Verkehrsknotenpunkten, also dort, wo die Magistralen den Ring kreuzen, besondere Entwicklungsschwerpunkte für Einzelhandel und Dienstleistungen zu setzen. Die Erforderlichkeit und die Ziele der Planung sind in den Kapiteln I und II.1 bis II.4 ausführlich beschrieben.

5.1.2 Fachgesetze und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Baugesetzbuch (BauGB), Stand Juni 2005

§§ 2 und 2a Aufstellung der Bauleitpläne und Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt (siehe dazu § 2 Abs. 4 BauGB). In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dazu ist die Anlage zu § 2 und 2a BauGB anzuwenden. Im Umweltbericht werden zudem die Ziele und Zwecke des Bauleitplanentwurfs aufgezeigt.¹ Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein bekannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (siehe dazu §2 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand März 2005

§ 18 Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

¹ siehe dazu § 2a BauGB

§ 21 Verhältnis zum Baurecht

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die §§ 18 bis 20 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung unberührt.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchGBIn), Stand März 2005

§ 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (Abs.1).

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (Abs.4).

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung), Stand März 2004

§1 Schutzzweck

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt.

Der Anwendungsbereich dieser Verordnung kann in § 2 der Berliner BaumSchVO nachgelesen werden. Geschützt sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Kiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Der benachbarte S-Bahnhof Frankfurter Allee steht unter Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm / Stand 1994

Für das Plangebiet, welches im Bereich des Innenstadtrandes, direkt am Übergang zum Innenstadtgebiet liegt, werden eine Reihe von übergeordneten Planungszielen formuliert. Entsprechend der vier Themenbereiche des Landschaftsprogramms werden für dieses Gebiet folgende Maßnahmenschwerpunkte beschrieben.

Naturhaushalt/ Umweltschutz

Luft / Vorranggebiet Luftreinhaltung:

- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteiles
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

Boden / Siedlungsgebiet:

- Verringerung des Versiegelungsgrades und Erhöhung des Vegetationsanteils (z. B. Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung)
- Förderung emissionsarmer Heizungssysteme
- Verstärkte Überprüfung und Wartung der Kanalisation (Gefahr der Boden- und Grundwasserverunreinigung)

Biotop- und Artenschutz

Städtisch geprägte Räume / Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen (Industrie, Gewerbe, Verkehrsanlagen, Siedlungen, Kleingärten usw.):

- Berücksichtigung wertvoller Ruderalbiotope bei Neuanlagen und Förderung der Naturentwicklung in Gewerbe-, Industriegebieten und auf Infrastrukturf lächen
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch
 - o Entsiegelung, Dach und Fassadenbegrünung,
 - o Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
 - o Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)

Landschaftsbild

Städtisch geprägte Räume / Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen (Industrie, Gewerbe, Verkehrsanlagen, Siedlungen, Kleingärten usw.):

- Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche durch eine differenzierte Grüngestaltung von Straßen- und Siedlungsfreiräumen unter Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparcs, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre)
- Entwicklung von markanten Landschafts- und Stadtbildelementen zur Verbesserung der Stadtgliederung (Grünzüge, begrünte Bahntrassen und Gewässerränder, Blickpunkte)

- Erhalt eines hohen Anteils an Stadtbrachen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Fassadenbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich von landschaftsbildbeeinträchtigen den Flächennutzungen)
- Erhalt des Kleingarten- und Friedhofs rings als typischem Element der Stadtstruktur
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität in Großsiedlungen
- Verlagerung von das Landschaftsbild störenden Versorgungsleitungen

Erholung und Freiraumnutzung

Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume:

- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Freiflächen unter Berücksichtigung landschaftsraumtypischer und standortgerechter Gestaltung
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großraumbauung durch Mietergärten
- Verkehrsberuhigung in Wohnstraßen durch organisatorische Maßnahmen

Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005, die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Die Belange des Lärmschutzes finden im Zuge des Neubaus oder der wesentlichen Änderungen von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung wurden diese Vorschriften konkretisiert. Wenn bei notwendigen Planverfahren im Zusammenhang mit dem Neubau bzw. der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden. Dies bedeutet in der Regel den Bau von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.

Für bestehende Straßen, mit Ausnahme von Autobahnen und Bundesfernstraßen, gibt es keine verbindlichen, gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmgrenzwerte vorgeschrieben wird.

Luftqualität

Für die Beurteilung der Luftqualität werden die Kriterien seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung werden in den in Kraft getretenen EU-Richtlinien auch Grenzwerte, wie z.B. für Ozon, festgelegt. Diese müssen innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden. Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungsfristen.

Die europaweit geltenden Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Die Grenzwerte zeigen ein Konzentrationsniveau an, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Das Ziel ist eine weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Die 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) verpflichtet die Kommune zur Einhaltung einer Mindestqualität der Luft in den im Gesetz festgelegten, für verschiedene Schadstoffe gestaffelten Zeiträumen, spätestens jedoch bis zum Jahre 2010. Die Betrachtung der Schadstoffe zielt nicht alleine auf diejenigen, die aus den Verkehrsimmissionen resultieren, sondern auf die Luftbelastungssituation insgesamt.

Die Gemeinde ist im Falle der Nichteinhaltung verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Luftreinhalte- oder sonstige Aktionspläne zu erstellen, verkehrslenkende Maßnahmen durchzuführen). In Berlin kommt die Gemeinde der in § 14 der 22. BImSchV gebotenen Prüfpflicht dadurch nach, dass sie ein umfangreiches Luftgütemessnetz aufbaut, um konkrete Belastungssituationen an ausgewählten Standorten zu ermitteln und daraus einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufzustellen. Dieser wurde am 16. August 2005 vom Senat beschlossen.

In Deutschland sind neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten, die in Deutschland mit der 22. BImSchV festgeschrieben wurden, weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Allerdings besteht hier, anders als bei der Überschreitung von EU-Grenzwerten, keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Ausgangssituation des Umweltzustandes (Bestand)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, dargestellt.² Die Beschreibung des Bestandes basiert auf der Bestandssituation von 1994 zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist das überarbeitete Verfahren nach Auhaugen (2004). Die Bestandserfassung erfolgte im Frühjahr 1994.

Lage und Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist durch seine zentrale, aber auch isolierte Lage gekennzeichnet. Charakteristisch ist die hohe Dichte an Verkehrsstrukturen, die das Bild prägen. Das Gebiet liegt direkt an einem Knotenpunkt von S- und U-Bahnlinien und gleichzeitig mit der Frankfurter Allee an einer der Magistralen der Stadt. Durch diese Dichte ist die Isolation bezüglich Biotopverbänden zu erklären. Andererseits ist der Standort aus verkehrslogistischer Sicht als hervorragend zu betrachten.

² vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtetag (2004), S.51.

Das Plangebiet war im Jahr 1994 mit einigen untergeordneten, eingeschossigen Baukörpern und einem gründerzeitlichen viergeschossigen Hinterhaus, ein ehemaliges Fabrikgebäude, bebaut. Die Gebäude wurden als Gaststätte, Handelseinrichtung und ähnliches genutzt. Die der ursprünglichen Zufahrt zum Containerbahnhof zugeordneten Flächen lagen teils brach, bzw. wurden von einem Kfz-Betrieb genutzt, der in zwei Schuppen untergebracht war. Darüber hinaus bestanden auf diesem Grundstück noch Schleppdächer und Garagen. Etwa die Hälfte des Grundstückes waren Freiflächen unterschiedlicher Charakterisierung. Insgesamt wurden auf dem Grundstück 69 Bäume aufgenommen. Es handelte sich dabei um zum Teil verschiedene Acer-, Betula-, Malus-, Platanus-, Populus-, Prunus-, Quercus-, Robinia-, Sambucus- und Ulmus-Arten, unterschiedlichen Alters.

Das Untersuchungsgebiet hatte Brachflächencharakter und wies neben unterschiedlichen Freiflächen große Teile an versiegelten und teilversiegelten Flächen auf. Eine deutliche Gliederung des Plangebietes war nicht ersichtlich.

Durch die angrenzenden Straßen waren die vorhandenen Brachflächen von anderen Freiflächen isoliert und zudem stark verlärm und vermüllt. Sie erfüllten keine Erholungsfunktion und waren von sehr geringer, informeller Aufenthaltsqualität. Insgesamt kann also von einer geringen Wertigkeit des gesamten Plangebietes ausgegangen werden.

Bei den folgenden Bestandsbeschreibungen und -bewertungen wird immer der Zustand von 1994 zu Grunde gelegt. Die für die Bestandsbeschreibungen notwendigen Flächenarten und -angaben sind in Tabelle 1 dargestellt.

Flächennr.	Beschreibung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
1	Ortbeton	2.927	12
2	Böschung, ruderales Staudenflur	192	0,8
3	Straße	1.224	5
4	Teer/Pflaster, Ortbeton	1.595	6,5
5	Halboffene Fläche, Schotter/Rasen	658	2,7
6	Hochstaudenflur	910	3,7
7	Unbefestigter Weg	275	1,1
8	Straße	3.378	13,8
9	Gebüsch	1.932	7,9
10	Gehweg	2.095	8,6
11	Wassergebundene Decke	1.118	4,6
12	Großsteinpflaster, Rasenfuge	177	0,7
13	Ortbeton	370	1,5
14	Betonpflaster	184	0,8
15	Rosenrabatte	350	1,4
16	Rasen	1.023	4,2
17	Ruderaler Halbtrockenrasen	305	1,2
18	Teer/Pflaster, Ortbeton	1.918	7,8
19	Sträucher, Ruderalvegetation	354	1,4

Tabelle 1: Bestand Plangebiet

Die in der Tabelle aufgeführten Werte und die Pläne „Bestand“, die im Anhang zu finden sind, verdeutlichen noch einmal die Beschreibungen.

Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Schutzgut Mensch werden neben Lärmbelastungen auch die Belange von Freizeit und Erholung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und weitere Immissionsbelastungen berücksichtigt.³ Der Begriff „Landschaftsbild“, beinhaltet nicht nur das visuell wahrnehmbare Bild, sondern ebenso die akustisch und geruchlich wahrnehmbaren Eigenschaften.⁴ Da es hier zu Überschneidungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaft kommt, soll im Folgenden unter dem Schutzgut Mensch die Immissionsproblematik und unter dem Schutzgut Landschaft alle übrigen Aspekte, wie z.B. großräumig visuelle Ungestörtheit und Freiflächenversorgung abgehandelt werden.⁵

Akustische Beeinträchtigungen und Lufthygiene

Da sich zur Ausgangssituation 1994 keine ausgewiesenen Grünflächen auf dem Gelände befanden, übernahm das Gebiet auch damals keine expliziten Erholungsfunktionen. Aufgrund der Lage im Umfeld zahlreicher Verkehrsknotenpunkte kam dem Areal aber eine Bedeutung als Querungs- und Transitraum für Fußgänger und Radfahrer zu. In diesem Zusammenhang ist auch die Beeinträchtigung von Lärm- und Lufthygiene von Bedeutung. Die hier unter der Überschrift abgehandelten Themen fallen nach Auhagen unter den Punkt „Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen“.

Lärm

Die von der Frankfurter Allee ausgehende Verkehrsbelastung war bereits zum Ausgangszeitpunkt erheblich. Im Umweltatlas Berlin in der Karte 07.01 „Verkehrsmengen“ wird von einer Belastung von 20.000 bis 30.000 Kfz pro Tag für die Möllendorffstraße und von 60.000 bis 70.000 Kfz pro Tag für die Frankfurter Allee ausgegangen. 1994 war keine Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV festzustellen. In dem von der GEWU-Consult-Gesellschaft angefertigten Lärmgutachten von 1994 wird auf die Ausgangssituation an der Frankfurter Allee nicht genauer eingegangen, so dass keine detaillierteren Angaben möglich sind.⁶

Lufthygiene

Zur Beschreibung der bestehenden Luftgüte bzw. Vorbelastung der Luft kann auf die nächstgelegene Messstation des Berliner Luftgütemessnetzes (BLUME) zurückgegriffen werden. Es handelt sich um die Station 174 an der Frankfurter Allee 86b. Gemessen wurden: SO, ST, NO_x, CO, BS und BTX. Diese Messstation ist besonders aussagekräftig, da es sich um eine Straßenmessstation handelt. Das umliegende Gebiet wird als innerstädtischer Geschäfts- und Wohnbezirk mit 20.000 bis 50.000 Kfz pro Tag charakterisiert. Die SO₂-Emissionen betragen ca. 20-100 t/a (Hausbrand).

In Berlin lässt sich die Luftqualität bezogen auf einzelne Parameter und in Relation zu den EU-Grenzwerten folgendermaßen beurteilen:

- durch schwefelarme Brennstoffe, Kraftwerks- und Industriesanierung, sowie durch den Ersatz von Kohleöfen durch Gasheizung, sind die Konzentrationen von Schwefeldioxid (SO₂) gesunken

³ vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtetag (2004), S.38.

⁴ Kolodziejcok, K.-G. & Recken, J. (1977)

⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.45-46.

⁶ GEWU-Consult-Gesellschaft für Energie, Wirtschaft und Umwelt GmbH (1994).

- durch das Verbot von Blei in Kraftstoff ist die Konzentration von Blei gesunken
- durch eine bessere KfZ-Motortechnik und den Ersatz von Kohleöfen durch Gasheizung ist das Problem von Kohlenmonoxid gelöst worden
- durch einen niedrigeren Aromatengehalt von Benzin und durch eine bessere KfZ-Abgastechnik wird sich das Problem lösen lassen. Es ist ein klar abfallender Trend der Benzolwerte zu erkennen. Im Jahr 2003 wurde der bis 2010 einzuhaltende EU-Grenzwert von $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erstmals nicht überschritten.
- Stickstoffdioxid-Konzentrationen werden zahlreich überschritten. Erste Abschätzungen zeigen, dass bis zum Jahr 2010 noch Überschreitungen zu befürchten sind.
- Feinstaub-Konzentrationen werden ebenfalls zahlreich überschritten. Eine besondere Schwierigkeit stellt die kurze Einhaltefrist bis 2005 dar.
- Ozon ist ein großes Problem und wird auch weiterhin im nationalen und europäischen Rahmen angegangen werden.

Man unterscheidet bei Staub zwischen „Gesamtstaub“, der auch gröbere Partikel enthält, und so genanntem „Feinstaub“(PM10), der nur aus Teilchen kleiner $10\mu\text{m}$ besteht. Gesundheitlich problematisch ist vor allem letzterer, da diese feinen Teilchen bis in die Lunge gelangen können. Fast die Hälfte des PM10 stammt aus Quellen außerhalb des Ballungsraumes Berlin. Etwa ein Viertel stammt aus dem lokalen Verkehr.

Im Bereich Frankfurter Allee machen die Schwebstoffimmissionen etwa $90\text{--}120 \mu\text{m}/\text{m}^3$ aus. Dies liegt noch unter dem Grenzwert von $150 \mu\text{m}/\text{m}^3$ der TA-Luft 1986.

Bei der NO_2 -Belastung ist der Straßenverkehr mit rund 45 % der hauptsächliche Verursacher. Diesbezüglich wird laut Umweltatlas keine Überschreitung des Prüfwerts nach 22. BImSchV im Bereich der Frankfurter Allee prognostiziert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Frühjahr 1994 wurden der Bestand in Form von Biotoptypen, Baumarten und der Flächennutzung, im Rahmen von Geländebegehungen, kartiert. Die Kartierung und Darstellung der Ergebnisse der Biotoptypenkartierung erfolgt in Anlehnung an die Methode von Auhagen (2004). Die Aufnahme und Bewertung des Baumbestandes basiert auf der Berliner Baumschutzverordnung.

Biotoptypen

Über die Aufnahme der Biotope werden nicht nur isolierte Arten, sondern auch das Zusammenspiel der Lebensgemeinschaften und der Fauna bestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden folgende Biotoptypen bestimmt:

- Ruderaler Halbtrockenrasen, artenarm
- Artenarmer Parkrasen (Sportrasen, Golfrasen, Trittrasen)
- Gebüsch aus überwiegend autochtonen Arten, über 30 Jahre alt
- Ruderale Staudenflur, artenreich
- Anpflanzungen und Rabatten
- Versiegelte Fläche
- Teilversiegelte Fläche
- Halboffene Fläche
- Wassergebundene Fläche und
- Unbefestigte Wege, unbefestigte Straße.

Das Areal des Bebauungsplans ist 1994 als Brachfläche zu charakterisieren. Die vorhandenen Freiflächen in Form von Rasen, Gebüsch und Ruderalvegetation machen insgesamt nur ca. 30 % der Gesamtfläche aus. Dagegen nehmen versiegelte Flächen als Ort beton, Teer oder Pflaster immerhin fast 60 % ein. Die restlichen 10 % bilden die Gebäude. Die Brachfläche erscheint sehr unstrukturiert. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes an einem Verkehrsknotenpunkt kann man von einer Isolation der Biotope durch die zerschneidende Wirkung der S-Bahn-Trassen und der Straßen sprechen.

In der folgenden Tabelle sind die einzelnen vorkommenden Biotoptypen mit ihren Nummern, Beschreibungen und entsprechenden Hinweisen auf das Vorkommen im Untersuchungsgebiet gekennzeichnet. Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen berücksichtigt die Wertträger:

- Hemerobie
- Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere)
- Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und
- die Vielfalt von Pflanzen und Tierarten.

Die Bewertung der Bedeutung der Biotoptypen für den Artenschutz wird um zwei weitere Kriterien ergänzt. Es handelt sich hierbei um:

- die Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft des Biotoptyps und
- die Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen.

Aufgrund der isolierten Lage des Planungsgebiets ist im Umweltatlas Berlin kein Biotopverbund verzeichnet. Deshalb wird dieses letzte Kriterium nicht weiter betrachtet.

Biotoptypen Nr. neu/(alt)	Beschreibung	Bemerkung	Arten	Beschreibung der Flächen	Flächen Nr., Flächengröße	Wertpunkte
03220 (6.1.3.2)	Ruderaler Halbtrockenrasen, artenarm		Agropyron repens, Convolvo, Artemisia, Syringa, Sambucus nigra	Böschungsbereich, nicht zugänglich, Bereiche der Bahnanlagen	Nr. 17	4
					305 m ²	1.220
05162 (6.5.2)	Artenarmer Parkrasen (Sportrasen, Golftrasen, Trittrasen)	Hoher Gräseranteil, meist intensiv genutzt bzw. intensiv gepflegt	Polygonum aviculare, Poa annua, Plantago	Rasenfläche der nach dem Krieg angelegten Grünanlage. Heutiger Zustand: durch Marktnutzung zu 90% zerstört	Nr. 16	2
					1.023 m ²	2.046
071031 (13.4.1)	Gebüsch aus überwiegend autochtonen Arten, über 30 Jahre alt	Lineare oder flächige Gehölzbestände (Faulbaum, Ohrweide, Grauweide, Hartriegel, Hasel, Schlehe, Weißdorn, etc.)	Forsythia, Delphinium, Acer (Aufwuchs), Viburnum, Syringa, Sambucus	Gebüsch/Strauchbestand i.d.R. seit Bestand der Grünfläche, z.T. sehr dichter Bestand. Im Umfeld besondere Bedeutung für Biotop- und Artenschutz	Nr. 9	12
					1.932 m ²	23.184
051421 (11.7.2.1)	Ruderales Staudenflur, artenreich	Bestand wird nicht von einiger oder wenigen Arten dominiert, ausgewogene Verteilung des Artenspektrums	Solidago, Artemisia, Gräser Solidago, Artemisia, Gräser, Springkraut	Nr. 2: Böschung (bis ca. 3 m Höhenunterschied) zwischen der Lagerfläche des Containerbahnhofes und der Zufahrtstraße. Südexponierte Lage gering beschattet. Nr. 6: Fläche unter den Bäumen, <10 Jahre alt, halbschattig- bis schattig	Nr. 2, 6, 19	12
					1.756 m ²	21.072
03412 (17.2.2)	Anpflanzungen und Rabatten: Von sommergrünen Stauden		Rosa hybrid	Nr. 15: Rosenbeet (T-Hybrid-Rosen) in der Grünfläche, jetzt durch Marktnutzung stark geschädigt	Nr. 15:	3
					350 m ²	1.050
12654	Versiegelte Fläche	Belag luft- und wasser-		Nr.1: Lagerfläche des Contai-	Nr.1, 3, 4, 8,	0

Biotoptypen Nr. neu/(alt)	Beschreibung	Bemerkung	Arten	Beschreibung der Flächen	Flächen Nr., Flächengröße	Wertpunkte
(18.1.1)	che	undurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs, z.B. Beton, Asphalt, Platten mit gebundenen Unterbau		nerbahnhofes, Ortbetonplatten, vegetationsfrei Nr.3: Zufahrtsstraße, geteert, Gehwege gepflastert Nr.4: Hof einer Autowerkstätte und Anlieferung des Möbelhauses, vollständig versiegelt, teilweise Ortbeton, Großsteinpflaster versiegelt und geteert Nr.8: Möllendorffstraße bis zur Fahrbahnmitte, vollversiegelt Nr.10: Bürgersteig der Möllendorffstraße, Betonverbundstein Nr.13: Hof des Büromöbelhauses, Ortbeton Nr.14: Terrassenfläche der Gaststätte, Betonplatten	10, 13, 14, 18	
					13.691 m ²	0
12653 (18.1.2)	Teilversiegelte Fläche	Belag luft- und wasserundurchlässig i.d.R. kein Pflanzenbewuchs (z.B. Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau)	Gräser in den Fugen	Nr.12: Zufahrt zum Möbelhaus, Großsteinpflaster teilweise mit Rasenfuge	Nr.12	0
					177 m ²	0
12650 (18.1.3)	Halboffene Fläche	Belag luft- und wasserundurchlässig i.d.R. kein Pflanzenbewuchs (z.B. Rasenschotter, Holzpflaster, Rasengitter)	Mauerpfeffer, Franzosenkraut, Plantago	Nr.5: Abstellfläche, Schotter mit Sukzession trittverträglicher Pflanzen, im Randbereich zunehmend	Nr.5	2
					658 m ²	1.316
12652	Wassergebun-	i.d.R. vegetationsfrei		Nr.11: wassergebundene We-	Nr.11	0

Biotoptypen Nr. neu/(alt)	Beschreibung	Bemerkung	Arten	Beschreibung der Flächen	Flächen Nr., Flächengröße	Wertpunkte
(18.1.4)	dene Fläche			gedeckte, Wegefläche der ehemaligen Grünfläche, offene Teilflächen im Bereich der Baumstandorte; jetzt geteert durch Marktnutzung geprägt		
					1.118 m ²	0
12651 (18.1.5)	Unbefestigte Wege, unbefestigte Straße	Mit Vegetation in der Mitte und an den Rändern, sonst s. 17.1	Plantago spec., Gräser	Nr.7: Standort mobiler WCs, offener Boden, trittverträgliche Arten, zunehmend im Randbereich	Nr.7	3
					275 m ²	825
Gesamtsumme						50.713

Tabelle 2: Biotoptypen des Untersuchungsgebietes (Bestand 1994) Bewertung nach AUHAGEN (2004)

Insgesamt ergeben sich für die Biotoptypen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 50.713 Punkte nach dem Verfahren von Auhagen 2004. Vor allem Biotope wie ruderaler Halbtrockenrasen, Parkrasen, Gebüsche, Rabatten und ruderaler Staudenflur tragen zu den Gesamtpunkten bei. Dagegen bieten versiegelte und teilversiegelte Flächen fast keine Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Bäume

Wie schon beschrieben, wurde der Baumbestand 1994 im Rahmen von Geländebegehungen kartiert. Zur Bewertung der Bäume wird auf die Berliner Baumschutzverordnung von 2004 Bezug genommen. Diese schützt alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Kiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. In Tabelle 2 sind alle vorhandenen Bäume aufgeführt. D.h. auch jene, die nicht geschützt und demzufolge in der Bewertung nach Baumschutzverordnung nicht berücksichtigt werden.

Baum Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in cm	Bemerkung/ Zustand
1	<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	84	Fruchtend
1a	<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	84	
2	<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	84	
3	<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	122	
4	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	119	
5	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	91	
6	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	116	
7	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	119	
8	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	103	
9	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	109	
10	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	100	
11	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	103	
12	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	91	
13	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	84	
14	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	91	
15	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	109	
16	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	109	
17	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	80	
18	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	84	
19	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	78	
20	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	97	
21	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	69	
22	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	94	

Baum Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in cm	Bemerkung/ Zustand
23	Robinia pseudoacacia	Robinie	169	
24	Populus x 'Robusta'	Hybrid-Pappel	97	
25	Acer campestre	Feldahorn	75	
26	Acer campestre	Feldahorn	103	
27	Populus x 'Robusta'	Hybrid-Pappel	134	
28	Populus x 'Robusta'	Hybrid-Pappel	88	
29	Populus x 'Robusta'	Hybrid-Pappel	84	
30	Populus x 'Robusta'	Hybrid-Pappel	94	
30a	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	64	
30b	Populus x 'Robusta'	Hybrid-Pappel	126	2 Stämme
30c	Populus x 'Robusta'	Hybrid-Pappel	60	
31	Betula verrucosa	Sandbirke	109	
32	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	103	
33	Betula verrucosa	Sandbirke	84	
33a	Acer negundo	Eschen-Ahorn	105	3 Stämme
33b	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	39	
33c	Sambucus nigra	Holunder	89	2 Stämme
34	Betula verrucosa	Sandbirke	131	
35	Quercus petraea	Traubeneiche	87	
36	Quercus petraea	Traubeneiche	81	
37	Acer campestre	Feldahorn	170	
38	Acer negundo	Eschen-Ahorn	65	
38a	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	54	
39	Acer negundo	Eschen-Ahorn	65	
40	Acer negundo	Eschen-Ahorn	153	
41	Betula verrucosa	Sandbirke	78	
41a	Acer negundo	Eschen-Ahorn	124	4 Stämme
42	Acer campestre	Feldahorn	84	
43	Platanus acerifolia	Platane	38	
44	Platanus acerifolia	Platane	50	
45	Platanus acerifolia	Platane	40	
46	Platanus acerifolia	Platane	45	
47	Platanus acerifolia	Platane	37	
48	Platanus acerifolia	Platane	28	
49	Platanus acerifolia	Platane	28	
50	Platanus acerifolia	Platane	28	
51	Betula verrucosa	Sandbirke	131	
52	Betula verrucosa	Sandbirke	141	
53	Betula verrucosa	Sandbirke	87	

Baum Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in cm	Bemerkung/ Zustand
54	<i>Betula verrucosa</i>	Sandbirke	91	
55	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane	33	
56	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane	36	
57	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane	46	
58	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	108	4 Stämme
59	<i>Malus hybr.</i>	Kulturapfel	60	Geschädigt
60	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	190	3 Stämme
61	<i>Populus nigra Italica</i>	Säulenpappel	207	3 Stämme
61a	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	86	
62	<i>Populus nigra Italica</i>	Säulenpappel	251	
63	<i>Populus nigra Italica</i>	Säulenpappel	190	
64	<i>Populus nigra Italica</i>	Säulenpappel	196	
65	<i>Populus nigra Italica</i>	Säulenpappel	256	
Summe			7338 cm ⁷	

Tabelle 3: Liste der nach der Berliner Baumschutzverordnung kartierten Bäume (die mit Buchstaben bezeichneten Bäume waren nicht im Vermessungsplan enthalten)

Die Ahornbäume, mit vier verschiedenen Arten, sind im Bebauungsplangebiet am häufigsten vertreten. Aber auch Platanen, Pappeln und Birken sind vertreten. Vereinzelt haben sich einige Zwetschgen, Eichen und Holunder angesiedelt. Insgesamt kann man also von einer recht vielfältigen Artenzusammensetzung sprechen. Allerdings ist eine hohe Zahl nichtheimischer Baumarten festzustellen.

Fauna

Die erhobenen Biotoptypen und der Standort des Bebauungsplangebietes im zentrumsnahen Bereich bringen eine typische Ausprägung der Fauna mit sich. Es kommen vor allem wärmeliebende und euryöke Arten, die häufig mediterranen und submediterranen Ursprungs sind, vor.⁸ Es kann ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Untersuchungsgebietes besonders zu schützende Arten, wie z.B. Arten der Roten Liste, vorkommen. Aus diesem Grund wurde auch kein spezielles Gutachten in Auftrag gegeben.

Beispielarten aus dem Bereich der Vögel sind Türkentaube, Amsel und Hausperling. Das Vorkommen von Vertretern der Amphibien, Reptilien und anderen Wirbeltieren kann aufgrund der isolierten Lage und der Beschaffenheit der Biotope ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass auch Arten der Wirbellosen vertreten sind, allerdings nur ein geringes Artenspektrum, das sich aus euryöken Arten zusammensetzt. Hierzu wurden keine genaueren Bestandsaufnahmen vergeben. Insgesamt ist das Vorkommen von Tieren im Untersuchungsgebiet als sehr gering einzuschätzen.

⁷ Die Summe beinhaltet die 11 zur Verpflanzung vorgesehenen Bäume und die zwei nicht durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume (Nr. 33b, 38a). Nach deren Abzug errechnet sich der im Kapitel „...“ angegebene Betrag von 6.836 m.

⁸ Ermer, K.; Hoff, R.; Mohrmann, R. (1996), S.77.

Da die Fauna im Zusammenhang mit den Biotoptypen nach dem Verfahren von Auhagen (2004) bewertet wurde, erfolgt an dieser Stelle keine gesonderte Einschätzung.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird anhand von zwei Wertträgern bewertet. Es handelt sich zum einen um den anthropogenen Einfluss auf den Boden und zum anderen um die Archivfunktion für die Naturgeschichte.⁹

Anthropogener Einfluss auf den Boden

Mit der Bestimmung des anthropogenen Einflusses auf den Boden wird die Naturnähe der Böden bewertet. Die Intensität menschlicher Einflüsse auf den Boden steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Natürlichkeit der Böden. Neben der Natürlichkeit und der Überformung der Böden werden auch besondere Bodenstandorte erfasst.

Nach Darstellungen der Basiskarte Böden (Übersichtskarte von Berlin 1990, Maßstab 1:50.000, SenBauWohn) sind die Böden des Untersuchungsgebietes als „Bahnfläche“ dargestellt. Dieser Fehler ist durch die Großmaßstäblichkeit des Kartenwerks zu erklären. Aus diesem Grund wurde die Grundlagenkarte nicht zur Bestandsaufnahme und Bilanzierung herangezogen.

Ende 1992 wurde von der ECE eine Baugrundbewertung in Auftrag gegeben. Es sind 9 Rammkernbohrungen und 5 schwere Rammsondierungen durchgeführt worden. Bei der Untersuchung ergaben sich folgende Schichtenfolgen:

- Bis 0,3/2,6 m unter Geländeoberkante (GOK):
Auffüllung bestehend aus Sanden, Bauschutt, Steinen, Schotter und Resten der ehemaligen Bebauung
- Bis 2,4/5,6 m unter GOK:
Geschiebesande (Feinsand, Fein- bis Mittelsand, schwach schluffig, schwach kiesig, schwach steinig), erdfeucht bis wasserführend und dann fließfähig. Die Sande sind sehr locker bis mitteldicht gelagert.
- Bis 4,4/5,5 m unter GOK:
Geschiebelehm (Ton-Schluff-Sand, schwach-kiesig, schwach steinig) in steifplastischer Konsistenz und mitteldichter Lagerung. Der Geschiebelehm ist feucht bis wassergesättigt und dann fließfähig. Im Geschiebelehm sind wasserführende, mitteldicht gelagerte Sandschichten enthalten.
- Bis 6,4/7,4 m unter GOK (bzw. bis 7,8/8,2 m):
Geschiebemergel (Ton-Schluff-Sand, schwach kiesig, schwach steinig, kalkig, feucht bis erdfeucht und in steifplastischer bis halbfester und fester Konsistenz. Mitteldichte bis dichte Lagerungsdichte.
- Bis 9,2/11,2 m unter GOK:
Fein- bis Mittelsand, schwach schluffig, z.T. steinig, wasserführend, fließfähig und sehr dicht gelagert.

Durch die bis zum Zweiten Weltkrieg bestehende Bebauung, sind die jungen Böden auf Trümmerschutt zu erklären. Daraus haben sich die für die Innenstadt typischen, stark anthropogen überformten Bodenarten gebildet. Die daraus abzuleitende, geringe Wertigkeit der Böden berücksichtigt aber nicht, dass in unversiegelten Bereichen

⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.19.

die Böden eine hohe ökologische Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna und als Wasserrückhalt und -filter einnehmen.

Altlasten

Die organoleptische Untersuchung der Bodengutachter ergab keine positiven Befunde. Aufgrund von Bodenbeprobungen und Geländebegehungen besteht kein Altlastenverdacht. Im Falle der Baumaßnahmen wird auf die Notwendigkeit der Untersuchung des Grundwassers auf Schadstoffbelastung im Gründungsgutachten hingewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt die Bewertung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Böden entsprechend ihrer anthropogenen Überformung.

Bodenart (Klasse des Umweltatlas der Karte 01.01)	Beschreibung/ Kriterien	Anthropogener Einfluss	Punkte
Kolonie -Aufschüttung, Abgrabung-; Park, vorwiegend auf Aufschüttung, Freiflächen der Innenstadt, Trümmerberg, Gleisanlage, Truppenübungsplatz, Aufschüttung in Todeissenke, Kiesgrube, Versiegelung 0-15% (Klasse f)	Im Oberboden anthropogen veränderte Böden	Hoch	4
Siedlung, Innenstadt, Industriefläche, Versiegelung 10-50% (Klasse h)	Stark im Bodenaufbau veränderte Böden	Sehr hoch	2
Siedlung, Innenstadt, Industriefläche, Versiegelung 45-90% (Klasse i)	Sehr stark im Bodenaufbau veränderte Flächen	Sehr hoch bis extrem hoch	1
Parkplatz, Rollbahn, Innenstadt, Industriefläche, Versiegelung 85-100% (Klasse k)	Durch Verdichtung und Versiegelung völlig überformte Böden	Extrem hoch	0

Tabelle 4: Anthropogene Einflüsse auf den Boden - Bestand (aus Umweltatlas Berlin Karte 01.11.13)

In Tabelle 4 erfolgen die Zuordnung der Böden im Untersuchungsgebiet und die Berechnung der Gesamtpunktzahl.

Beschreibung	Flächen Nr., Flächen- größe	Punkte
Im Oberboden anthropogen veränderte Böden, Versiegelung 10-15%	2, 5, 6, 7, 9, 15, 16, 17, 19	4
	5.999 m ²	23.996
Stark im Bodenaufbau veränderte Böden, Versiegelung 10-50%	11	2
	1.118 m ²	2.236
Sehr stark im Bodenaufbau veränderte Flächen, Versiegelung 45-90%	12	1
	177 m ²	177
Durch Verdichtung und Versiegelung völlig überformte Böden, Versiegelung 85-100%	1, 3, 4, 8, 10, 13, 14, 18	0
	13.691 m ²	0
Gesamtsumme		26.409

Tabelle 5: Zuordnung der Böden des Untersuchungsgebietes / Bewertung

Insgesamt kann der Boden im Plangebiet als anthropogen überformt beschrieben werden. Oberflächennah gibt es keine Vorkommen von natürlichen Böden. Ca. 65 % der Flächen sind bereits in der Bestandssituation völlig überformt. Die restlichen 35 % sind entweder teilversiegelte Flächen oder, wenn auch mit Pflanzen bewachsen, ebenfalls anthropogen veränderte Böden.

Archivfunktion für die Naturgeschichte

Bodentypen bilden sich in Abhängigkeit von den jeweiligen Umweltbedingungen¹⁰ aus. Deshalb können sie in ihren Profilmmerkmalen die landschaftsgeschichtlichen Bedingungen ihrer Entstehungszeit widerspiegeln. Dies allerdings nur, wenn sie in ihrem Aufbau nicht zerstört wurden. Diesen Böden kommt eine grundsätzliche Bedeutung als archiv- und Informationsquelle der Landschaftsgeschichte zu.¹¹

Die Karte 01.12.5 Archivfunktion für die Naturgeschichte aus dem Umweltatlas Berlin von 2005 ergab, dass das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung diesbezüglich aufweist. Da eine Kompensationsermittlung nur bei einer hohen Bedeutung vorzunehmen ist, wird dieser Wertträger nicht weiter berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

Unter dem Schutzgut Wasser werden die Wertträger „Abflussbildung und Wasserhaushalt“, „Gewässermorphologie und Gewässerumfeld für Fließgewässer“ und „Gewässermorphologie und Gewässerumfeld für Kleingewässer“ abgehandelt. Da im Untersuchungsgebiet weder Fließgewässer noch Kleingewässer vorkommen, werden diese nicht weiter betrachtet.

Mit dem Wertträger „Abflussbildung und Wasserhaushalt“ wird die Natürlichkeit des Wasserhaushaltes bewertet. Dabei ist es das Ziel, einen Wasserhaushalt zu erhalten, der möglichst wenig von naturnahen Verhältnissen abweicht.

¹⁰ Gestein, Klima, Zeit

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.21-22

Als Kriterien können die absoluten Größen des Oberflächenabflusses, der Versiegelung und Verdunstung oder ihr Verhältnis untereinander herangezogen werden.¹² In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächenarten, deren Bewertung und Zuordnung im Planungsgrundstück gegenübergestellt.

Flächenart/ Kriterium	Bezeichnung	Flächen Nr.	Punkte
Unversiegelte Flächen oder wenig versiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil (naturnah)	Sehr hoch	2, 6, 9, 15, 16, 17, 19	10
		5.066 m ²	50.660
Teilversiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil (noch naturnah)	Hoch	5, 7, 11, 12	6
		2.228 m ²	13.368
Versiegelte Flächen ohne Vegetation (sehr naturfern)	Gering	1, 3, 4, 8, 10, 13, 14, 18, alle Dachflächen	0
		15.982 m ²	0
Gesamtsumme			64.028

Tabelle 6: Bewertungsrahmen Abflussbildung und Wasserhaushalt¹³

Aufgrund des großen Anteils an vollversiegelten Flächen ohne Vegetation ist der Wasserhaushalt bereits im Bestand als problematisch anzusehen. Ca. 70 % der Flächen, inklusive der Dachflächen, im Plangebiet entsprechen dieser Beschreibung. Mit 9 % nehmen die teilversiegelten Flächen mit hohem Vegetationsanteil nur einen kleinen Teil ein. Die für den Wasserhaushalt wertvollen Flächen nehmen 21 % des Gesamtareals ein. Sie sind als unversiegelte oder wenig versiegelte Flächen mit einem hohen Vegetationsanteil charakterisiert.

Schutzgut Klima/Luft

Die Schutzgüter Luft und Klima werden anhand der zwei Kriterien „Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch“ und „Stadtklimatische Funktion“ bewertet. Leitgedanke der Betrachtung der Schutzgüter ist die Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung klima- und immissionsökologisch wichtiger Oberflächenstrukturen. Damit wird die Verbesserung bzw. Erhaltung günstiger bioklimatischer Verhältnisse, die Unterstützung gesundheitlich unbedenklicher Luftqualität und das Angebot besonderer Lokalklimate erreicht.¹⁴

Vorhandensein von Kaltluftbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch

In der Karte 04.11.1 „Klimaökologische Funktionen“ aus dem Umweltatlas Berlin (2005) werden die für den Luftaustausch wesentlichen Flächen dargestellt. Das Bebauungsplangebiet ist als gering bzw. in Einzelfällen als mäßig belasteter Siedlungsraum ausgewiesen. In der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ wird bewertet, ob im Umfeld oder durch das Planungsgebiet Kaltluftbahnen bzw. großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen verlaufen, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

¹² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.22

¹³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.26.

¹⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.29.

Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüsse sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, so dass diese nicht weiter zu berücksichtigen sind.

Stadtklimatische Funktion

Das Areal des Bebauungsplans ist als Belastungsgebiet eingestuft und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Aus diesem Grund wird von einer weiteren Verdichtung in diesem Bereich abgeraten. Stattdessen sollte eine Verbesserung der Durchlüftung durch die Erhöhung des Vegetationsanteils, den Erhalt von Freiflächen, einer Entsiegelung und ggf. eine Begrünung der Blockinnenhöfe angestrebt werden.

In der Tabelle ist ein Auszug aus dem Bewertungsrahmen für die Stadtklimatische Funktion dargestellt.

Kriterium	Bezeichnung	Punktzahl
Siedlungsräume mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung	Mittel bis schlecht	1
Siedlungsräume mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung	Schlecht	0

Tabelle 7: Bewertungsrahmen Stadtklimatische Funktion¹⁵

Das Untersuchungsgebiet ist als Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger, bioklimatischer Bedeutung einzuschätzen. Bei einer Gesamtfläche von 45.450 m² ergibt sich eine Gesamtpunktzahl von 45.450 Punkten.

Schutzgut Landschaft

Das Bebauungsplangebiet bot für das Stadtbild zum Ausgangspunkt 1994 eine unbefriedigende Situation. Entlang der Frankfurter Allee in östlicher Richtung ist das Straßenbild durch Plattenbauten geprägt. In westlicher Richtung schließt sich gründerzeitliche Bebauung an. Das Gebiet liegt an der Grenze zwischen den Bezirken Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg (ehemals Friedrichshain). Gleichzeitig treffen hier auch verschiedene Stadtstrukturen aufeinander. Die Heterogenität nacheinander entstandener Strukturen und Nutzungen stellt weder ein einheitliches Bild dar, noch kann damit in angemessener Form auf die städtebauliche Situation reagiert werden.

Bis zum Krieg stand auf dem Planungsgrundstück gründerzeitliche Bebauung. Von dieser ist lediglich ein Hinterhaus erhalten geblieben. Die vorgelagerte, eingeschossige Gaststätte wurde in den 60er Jahren errichtet. Die ruderal Freifläche im Kreuzungsbereich ist ebenfalls erst nach dem Krieg entstanden. Sie nimmt die ehemalige Gebäudegrenze auf, bildet jedoch keine klare Raumgrenze, sondern trägt zum allgemeinen, diffusen Bild der Fläche bei. Nach dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ werden für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild und Erholung acht Wertträger betrachtet. Dies sind die folgenden Kriterien, die im Umweltbericht unter dem Thema Landschaft behandelt werden:

- Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes
- Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt
- Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen
- Freiflächenversorgung
- Innere und äußere Erschließung

¹⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.33.

- Großräumige visuelle Ungestörtheit und
- Verbindungsfunktion.¹⁶

Das Kriterium „Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen“ wird als „Akustische Beeinträchtigung und Lufthygiene“ beim Schutzgut Mensch behandelt.

Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes

Das Untersuchungsgebiet bildet zwar für den Stadtraum ein unbefriedigendes Bild, ermöglicht jedoch die Erkennbarkeit des Naturraumes. So ist z.B. die Kante zum eisenzeitlich geprägten Urstromtal, trotz der Überformung durch Bebauung und Bahn, noch ablesbar. Die vorhandenen Formen des Naturraumes stellen ein besonders hohes Potential dar. Diese Strukturen könnten ausgebaut und somit in ihrer Erlebbarkeit entwickelt werden.

Allerdings beträgt der Anteil der naturräumlich geprägten Landschaftsteile an der Fläche des Eingriffsraumes weniger als 25%. Demzufolge ist nach der Bewertung von Auhagen (2004) eine Punktzahl von null zu vergeben. Die quartierstypischen Bauungs- und Freiraumstrukturen sind mit einem Anteil von weniger als 10% ebenfalls so einzuordnen. In Tabelle 8 ist der Bewertungsrahmen noch einmal dargestellt.

Kriterium	Bezeichnung	Punktzahl
Anteil naturräumlich geprägter Landschaftsteile an der Fläche des Eingriffsraumes von weniger als 25% und/oder quartierstypischer (Bauungs-/Freiraum-) Strukturen von weniger als 10%	Gering	0

Tabelle 8: Bewertungsrahmen Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes¹⁷

Aufgrund der Einordnung ergeben sich für den gesamten Planungsraum keine Punkte, so dass dieses Kriterium im Fortgang nicht weiter betrachtet werden muss.

Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt

Für die Bewertung, was in einem Eingriffsraum „landschaftstypisch“ ist, sind die entsprechenden Tabellen auf den Seiten 96 bis 103 aus dem Textteil des LaPro auszuwerten. Es wird zwischen kulturlandschaftlich geprägten, waldgeprägten und gewässergeprägten Räumen unterschieden. Da das Planungsgebiet hauptsächlich von städtisch und siedlungsgeprägten Strukturelementen bestimmt wird, soll dies nicht weiter berücksichtigt werden. Bei der Nutzungs- und Strukturvielfalt ist die Besonderheit des Eingriffsraumes als Stadtraum zu ermitteln. Hier wird durch die Einbeziehung der baulich (auch architektonisch) prägenden Einzel- und Ensembleelemente die stadtraumtypische Situation mit unterschiedlichen nutzungs- und Gestaltungsstrukturen deutlicher erfasst.¹⁸ In diesem Fall ist nur von einer geringen bis keiner Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen auszugehen. Dies bedeutet, dass die Fläche insgesamt von geringer Bedeutung für diesen Wertträger ist.

¹⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.45-46.

¹⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.48.

¹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.48.

Kriterium	Bezeichnung	Punktzahl
Flächenanteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente oder prozentualer Anteil an der Zahl der Einzelelemente von weniger als 10% gegenüber den landschaftsuntypischen Elementen oder geringe bis keine Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen (Freiflächen und Bebauung) auf der Fläche	Gering	0

Tabelle 9: Bewertungsrahmen Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt¹⁹

Dies wiederum ergibt eine Gesamtpunktzahl von 0 Punkten, so dass auch dieses Kriterium keine Bedeutung hat und somit nicht weiter betrachtet wird.

Kleinräumige, identitätsstiftende Sichtbeziehungen

Bei diesem Kriterium werden im Gegensatz zur „Großräumig visuellen Ungestörtheit“ auf kleinflächige, aber unter Umständen bedeutsame Beeinträchtigungen der gartenkünstlerischen und landschafts-gestalterischen Qualität Bezug genommen. Dazu gehören vor allem landschaftsarchitektonisch gestaltete Sichtbeziehungen oder Blickachsen. Da auf dem Planungsgebiet keine identitätsstiftende Sichtbeziehungen vorhanden sind, wird dies nicht weiter berücksichtigt.

Freiflächenversorgung

Die Bewertung der Freiflächenversorgung berücksichtigt, inwieweit der Eingriffsraum sich in einem mit Grünflächen versorgten, unterversorgten oder nicht versorgten Stadtgebiet befindet, und stellt somit die Bedeutung für eine „landschaftsbezogene Erholung“ dar. Nach dem Programmplan des Lapro „Erholung und Freiraumnutzung“ ist das Untersuchungsgebiet als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung eingeschätzt. Aufgrund des in der Nähe befindlichen Stadtparks kann nicht von einer Unterversorgung gesprochen werden. Auch wenn sich wegen der hohen Anforderungen an den öffentlichen Raum und aufgrund der Demographie und des Sozialraums eine problematische Situation ergibt, ist dem Areal des Bebauungsplans mit seinen Freiflächen bezogen auf die Freiflächenversorgung eine geringe Bedeutung zuzusprechen.

¹⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.50.

Kriterium	Bezeichnung	Punktzahl
Mittlere Bedeutung des Freiraums aufgrund seiner Lage in einem entsprechend der Versorgungsanalyse mit Grünflächen mäßig unterversorgten Gebiet (entspricht der Dringlichkeitsstufe III des Programmplans Erholung und Freiraumnutzung des Lapro Berlins).	Mittel	2
geringe Bedeutung des Freiraums aufgrund seiner Lage in einem entsprechend der Versorgungsanalyse mit Grünflächen ausreichend versorgten Gebiet (entspricht der Dringlichkeitsstufe IV des Programmplans Erholung und Freiraumnutzung des Lapro Berlins).	Gering	0

Tabelle 10: Bewertungsrahmen Freiflächenversorgung²⁰

Dies bedeutet, dass eine Punktzahl von 0 für das Untersuchungsgebiet vergeben wird. Die Freiflächenversorgung spielt für die Bewertung des Schutzguts Landschaft keine Rolle.

Innere und äußere Erschließung

Dieses Kriterium bewertet die erforderliche Erschließung, die eine Erholungsnutzung überhaupt erst ermöglicht. Da das Planungsgrundstück keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge hat, ist auch die Erschließung potentieller, der Erholung dienenden Freiflächen nicht von Bedeutung. Es wird eine Punktzahl von 0 vergeben.

Kriterium	Bezeichnung	Punktzahl
Der Freiraum ist gem. seiner natur- und landschaftsbezogenen Nutzung und Charakteristik nicht ausreichend erschlossen, um die hierfür angemessenen natur- und landschaftsgebundenen Erholungsaktivitäten zu ermöglichen. Eine minimale äußere Anbindung bzw. Erschließung ist gegeben.	Mittel	2
Der Freiraum ist gem. seiner natur- und landschaftsbezogenen Nutzung nicht erschlossen. Die äußere Anbindung bzw. Erschließung fehlt. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge.	Gering	0

Tabelle 11: Bewertungsrahmen Innere und äußere Erschließung²¹

Dies wiederum hat zur Folge, dass der Wertträger „Innere und äußere Erschließung“ nicht mehr betrachtet werden muss.

²⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.53.

²¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.54.

Großräumige visuelle Ungestörtheit

Die visuellen Beeinträchtigungen, die über den Wertträger der „kleinräumig identitätsstiftende Sichtbeziehungen hinausgehen, werden hier erfasst und bewertet bzw. wird die Ungestörtheit des Landschaftsbildes durch solche Beeinträchtigungen dargestellt. Es handelt sich vorwiegend um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die von hohen und mastenförmigen Bauwerken, wie z.B. Hochhäusern und Funkmasten ausgehen. Außerdem ist abzuwägen, ob solche Bauwerke trotz der visuellen Beeinträchtigung zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen oder sich neutral verhalten.

Das Landschaftsbild bzw. Stadtbild im Untersuchungsgebiet ist frei von großräumigen, visuellen Störungen, entsprechend erfolgt die Einordnung in die Punktekategorie 2.

Kriterium	Bezeichnung	Punktzahl
Das Landschaftsbild bzw. Stadtbild ist frei von großräumigen, visuellen Störungen.	hoch	2
Das Landschaftsbild bzw. Stadtbild ist z.T. von großräumigen, visuellen Störungen beeinträchtigt (insb. für Erholungssuchende).	Mittel	1

Tabelle 12: Bewertungsrahmen Großräumige, visuelle Ungestörtheit²²

Aufgrund der Gesamtfläche des Plangebiets von 24.450 m² ergibt sich eine Gesamtpunktzahl von 48.900.

Verbindungsfunktion

Die Bedeutung von Flächen für die Erholung bzw. für die Landschaft wird auch durch die Verbindung zwischen den Grünflächen bestimmt. Dies bedeutet, dass abgeschätzt werden soll, inwieweit vorhandene Freiräume im Eingriffsraum miteinander verbunden sind. Da im Untersuchungsgebiet entsprechende Freiräume fehlen, ist eine weitere Betrachtung des Kriteriums nicht notwendig.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach Definition „Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene, Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind“.²³

Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut, wie es im Rahmen des Umweltschutzes gefordert ist, sind „natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind“.²⁴

Da im Planungsgebiet weder Kultur- noch sonstige Sachgüter vorhanden sind, wird dieser Aspekt in den folgenden Kapiteln nicht weiter beschrieben.

²² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004), S.56.

²³ vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtetag (2004), S.45.

²⁴ vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtetag (2004), S.46.

Übersicht Bewertung Bestand

	Wertträger	Bewertungsstufen	Flächengröße in m ²	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme
Schutzgut Mensch	Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	Nicht betroffen				0
Schutzgut Tiere und Arten	Biotoptypen	-	3.688	12	44.256	50.713
			305	4	1.220	
			625	3	3.362	
			1.681	2	1.875	
			14.802	0	0	
Schutzgut Boden	Anthropogener Einfluss auf den Boden	Hoch	5.999	4	23.996	26.409
		Sehr hoch	1.118	2	2.236	
		Sehr hoch bis extrem hoch	177	1	177	
		Extrem hoch	13.691	0	0	
	Archivfunktion für die Naturgeschichte	Nicht betroffen				0
Schutzgut Wasser	Abflussbildung und Wasserhaushalt	Sehr hoch	5.066	10	50.660	64.028
		Hoch	2.228	6	13.368	
		Gering	15.982	0	0	

	Werträger	Bewertungsstufen	Flächengröße in m ²	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme
Klima/ Schutzgut Luft	Vorhandensein von Kaltluftbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	Nicht betroffen				24.450
	Stadtklimatische Funktion	Mittel bis schlecht	24.450	1	24.450	
Schutzgut Landschaft	Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes	Gering	-	0	0	
	Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	Gering	-	0	0	
	Kleinräumige, identitätsstiftende Sichtbeziehungen	Nicht betroffen				
	Freiflächenversorgung	Gering	-	0	0	
	Innere und Äußere Erschließung	Gering	-	0	0	

	Wertträger	Bewertungsstufen	Flächengröße in m ²	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme	
	Großräumige, visuelle Unge- störtheit	Hoch	24.450	2	48.900		
	Verbindungsfunktion	Nicht betroffen					
						48.900	
Schutzgut Kultur- und sonstige Sach- güter	-	Nicht betroffen					0
Gesamtsumme						137.378	

Tabelle 13: Bewertung Bestand

Der in Tabelle 13 zusammenfassend dargestellte Bestand der Schutzgüter zeigt, dass nur für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Klima/Luft und Landschaft Punkte vergeben werden konnten. Mit ca. 65.000 und 50.000 Punkten sind für die Schutzgüter Wasser und Pflanzen und Tiere die meisten vergeben worden.

Aus der Übersicht ist ersichtlich, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet von mäßiger bis geringer Bedeutung, bezogen auf die für die Eingriffsbewertung relevanten Schutzgüter, handelt.

5.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Auf der 24.450m² großen Fläche zwischen Frankfurter Allee, der S-Bahn und der Möllendorffstraße ist der Bau eines Einkaufszentrums (Ring-Center II) und eines Kaufhauses (Ring-Center III) geplant. Das Ringcenter II ist bereits realisiert. Es besteht aus einem Waren- und angegliedertem Parkhaus mit einer Höhe von sieben Geschossen mit einer maximalen Höhe von ca. 60 m über NN (incl. Dachaufbauten ca. 63 m über NN). Die Grundfläche beträgt insgesamt ca. 8.200 m². Die Bruttogeschossflächen des Warenhauses und des Parkhauses sind ca. 21.000 m² und 39.500 m² groß.

Das Ringcenter III ist als viergeschossiger Neubau eines Warenhauses der „Galeria Kaufhof“ vorgesehen. Die Grundfläche wird ca. 3000 m², die Höhe ca. 23 m und die Bruttogeschossfläche (BGF) ca. 13.500 m² betragen.

Zudem ist neben den Gebäuden an der nördlichen Grenze des Grundstückes eine Straße geplant, die gleichzeitig Zufahrt zum Parkhaus, Straße für die Anlieger und Zufahrt zum Containerbahnhof ist. Im Falle der Realisierung -des mittleren Straßenringes BAB A 100 wird sie zusätzlich als Autobahnzubringer dienen.

Die von Straßenland und Bahntrasse begrenzte Fläche wird insgesamt und entsprechend der gesamtstädtischen Zielsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ausgewiesen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Handelseinrichtungen sollen jedoch nur bis einschließlich dem dritten Vollgeschoss zulässig sein.

Im Rahmen der Abstimmung des Bebauungsplans wurde als Ausgangssituation die Bestandssituation vor Planungsbeginn des Bebauungsplans XVII-25 bestimmt, unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB gemäß § 1a Abs.3 BauGB. Da das Bebauungsplanverfahren nach neuem Recht durchgeführt wird, geschieht dies auf Grundlage der aktuellen Rechtslage nach § 21 Abs. 2 BNatSchG.

Für die Eingriffsbewertung ist deshalb das zulässige Maß des bestehenden Baurechts zu berücksichtigen. Das Stadtplanungsamt Lichtenberg hat in der „Bauplanungsrechtlichen Beurteilung zum Stand 1993“ (vom 12.07.2005) gemäß § 34 Abs. 1 BauGB (1993) folgende Aussagen zur möglichen Bebauung gemacht.

Die ermittelten Rahmendaten sind:

- Gebäudehöhe ca. 20,0 m
- Gebäudeabstand zur Frankfurter Allee von 5,0 m durch den Vorgarten
- Kein Gebäudeabstand zur Möllendorffstraße
- Gebäudeabstand zur Zufahrt zum Containerbahnhof von 10,0 m (Schmalseitenprivileg auf 16,0 m Länge) und 20,0 m im weiteren Verlauf sowie
- Gebäudeabstand zur planfestgestellten Bahnfläche von 10,0 m (Schmalseitenprivileg auf 16,0 m Länge) und 20,0 m im weiteren Verlauf.

Lediglich das, was mittels des Bebauungsplans festgesetzt wird und über die Einschätzung der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB hinausgeht, ist eingriffsrelevant und im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung im Umweltbericht zu berücksichtigen. Überschritten wird die Bebaubarkeit nach § 34 mittels des durch den Bebauungsplan zu schaffenden Baurechts in folgenden Punkten.

Höhe

Die Höhe im Bebauungsplan ist um ca. 3 m höher als das, was nach der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Stadtplanungsamtes nach § 34 BauGB zulässig wäre. Die Höhenüberschreitung ist jedoch für die Ermittlung des Eingriffs unerheblich, da sie bei keinem Schutzgut eine Beeinträchtigung darstellt, die über die in dieser Bewertung vorliegende Einschätzung hinausgeht. In der weiteren Prognose wird deshalb auch nicht noch einmal auf diesen Punkt eingegangen.

Größe der Grundfläche

Das durch den Bebauungsplan geschaffene Baurecht geht, bezogen auf die überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen, über die überbaubare Fläche der Einschätzung nach § 34 BauGB, hinaus. Diese über die nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen hinausgehenden Flächen sind die Flächen, die in der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen sind.

Es handelt sich dabei um Teilflächen der im Bestand beschriebenen Flächen. Diese sind in Tabelle 14 und der Karte „Planung“ dargestellt und beschrieben.

Flächennr.	Beschreibung	Flächengröße in m ²
1	Ortbeton	205
2	Böschung, ruderales Staudenflur	403
3	Straße	1.224
4	Teer/Pflaster, Ort beton	1.055
5	Halboffene Fläche, Schotter/ Rasen	658
6	Hochstaudenflur	174
7	Unbefestigter Weg	180
9	Gebüsch	109
11	Wassergebundene Decke	44
12	Großsteinpflaster, Rasenfuge	177
13	Ortbeton	152
14	Betonpflaster	126
16	Rasen	105
17	Ruderaler Halbtrockenrasen	305
18	Teer/Pflaster, Ort beton	1.918
19	Sträucher, Ruderalvegetation	354

Tabelle 14: Nach Berücksichtigung des Planungsrechts gemäß § 34 Abs. 1 BauGB verbleibende Flächen

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die zu betrachtenden Schutzgüter und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Dazu wird das überarbeitete Verfahren nach Auhagen (2004) angewandt. Das Verfahren gilt in Berlin, grundsätzlich als etabliert. Dabei wird die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt.²⁵

Schutzgut Mensch

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit den angestrebten Planungen ist für den Menschen mit Auswirkungen zu rechnen. Dazu zählen in diesem Fall Immissionsbelastungen. Wie schon bei der Bestandsaufnahme beschrieben, werden die übrigen Bereiche wie z.B. Freiraumversorgung und Verbindungsfunktion, die auch in den Bereich des Schutzgutes Mensch reichen, unter dem Aspekt Landschaft behandelt.

Die GEWU-Consult-Gesellschaft für Energie, Wirtschaft und Umwelt GmbH (Berlin) erstellte 1994 zum Bebauungsplan XVII-25 ein „Lärmgutachten – Zubringerstraße Geschäftszentrum Frankfurter Allee“. Grundlage der Bewertung war der prognostizierte Verkehr, der durch die Benutzung des Parkhauses, die Warenanlieferung und die Verkehre des Containerbahnhofes entstehen würden. Die Berechnungen basieren auf den Annahmen der Verkehrsgutachter SNV Gaebler (Berlin, 1993), die für die Zufahrtsstraße zum Parkhaus und zum Containerbahnhof folgende Werte ermittelten.

- Tageswert (6.00 bis 22.00 Uhr) eine Gesamtbelastung von 4.150 PKW und 48 LKW je Richtung
- Nachtwert (22.00 bis 6.00 Uhr) keine PKW- und LKW-Belastung

Bei der Berechnung wurde von einem methodischen Durchschnittswert der Verkehrsbelastung (Tagwert = 16 Stunden gleichmäßige Belastung) ausgegangen. Anhand der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) wurde eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von 3dB(A) bzw. am Wohnhaus Möllendorffstraße 117 von bis zu 6dB(A) ermittelt. Der höhere Wert ergibt sich aus der Nähe des Hauses zur Fahrbahn und der Lichtzeichenanlage an der Kreuzung Möllendorffstraße/Zufahrtsstraße.

Die Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV wurde in dem Gutachten von 1994 als erheblich eingestuft²⁶.

Als Fazit wird von den Gutachtern vorgeschlagen, das Tempo der 115 m langen Zubringerstraße auf 30 km/h zu begrenzen, was einer Lärmreduzierung von 2 dB(A) entspricht. Mit dieser Reduzierung werden laut Gutachter die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tagsüber für Wohnungen eingehalten. Aufgrund der reinen Erschließungsfunktion der Straße (Zufahrt zum Parkhaus und zum Containerbahnhof) entsteht in der Nacht keine Verkehrslärmbeeinträchtigung. Dagegen kommt es tagsüber in den Gärten zu einer Überschreitung des Grenzwertes zwischen 0 und 4 dB(A). Die Höhe der Überschreitung steht in Abhängigkeit der Entfernung von der Lärmquelle zum Bezugspunkt im Garten und der Nähe zur Möllendorffstraße.

²⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1999).

²⁶ Tagwert 64 dB(A) und Nachtwert 54 dB(A), Grenzwerte des 16. BImSchV

Trotz der im Gutachten vorgeschlagenen Lärmschutzwand (80 m Länge) verbleiben für das Eckgebäude Möllendorffstraße 113/Deutschmeisterstraße 1-3 Grenzwertüberschreitungen, so dass durch eine solche Maßnahme nur die von den Grenzwertüberschreitungen betroffenen Teilbereiche der Gärten Deutschmeisterstraße 5-9 beruhigt würden.

Neben dem Bau der Lärmschutzwand wird der Einbau von Lärmschutzfenstern an der Möllendorffstraße 117 vorgeschlagen.

- Im Jahre 2005 wurde auf der Basis der geänderten Rahmenbedingungen ein weiteres Gutachten erstellt. Bei dieser lärmtechnischen Untersuchung durch M+O Immissionschutz vom September 2005 wurden Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV an den nach Süden bzw. nach Osten hin orientierten Fassaden der Gebäude Deutschmeisterstraße 1-9 und Möllendorffstraße 117 sowie in den zu den Wohngebäuden zugehörigen Außenanlagen/Gartenbereiche ermittelt.

Aufgrund der Überschreitungen und des Vorranges von aktivem Lärmschutz gegenüber passivem Lärmschutz wurde die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand untersucht. Im Ergebnis zeigte sich, dass aufgrund der Höhenlage und der Nähe der Immissionsorte zu den Quellen eine Lärmschutzwand von ca. 7 – 10 m Höhe und ca. 50 m Länge zum Schutz aller Immissionsorte notwendig wäre, was weder städtebaulich noch für die angrenzende Nutzung hinsichtlich anderer Belange verträglich wäre.

Es wird deshalb vorgeschlagen, zum Schutz der Außenanlagen/Gärten eine 1,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichte. Des weiteren bestehen Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen an Fassaden im Bereich Deutschmeisterstraße 1-9 und Möllendorffstraße 117 dem Grunde nach.

Die Formulierung, dass ein Anspruch „dem Grunde nach“ besteht, bedeutet, dass die schalltechnische Berechnung nachweist, an welchen Immissionsorten Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind – also „dem Grunde nach“ bestehen, konkrete Aussagen aber nur in jedem Einzelfall gemacht werden können. Sind „dem Grunde nach passive Schallschutzmaßnahmen“ erforderlich, um das vorhandene bewertete Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile zu verbessern, wird nach den Erfordernissen der 24. Verordnung zur Durchsetzung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04. Februar 1997 verfahren:

Die dem Grunde nach erforderlichen Maßnahmen werden nur durchgeführt, wenn u. a.

- die tatsächliche Nutzung der Räume der in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Nutzung entspricht und
- das vorhandene bewertete Schalldämmmaß nicht ausreichend ist, d.h. es wird im Einzelfall geprüft, ob auch die bereits vorhandenen Fenster und Umfassungsbauteile nicht schon ausreichend sind.

Erst dann wird auch passiver Schallschutz gewährt.

Die Finanzierung und Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen - übernimmt der Vorhabenträger des Ring-Centers. Die Verpflichtung hierzu ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages - vom 12. Oktober 2005.

Mit dem geplanten Ausbau der Straße als Zu- und Abfahrt einer Autobahn wird sich die Zahl der Betroffenen erheblich erhöhen, wie auch der Grad der Lärmbelastung. Gemäß §§ 41 und 44 Bundesimmissionsschutzgesetz ist der Träger der Baulast für

die Lärmvorsorge zuständig. D.h., die Sicherung dieser dann notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Wie schon bei der Bestandsaufnahme beschrieben, ist die Verkehrsbelastung auf der Frankfurter Allee bereits zum jetzigen Zeitpunkt erheblich. Durch die geplanten Bauvorhaben wird diese nur in geringem Umfang, bezogen auf die Gesamtbelastung der Straße, steigen. Bei Durchführung der Minderungsmaßnahmen ist der Eingriff als gering einzuschätzen bzw. können dann die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde sich die Immissionsbelastung gegenüber der Bestandssituation nicht verschlechtern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Biotoptypen

Durch die geplanten Gebäude werden alle wertvolleren vorhandenen Biotope zerstört. Aus diesem Grund ist von einer starken Beeinträchtigung auszugehen. Die Fauna wurde ebenso wie beim Bestand als Bestandteil der Wertigkeit der Biotoptypen, entsprechend dem Verfahren nach Auhagen (2004), bei der Bewertung berücksichtigt. Die Wertung als Eingriff beschränkt sich auf die nach Abzug der planungsrechtlich zulässigen Bebauung verbleibenden Flächen.

In Tabelle 13 sind nach Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung die noch verbleibenden Flächen mit ihren Biotoppunkten aufgeführt, die im Rahmen der Eingriffsbewältigung noch Berücksichtigung finden.

Biotoptypen Nr. neu/(alt)	Beschreibung	Bemerkung	Arten	Beschreibung der Flächen	Flächen Nr., Flächengröße	Wertpunkte
03220 (6.1.3.2)	Ruderaler Halbtrockenrasen, artenarm		Agropyron repens, Convolvulo, Artemisia, Syringa, Sambucus nigra	Böschungsbereich, nicht zugänglich, Bereiche der Bahnanlagen	Nr.17	4
					305 m ²	1.220
05162 (6.5.2)	Artenarmer Parkrasen (Sportrasen, Golfrasen, Trittrasen)	Hoher Gräseranteil, meist intensiv genutzt bzw. intensiv gepflegt	Polygonum aviculare, Poa annua, Plantago	Rasenfläche der nach dem Krieg angelegten Grünanlage. Heutiger Zustand: durch Marktnutzung zu 90% zerstört	Nr.16	2
					105 m ²	210
071031 (13.4.1)	Gebüsch aus überwiegend autochtonen Arten, über 30 Jahre alt	Lineare oder flächige Gehölzbestände (Faulbaum, Ohrweide, Grauweide, Hartriegel, Hasel, Schlehe, Weißdorn, etc.)	Forsythia, Delphinium, Acer (Aufwuchs), Viburnum, Syringa, Sambucus	Gebüsch/Strauchbestand i.d.R. seit Bestand der Grünfläche, z.T. sehr dichter Bestand. Im Umfeld besondere Bedeutung für Biotop- und Artenschutz	Nr.9	12
					109 m ²	1.308
051421 (11.7.2.1)	Ruderaler Staudenflur, artenreich	Bestand wird nicht von einiger oder wenigen Arten dominiert, ausgewogene Verteilung des Artenspektrums	Solidago, Artemisia, Gräser Solidago, Artemisia, Gräser, Springkraut	Nr.2: Böschung (bis ca. 3m Höhenunterschied) zwischen der Lagerfläche des Containerbahnhofes und der Zufahrtsstraße. Südexponierte Lage gering beschattet. Nr.6: Fläche unter den Bäumen, <10 Jahre alt, halbschattig bis schattig	Nr.2, 6, 19	12
					931 m ²	11.172
12654 (18.1.1)	Versiegelte Fläche	Belag luft- und wasserundurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs, z.B. Beton, Asphalt, Platten mit gebundenen Unterbau		Nr.1: Lagerfläche des Containerbahnhofes, Ortbetonplatten, vegetationsfrei Nr.3: Zufahrtsstraße, geteert, Gehwege gepflastert Nr.4: Hof einer Autowerkstätte und Anlieferung des Möbel-	Nr.1, 3, 4, 13, 14, 18	0

Biotoptypen Nr. neu/(alt)	Beschreibung	Bemerkung	Arten	Beschreibung der Flächen	Flächen Nr., Flächengröße	Wertpunkte
				hauses, vollständig versiegelt, teilweise Ortbeton, Großsteinpflaster versiegelt und geteert Nr.8: Möllendorffstraße bis zur Fahrbahnmitte, vollversiegelt Nr.10: Bürgersteig der Möllendorffstraße, Betonverbundstein Nr.13: Hof des Büromöbelhauses, Ortbeton Nr.14: Terrassenfläche der Gaststätte, Betonplatten		
					4.680 m ²	0
12653 (18.1.2)	Teilversiegelte Fläche	Belag luft- und wasserdurchlässig i.d.R. kein Pflanzenbewuchs (z.B. Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau)	Gräser in den Fugen	Nr.12: Zufahrt zum Möbelhaus, Großsteinpflaster teilweise mit Rasenfuge	Nr.12	0
					177 m ²	0
12650 (18.1.3)	Halboffene Fläche	Belag luft- und wasserdurchlässig i.d.R. kein Pflanzenbewuchs (z.B. Rasenschotter, Holzpflaster, Rasengitter)	Mauerpfeffer, Franzosenkraut, Plantago	Nr.5: Abstellfläche, Schotter mit Sukzession trittverträglicher Pflanzen, im Randbereich zunehmend	Nr.5	2
					658 m ²	1.316
12652 (18.1.4)	Wassergebundene Fläche	i.d.R. vegetationsfrei		Nr.11: wassergebundene Wegedecke, Wegefläche der ehemaligen Grünfläche, offene Teilflächen im Bereich der Baumstandorte; jetzt geteert durch Marktnutzung geprägt	Nr.11	0
					44 m ²	0
12651	Unbefestigte	Mit Vegetation in der	Plantago spec.,	Nr.7: Standort mobiler WCs,	Nr.7	3

Biotoptypen Nr. neu/(alt)	Beschreibung	Bemerkung	Arten	Beschreibung der Flächen	Flächen Nr., Flächengröße	Wertpunkte
(18.1.5)	Wege, unbefestigte Straße	Mitte und an den Rändern, sonst s. 17.1	Gräser	offener Boden, trittverträgliche Arten, zunehmend im Randbereich		
					180 m ²	540
Gesamtsumme						15.766

Tabelle 15: Nach Berücksichtigung des Planungsrechts gemäß § 34 Abs. 1 BauGB verbleibende Flächen / Bewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach Abzug der nach §34 BauGB bebaubaren Flächen verbleiben als die wertvollsten Biotope die über 30 Jahre alten Gebüsche und die artenreichen ruderalen Staudenfluren. In der Flächengröße sind vor allem noch halboffene Flächen mit Vegetation, artenreiche ruderale Staudenfluren und die ruderalen Halbtrockenrasen stark vertreten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist das gesamte Plangebiet als versiegelte Fläche zu bewerten. Das hat zur Folge, dass bei Realisierung des Bebauungsplans alle noch verbliebenen Biotopflächen und damit auch alle Lebensräume für Flora und Fauna verloren gehen. Damit wird für das Schutzgut Tiere und Pflanzen die Planung mit null Punkten bewertet. Es gehen deshalb für dieses Schutzgut durch den Eingriff 15.766 Punkte verloren.

Bäume

Wie im Unterkapitel „Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin“ unter dem Themenbereich „Fachgesetze und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes“ dargestellt, sind die Bäume nach Berliner Baumschutzsatzung geschützt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben es, alle Bäume zu fällen. Das ergibt einen Gesamtstammumfang von 5.641 cm, die verloren gehen.

Der Berechnungsmodus sieht vor, dass je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes ein Ersatzbaum derselben Art mittlerer Gehölzsortierung in handelsüblicher Baumschulware zu ersetzen bzw. zu berechnen ist.

In Tabelle 16 sind die aufgenommenen Arten aufgeführt. Außerdem wurde die Ausgleichsabgabe nach Berliner Baumschutzverordnung berechnet.

Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in cm	Stückzahl und Qualität	Einzelpreis in Euro	Gesamtpreis in Euro
Prunus domestica	Zwetschge	84			
Prunus domestica	Zwetschge	84			
Prunus domestica	Zwetschge	84			
Prunus domestica	Zwetschge	122			
		374 (gesamt)	27 Stck./ 3xv, m.B., 12-14cm	194,30	5.246,10
Robinia pseudoacacia	Robinie	119			
Robinia pseudoacacia	Robinie	91			
Robinia pseudoacacia	Robinie	116			
Robinia pseudoacacia	Robinie	119			
Robinia pseudoacacia	Robinie	103			
Robinia pseudoacacia	Robinie	109			
Robinia pseudoacacia	Robinie	169			
Robinia pseudoacacia	Robinie	86			
		912 (gesamt)	65 Stck./ 3xv, m.B., 12-14cm	122,70	7.975,50
Acer platanoides	Spitzahorn	91			
Acer platanoides	Spitzahorn	109			
		200 (gesamt)	15 Stck./ 3xv, m.B., 12-14cm	127,80	1.917,00
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	100			
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	80			
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	103			
		283 (gesamt)	20 Stck./ 3xv, m.B., 12-	112,50	2.250,00

Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in cm	Stückzahl und Qualität	Einzelpreis in Euro	Gesamtpreis in Euro
			14cm		
Populus canescens	Hybrid-Pappel	97			
Populus canescens	Hybrid-Pappel	134			
Populus canescens	Hybrid-Pappel	88			
Populus canescens	Hybrid-Pappel	84			
Populus canescens	Hybrid-Pappel	94			
Populus canescens	Hybrid-Pappel	126			
		623 (gesamt)	44 Stck./ 3xv, m.B., 12-14cm	85,40	3.757,60
Acer negundo	Eschen-Ahorn	105			
Acer negundo	Eschen-Ahorn	153			
Acer negundo	Eschen-Ahorn	124			
		382 (gesamt)	27 Stck./ 3xv, m.B., 12-14cm	94,60	2.554,20
Sambucus	Holunder	89			
		89 (gesamt)	6 Stck./ 3xv, m.B., Höhe 200-250cm	38,40	230,40
Quercus petraea	Traubeneiche	87			
Quercus petraea	Traubeneiche	81			
		168 (gesamt)	12 Stck./ 3xv, m.B., 12-14cm	168,70	2.024,40
Platanus acerifolia	Platane	38	verpflanzt		
Platanus acerifolia	Platane	50	verpflanzt		
Platanus acerifolia	Platane	40	verpflanzt		
Platanus acerifolia	Platane	45	verpflanzt		
Platanus acerifolia	Platane	37	verpflanzt		
Platanus acerifolia	Platane	28	verpflanzt		
Platanus acerifolia	Platane	28	verpflanzt		
Platanus acerifolia	Platane	28	verpflanzt		
Platanus acerifolia	Platane	33	verpflanzt		
Platanus acerifolia	Platane	36	verpflanzt		
Platanus acerifolia	Platane	46	verpflanzt		

Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in cm	Stückzahl und Qualität	Einzelpreis in Euro	Gesamtpreis in Euro
		409 (gesamt)	-	-	-
Betula verrucosa	Sandbirke	131			
Betula verrucosa	Sandbirke	109			
Betula verrucosa	Sandbirke	84			
Betula verrucosa	Sandbirke	131			
Betula verrucosa	Sandbirke	141			
Betula verrucosa	Sandbirke	87			
Betula verrucosa	Sandbirke	91			
		774 (gesamt)	55 Stck./ 3xv, m.B., 12-14cm	85,40	4.697,00
Ulmus laevis (glabra)	Flatter-Ulme	190			
		190 (gesamt)	13 Stck./ 3xv, m.B., 12-14cm	97,00	1.261,00
Acer campestre	Feldahorn	84			
Acer campestre	Feldahorn	103			
Acer campestre	Feldahorn	91			
Acer campestre	Feldahorn	84			
Acer campestre	Feldahorn	109			
Acer campestre	Feldahorn	84			
Acer campestre	Feldahorn	97			
Acer campestre	Feldahorn	94			
Acer campestre	Feldahorn	103			
Acer campestre	Feldahorn	170			
Acer campestre	Feldahorn	108			
		1.127 (gesamt)	81 Stck./ 3xv, m.B., 12-14cm	122,70	9.938,70
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	207			
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	251			
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	190			

Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in cm	Stückzahl und Qualität	Einzelpreis in Euro	Gesamtpreis in Euro
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	196			
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	256			
		110 (gesamt)	76 Stck/ 3xv, o.B., 350- 400cm	88,00	6.688,00
Gesamtsumme		5.641			48.539,90 €

Wie der Tabelle 16 zu entnehmen ist, sind für den Verlust der Bäume 45.539,90 Euro als Ausgleichsabgabe zu entrichten. Die 11 Platanen sind, da sie verpflanzt wurden, nicht angerechnet worden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht durchgeführt würde, könnten die vorhandenen Biotope und die Bäume erhalten werden. So bliebe ein Lebensraum für städtische Flora und Fauna und die Puffer- und Filterfunktion der Bäume bestehen.

Schutzgut Boden

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bau der geplanten Gebäude und die Versiegelung der Erschließungsflächen werden einige unversiegelte Oberflächen zerstören. Dies wirkt sich vor allem auf die Versickerungsmöglichkeiten aber auch auf den Boden als Lebensraum von Tieren und Pflanzen aus. Insgesamt ergibt sich der in Tabelle 17 dargestellte Eingriff.

Beschreibung	Flächen Nr., Flächen- größe	Punkte
Im Oberboden anthropogen veränderte Böden	2, 5, 6, 7, 9, 16, 17, 19	4
	2.288 m ²	9.152
Stark im Bodenaufbau veränderte Böden	11	2
	44 m ²	88
Sehr stark im Bodenaufbau veränderte Flächen	12	1
	177 m ²	177
Durch Verdichtung und Versiegelung völlig überformte Böden	1, 3, 4, 13, 14, 18	0
	4.680 m ²	0
Gesamtsumme		9.417

Tabelle 16: Nach Berücksichtigung des Planungsrechts gemäß § 34 Abs.1 BauGB verbleibende Flächen/Schutzgut Boden Bewertung

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass ungefähr ein Drittel der betroffenen Böden als wertvoll zu betrachten sind. Die übrigen Böden sind entweder sehr stark oder völlig überformte Böden. Mit Umsetzung der durch den Bebauungsplan geschaffenen Festsetzungen werden alle Oberböden zerstört. Es verbleiben nur durch Verdichtung und Versiegelung völlig überformte Böden mit der Wertpunktzahl null. Es gehen deshalb durch den Eingriff für das Schutzgut Boden 9.417 Punkte verloren.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann sich auf den zurzeit unversiegelten Böden durch die teilweise vorhandene Vegetation der Boden regenerieren. Die in Tabelle 17 dargestellte Wertigkeit bliebe mindestens erhalten. Der Boden kann als Lebensraum für Flora und Fauna fungieren und seine Filter- und Pufferfunktion wahrnehmen.

Schutzgut Wasser

Entwicklung bei Durchführung der Planung

In der nachfolgenden Tabelle 18 sind die unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Bebauung verbleibenden Teilflächen und ihre Punktzahl angegeben. Durch den Eingriff werden einige größere Flächen, die aufgrund ihrer Filterwirkung und der Aufgabe der Grundwasserneubildung einen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation leisten konnten, zerstört. Dies wirkt sich zu einem gewissen Teil auf den Wasserhaushalt aus und beeinflusst ihn negativ.

Flächenart/ Kriterium	Bezeichnung	Flächen Nr.	Punkte
Unversiegelte Flächen oder wenig versiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil (naturnah)	Sehr hoch	2, 6, 9, 16, 17, 19	10
		1.450 m ²	14.500
Teilversiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil (noch naturnah)	Hoch	5, 7, 11, 12	6
		1.059 m ²	6.354
Versiegelte Flächen ohne Vegetation (sehr naturfern)	Gering	1, 3, 4, 13, 14, 18, alle Dachflächen	0
		4.680 m ² + alle Dachflächen	0
Gesamtsumme			20.854

Tabelle 17: Nach Berücksichtigung des Planungsrechts gemäß § 34 Abs. 1 BauGB verbleibende Flächen / Schutzgut Wasser Bewertung

Nur 20 % der vom Eingriff betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unversiegelt oder wenig versiegelt. In noch geringerem Maße kommen teilversiegelte Flächen vor. Sie machen 15 % aus und sind neben den ersteren für das Schutzgut Wasser als wertvoll zu betrachten. Die übrigen Flächen, inklusive der Dachflächen, sind wertlos hinsichtlich Abflussbildung und Wasserhaushalt. Bei Durchführung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe werden alle für das Schutzgut relevanten Flächen zerstört. Es verbleiben nur versiegelte Flächen ohne Vegetation. Dies bedeutet, dass durch die Planung 20.854 Wertpunkte verloren gehen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden kann auf den Flächen mit großer Bedeutung für den Wasserhaushalt, bei Nichtdurchführung der Planung, der Erhalt des Status quo erreicht werden. Dies bedeutet bei einer bereits vorhandenen Vorbelastung, eine natürlichere Ausprägung des Wasserhaushalts, durch die Möglichkeit der Rückführung von Wasser in den Kreislauf aufgrund der Versickerungsmöglichkeiten auf unversiegelten Böden.

Außerdem können sie als Versickerungsflächen einen Beitrag zur Grundwasserneubildung und zur Entschärfung der Abflussregulierung beitragen.

Schutzgüter Klima/Luft

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wie schon bei der Bestandsbeschreibung erwähnt, sind im Fall des Untersuchungsgebietes keine Kaltluftbahnen und Kaltluftabflüsse für den Luftaustausch vorhanden, so dass diese in der Eingriffsbewertung nicht weiter betrachtet werden müssen.

Die geplanten Bauvorhaben führen aber zu einer weiteren Verdichtung, die wiederum das Lokalklima verschlechtert. Die Siedlungsräume mit geringer und in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung werden als mittel bis schlecht eingestuft und mit der Punktzahl 1 bewertet. Dies trifft auf das Plangebiet zu. Mit Umsetzung der durch den Bebauungsplan geschaffenen Festsetzungen geht die stadtklimatische Funktion des Plangebietes vollkommen verloren und kann aus diesem Grund nur mit der Wertpunktzahl null bewertet werden. Dies bedeutet, dass durch die Planung 9.621 Wertpunkte verloren gehen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die lokalklimatische Situation erhalten bleiben. Dies hätte vor allem für den Menschen vor Ort positive Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Beim Schutzgut Landschaft sind eine Reihe von Wertträgern zu untersuchen. Die Bewertung des Bestandes ergab, dass nur das Kriterium „Großräumige, visuelle Ungestörtheit“ als bedeutungsvoll eingeschätzt wurde. Alle anderen Wertträger waren entweder nicht betroffen oder so gering einzuschätzen, dass sie in die Eingriffsbewertung nicht mit eingehen. Dazu gehören:

- Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes
- Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt
- Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen
- Freiflächenversorgung
- Innere und äußere Erschließung und
- Verbindungsfunktion.

Großräumige, visuelle Ungestörtheit

Wie schon bei der Bewertung des Bestandes beschrieben, muss es sich bei Beeinträchtigungen, die dieses Kriterium betreffen, um hohe und mastenförmige Bauwerke, wie z.B. Hochhäuser und Funkmasten, handeln. Außerdem ist abzuwägen, ob solche Bauwerke trotz der visuellen Beeinträchtigung zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen oder sich neutral verhalten.

Das Landschaftsbild bzw. Stadtbild im Untersuchungsgebiet ist frei von großräumigen, visuellen Störungen. Entsprechend erfolgt die Einordnung in die Punktekategorie 2. Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Bau von Einzelhandelszentren geplant ist, die sich in einem Stadtteil mit heterogenen Strukturen befinden und die Berliner Traufhöhe nicht überschreiten, handelt es sich in diesem Fall nicht um einen Eingriff.

Die verbleibenden Flächen werden deshalb bezüglich der Planung als neutral eingeschätzt und stellen somit keine visuelle Beeinträchtigung dar. Mit Umsetzung der durch den Bebauungsplan geschaffenen Festsetzungen wird die großräumige, visuelle Ungestörtheit nicht beeinträchtigt, so dass dem Plangebiet die gleichen Wertpunkte wie vor der Umsetzung zuzuordnen sind. Dies bedeutet, dass durch die Planung null Wertpunkte verloren gehen. Es tritt also keine Verschlechterung ein.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung wirkt sich nicht aus, da die Bewertung vor und nach Durchführung der Planung gleich ist, da kein Eingriff festzustellen ist.

5.2.2.1 Übersicht Eingriffsbewertung nach Schutzgütern, Auhagen (2004)

	Werträger	Punkte
Schutzgut Mensch	Nicht betroffen	0
Schutzgut Tiere und Arten	Biotoptypen	-15.766
Schutzgut Boden	Anthropogener Einfluss auf den Boden	-9.417
Schutzgut Wasser	Abflussbildung und Wasserhaushalt	-20.854
Schutzgut Luft und Klima	Stadtklimatische Funktion	-9.621
Schutzgut Landschaft	Nicht betroffen	0
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	0
Gesamtsumme		-55.658

Tabelle 18: Eingriffsbewertung zu allen Schutzgütern unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlich zulässigen Bebauung gem. § 34 Abs. 1 BauGB (1993),

Bei der Gesamtsumme von -55.658 Wertpunkten handelt es sich um die Differenz zwischen Bestand und Planung. D.h. es sind die Wertpunkte, die aufgrund der Durchführung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe, verloren gehen.

Mit ungefähr 38% der berechneten Eingriffspunkte ist für das Kriterium Abflussbildung und Wasserhaushalt der größte Verlust an Wertpunkten festzustellen. Dies liegt hauptsächlich daran, dass von einer kompletten Versiegelung der Flächen auszugehen ist. An zweiter Stelle steht der auf das Schutzgut Tiere und Arten bezogene Eingriff mit 28 % der Gesamtsumme. In diesem Fall ist ebenfalls mit einer kompletten Zerstörung der Biotope zu rechnen, so dass der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren geht. Die Schutzgüter Boden und Luft und Klima liegen bei je 17 %. Ein Eingriff in die Schutzgüter Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter liegt nicht vor.

5.2.2.2 Wechselwirkungen

Neben den einzelnen Schutzgütern sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße, so dass auch sekundäre Effekte und Summationswirkungen entstehen können, die erkannt und bewertet werden müssen. Zudem kann es bei Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen neben den erwünschten Wirkungen auch zu negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter kommen. Da nicht überall Wechselwirkungen zu erkennen sind und zudem Überschneidungen existieren, sollen die Wechselwirkungen nicht einzeln für jedes Schutzgut, sondern zusammenfassend für alle beschrieben werden.

Die Beeinträchtigung des Menschen durch Lärmimmissionen kann aber je nach Art und Stellung der Ausführung durch den Bau einer Lärmschutzwand und den Einbau von Schallschutzfenstern vermindert werden. Die Schallschutzwand wiederum kann aber das Schutzgut Landschaft zusätzlich beeinträchtigen. Durch die Zerstörung der Biotope wird Tieren und Pflanzen der Lebensraum genommen. In engem Zusammenhang mit diesem Eingriff stehen auch die Beeinträchtigungen von Boden und Wasser, da auch sie Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten. Die Versiegelung der Böden bedeutet gleichzeitig eine Reduzierung von Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung sowie eine Verschlechterung des Mikroklimas.

5.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da sich die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs überschneiden, erfolgt die Beschreibung der geplanten und durchgeführten Maßnahmen unabhängig von der Gliederung der Schutzgüter, nach der Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB.

Zur Verminderung der Lärmbeeinträchtigungen wurden von den Gutachtern der lärmtechnischen Untersuchung 2005 der Bau einer Lärmschutzwand an der Zufahrtstraße in einer Höhe von 1,5 m und der Einbau von Lärmschutzfenstern an der Deutschmeisterstraße 1-9 und Möllendorffstraße 117 als Voraussetzung für die Einhaltung der Grenzwerte nach der 16.BImSchV angesehen.-.

Als weitere Minimierungsmaßnahme wurde an der Nordseite des Ring-Center II eine Fassadenbegrünung realisiert. Diese wirkt positiv auf das Mikroklima, bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen und verbessert die Rückhaltung von Niederschlägen in geringem Umfang.

Da für die vom Eingriff betroffenen Schutzgüter keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt werden können, wurde als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs die Qualifizierung der Schulhöfe der Hans-Zoschke-Oberschule und der Immanuel-Kant-Oberschule / Gymnasium vorgeschlagen. Die Aufwertung der Schulfreiflächen wirkt in vielfacher Hinsicht positiv auf die durch den Eingriff beeinträchtigten Schutzgüter. Außerdem wurde der bezirklichen Zielsetzung gefolgt, nach der die Neugestaltung der beiden Schulhöfe, Priorität vor anderen Ersatzmaßnahmen hatte.

Der Schulhof der Hans-Zoschke-Oberschule war in seinem Bestand durch große versiegelte Flächen geprägt. Nur an wenigen Stellen gab es Grünflächen und funktional angelegte Bereiche.

Das Konzept für den Schulhof sieht ein mittig verlaufendes Band aus Tennenbelag vor, das den Hof untergliedert. Dieser Belag ist wasserdurchlässig und bewirkt dadurch für das Schutzgut Wasser hinsichtlich Regenwasserrückhaltung und Grundwasserneubildung eine Verbesserung. Die umgebenden Flächen sind durch Großsteinpflaster mit Rasenfuge befestigt, so dass auch hier eine Versickerung von Regenwasser möglich ist. Der Höhensprung zur Rudolf-Reusch-Str. wird durch drei begraste Terrassen überbrückt. Außerdem werden neue Pflanzflächen angelegt und zwei kleine Pavillons als Attraktionspunkte des Hofes gebaut. Der südlich gelegene Bereich wird in das Konzept miteinbezogen. Die Böschung wird mit Sitzstufen verschönert und die kleine südliche Terrasse wird über eine kleine Treppe von außen erschlossen. Der ausgewaschene Weg wird befestigt und mit flachen Stufen abgefangen. Die östlich gelegene Grünfläche kann als Schulgarten genutzt werden. Die dreieckige Fläche an der Rathaus-Straße wird als Fahrradplatz genutzt.

Insgesamt ergibt sich eine Verbesserung für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Wasser, Luft und Klima und den Boden. Durch die Neuanlage des Hofes ergibt sich eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität, die sich auf die Schüler und andere Erholungssuchende auswirkt. Die Entsiegelung von Flächen und der Einbau wasserdurchlässiger Materialien ermöglicht eine Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und trägt so insgesamt zur Entlastung des Wasserhaushalts bei. Die Entsiegelung von Flächen bewirkt außerdem, dass die Böden wieder ihre Filter- und Pufferfunktionen wahrnehmen können und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen. D.h. auch für diese wird eine Verbesserung erreicht, unter anderem durch die Anlage von Pflanz- und Rasenflächen.

Bei der zweiten Fläche handelt es sich um den Schulhof der Immanuel-Kant-Oberschule/Gymnasium. Der Schulhof war zu 87% versiegelt und wies ansonsten nur kleinere Flächen mit Rasen und offenem Boden auf. Das Gesamtbild war von Versiegelung und Ort beton geprägt. Die vorhandenen Bäume besaßen alle zu kleine Baumscheiben und waren deshalb in schlechtem Zustand. Neben der Hauptfläche bildeten eine um 2 m höher gelegene Fläche und ein mit einzelnen Obstbäumen bestandener Bereich die Teilflächen des Schulhofes. Mit einer Umstellung der Heizungen auf Öl und einer besseren Platzierung der Müllplätze ergab sich ein zusätzliches Flächenpotential. Dieses konnte für die Neugestaltung des Schulhofes genutzt werden.

Das Konzept für den zweiten Schulhof verbindet die Ansprüche an hohe Nutzbarkeit, Robustheit, zugleich aber auch an Vielfältigkeit und der Möglichkeit der Wahrnehmung von Natur. Grundgedanke war die Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein notwendiges Maß. An Stelle der vollflächigen Versiegelung tritt ein Belag aus Großsteinpflaster mit Rasenfuge und Bereiche aus Tennenbelag. Eine besondere, gestalterische Qualität des Hofes stellt die Unterteilung in den ebenerdigen Hofbereich und das erhobene, mit Linden bestandene Plateau dar. Mit einem Basketballfeld wird dem Bedarf an Bewegungsflächen nachgekommen. Die damals als Kohlebunker genutzte Fläche wurde zu einer mit Bäumen bestandenen Tennenfläche für Fahrradständer. Die nördlich daran angrenzende Fläche wurde zu einem ökologischen Schulgarten umgestaltet.

Auch bei diesem Schulhof ergibt sich eine Verbesserung für die vom Eingriff betroffenen Schutzgüter. Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die sich auf die Schüler und andere Erholungssuchende auswirkt, sind auch die Entsiegelung von Flächen und der Einbau wasserdurchlässiger Materialien positiv zu werten. Die Anlage eines Basketballfeldes verbessert die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten der Schüler und Anwohner. Eine Verbesserung der Regenwasserrückhaltung, die zur Entlastung des Wasserhaushalts beiträgt, ist ebenfalls festzustellen. Die Entsiegelung von Flächen bewirkt außerdem, dass die Böden wieder ihre Filter- und Pufferfunktionen wahrnehmen können und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen. D.h. auch für diese wird eine Verbesserung erreicht, unter anderem durch die Anlage von Pflanz- und Rasenflächen.

Für die im Kapitel „Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes“ ermittelten Eingriffe für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Luft und Klima wird durch die geplanten und durchgeführten Minderungs- und Ersatzmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich geschaffen. Die nach § 34 Abs. 1 BauGB verbliebenen Flächen, die der Eingriffsbewertung zu unterziehen waren, erzielen insgesamt eine Eingriffsbilanz von -55.658 Punkten. Durch die im Rahmen der Schulhofgestaltung durchgeführten Maßnahmen wird diese ausgeglichen. Die Kompensationszahlungen für den Baumverlust sind in die Ersatzmaßnahmen eingeflossen und müssen nicht noch mal gesondert ausgeglichen werden.

Die geplanten Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der ECE Projektmanagement G.m.b.H und Co. KG und dem Land Berlin, vertreten durch das Stadtplanungsamt Lichtenberg, geregelt.

5.2.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufbauend auf dem „Ringstadtmodell“ wurden im FNP Berlin die Knotenpunkte wichtiger Verkehrsachsen mit dem S-Bahnring als „Gemischte Baufläche M1“ ausgewiesen, um ihre Entwicklung zu Stadtteilzentren mit einer hohen Dichte zu ermöglichen. Darüber hinaus ist eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße, die Stadtautobahn „Ringschluss“, deren Trasse das Bebauungsplangebiet im Höhengniveau der S-Bahngleise überquert, und ein Einzelhandelsschwerpunkt ausgewiesen. Inzwischen ist das Ring-Center II schon seit 1996 realisiert. Das Ring-Center III, auf dessen Fläche ehemals ein Bürohochhaus geplant war, ist noch nicht gebaut.

Seit der Zuweisung des Standortes durch die Entscheidung des Koordinierungsausschusses für innerstädtische Investitionen (KOAI) 1991 wurden für den Standort unterschiedliche Varianten entwickelt. Dazu wurden verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben.²⁷

Der Standort ist als Element des Ringstadtprojektes einzuordnen und liegt besonders verkehrsgünstig an einem Schnittpunkt von S-, U- und Straßenbahn. Aus diesem Grund ist ihm ein besonderer Stellenwert zuzuordnen.

Zu einem früheren Planungsstand war für das Gebiet neben einem Handels- auch ein Dienstleistungszentrum in Form eines Bürohochhauses geplant. Dies wurde allerdings aufgrund der wirtschaftlichen Situation und der geringen Nachfrage nicht weiter verfolgt

5.2.3 Zusätzliche Angaben

5.2.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplanentwurf XVII-25 sind verschiedene Bearbeitungsstufen notwendig gewesen. Dazu zählen:

- Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebiets sowie angrenzender Bereiche
- Berücksichtigung fachgesetzlicher und planerischer Vorgaben sowie anderer fachlichen Standards
- Auswerten vorliegender Fachgutachten
- Auswerten vorliegender Informationen zur Umweltsituation wie z.B. den Umweltaatlas Berlin.

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen:

- empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation
- Bewertung aller Schutzgüter nach dem überarbeiteten Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin nach Auhagen (2004)
- Ermittlung von Emissions- und Immissionspegel im Rahmen der Lärmgutachten.

Im vorliegenden Umweltbericht sind konkrete Hinweise zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft enthalten. Nach der Abwägung mit anderen Belangen wird über den Umgang mit den Hinweisen und Empfehlungen entschieden. Diese können als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen oder Gegenstand ggf. abzuschließender städtebaulicher Verträge werden.

²⁷ FfH-Überprüfung des Standortes als regionalen Versorgungsschwerpunkt, SNV-Verkehrsgutachten

5.2.3.2 **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es in Berlin noch keine Erfahrungen hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring. Durch Überwachung sollen bei ihm die Prognosen des Umweltberichts einer Kontrolle unterzogen werden. Allerdings setzt die Überwachung eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Aus diesem Grund sind relevante Umweltziele sowie die einzuleitenden Aktivitäten im Falle einer Zielverfehlung festzulegen. Weiterhin sind Beginn, mögliche Intervalle und das Ende des Monitoring zu definieren.

Eine geeignete Basis zur Weiterentwicklung des Monitoring im Rahmen der Bauleitplanung können der Digitale Umweltatlas sowie das vom Senat bereits aufgebaute „Monitoringprogramm Naturhaushalt“ sein.

Von Vorteil ist in diesem Fall die Tatsache, dass die als Ersatzmaßnahmen vorgeschlagene Aufwertung von zwei Schulhöfen bereits vollendet ist und damit die Ersatzmaßnahmen bereits umgesetzt sind. Deshalb ist in diesem Fall zur Sicherung der empfohlenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kein Monitoring notwendig.

5.2.3.3 **Zusammenfassung**

Umweltprüfung

Mit den Änderungen des Baurechts, im Zuge des Inkrafttretens des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20. Juli 2004, ist eine Umweltprüfung für Pläne und Programme, in Form eines Umweltberichts, notwendig geworden. Anlass für die Novellierung des BauGB war die Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001, die den Bund zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme verpflichtet.

Die Umweltprüfung ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne mit Umweltauswirkungen vorgeschrieben und in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie soll die bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren²⁸ vereinheitlichen. Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese werden erfasst und notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Diese können nur in sehr geringem Maße innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Der Ausgleich erfolgt über Ersatzmaßnahmen. Die Schulhöfe der Hans-Zoschke-Oberschule und des Immanuel-Kant-Oberschule/Gymnasiums wurden in Teilen entsiegelt und gestalterisch wie funktional aufgewertet. Dies führte zu einer Verbesserung aller Schutzgüter. Diese sind bereits seit 1995 vollständig realisiert, obwohl der Eingriff bisher nicht in seinem gesamten Umfang umgesetzt wurde.

Planungsrechtliche Relevanz der Eingriffsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-25 umfasst einen Abschnitt eines an einem wichtigen Verkehrsknoten gelegenen innerstädtischen Gebietes mit hoher baulicher Dichte und Wohn-, Misch- sowie kerngebietstypischer Nutzung. Die bisher gering genutzte Fläche in exponierter Lage beeinträchtigt die städtebauliche Qualität des Gebietes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kerngebietstypische Nutzungen und hohe städtebauliche Dichte an diesem Standort geschaffen werden.

²⁸ Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes XVII-25 Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich vorbereitet werden. Entsprechend der geltenden Rechtsgrundlage (§ 21 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB) wurde der Eingriff nur für den Teil des Bebauungsplanes ermittelt, der über das Maß der nach derzeit geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) zulässigen Bebauung hinausgeht.

Gegenüber der nach § 34 BauGB bebaubaren Fläche im Bezirk Lichtenberg wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ehemals planfestgestellte Bahnflächen sowie Grün- und Verkehrsflächen des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg (ehem. Friedrichshain) erweitert. Damit vergrößert sich die Fläche, die vom Eingriff in den Naturhaushalt betroffen ist. Der sich so ergebende Eingriff stellt sich als gering dar.

Die aus der Abwägung resultierenden Maßnahmen können in dem durch Gebäude, Verkehrsanlagen und planfestgestellten Bahnflächen stark verdichteten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-25 nur zu einem geringen Teil ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan wird zur ökologischen Aufwertung des Gebietes eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Als weitere Maßnahmen wurden in dem städtebaulichen Vertrag von 1995 die funktionale und gestalterische Aufwertung von zwei Schulhöfen sowie die Pflanzung von Bäumen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches zwischen dem Land Berlin und dem Verursacher des Eingriffs geregelt und umgesetzt.

6. Umweltrelevante Festsetzungen

Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

(textl. Festsetzung Nr. 13)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-25 liegt innerhalb des vom Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) eingegrenzten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Daher wird durch die textliche Festsetzung die Verwendung stark umweltbelastender Energieträger ausgeschlossen.

Fassadenbegrünung

Die Außenwandfläche zwischen den Punkten f5 und g ist auf mindestens 40 % der Fassadenfläche mit selbstklimmenden, schlingenden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.

(textl. Festsetzung Nr. 14)

Die nördliche Außenwand des Parkhauses (Teilfläche B) ist mindestens zu 40 % mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. In Abhängigkeit von der gewählten Beschaffenheit der Fassade sind Selbstklimmer und / oder Ranker zu verwenden. Aufgrund der Gebäudehöhe und Beschaffenheit ist hier ein kombiniertes System von ebenerdigen Standorten und in die Fassade integrierten Pflanztrögen vorzusehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Sonstige kompensatorische Maßnahmen

Da aufgrund der städtebaulich gewünschten Dichte und Gestalt am Standort keine ausreichenden Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wurde seitens des Vorhabenträgers angeboten, Ersatzmaßnahmen an anderen Orten vorzunehmen. In Abstimmung mit dem Bezirk Lichtenberg wurde daraufhin die Begrünung und die gestalterische Aufwertung von Schulhöfen festgelegt, und die Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. In Erfüllung dieses Vertrages wurden die Schulhöfe der Hans-Zoschke-Oberschule und der Immanuel-Kant-Oberschule neu gestaltet.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Baukonzeptes wird der ehemals bebaute Bereich des Bebauungsplangebietes städtebaulich wiederhergestellt. Dies erfolgt auf der Grundlage der ehemaligen blockrandformulierenden Bebauung, jedoch in einer veränderten, auch den Zeitgeist widerspiegelnden baulichen Ausprägung.

Die angestrebten Nutzungen (Büro und Einzelhandel einschließlich Parkhaus) und ihre Konzentration entsprechen den gesamtstädtischen Zielvorstellungen für das Plangebiet.

Mit der geplanten baulichen Dichte und der hiermit verbundenen Frequentierung wird der Standort entsprechend seiner verkehrslogistisch exponierten Lage genutzt. Um insbesondere den Ansprüchen an den öffentlichen Personennahverkehr gerecht zu werden, bedarf es jedoch einer attraktiven Verknüpfung und Zugänglichkeit der vorhandenen schienengebundenen Verkehrsträger. Damit würde zugleich die mit dem Projekt verbundene Aufwertung des Standortes und seine positive Ausstrahlung auf die Nachbarschaft unterstützt.

Neben diesen stadtwirtschaftlich und stadträumlichen positiven Aspekten steht der Verlust einer seit dem 2. Weltkrieg auf Teilflächen entstandenen brachliegenden Freifläche und einer ökologisch eher gering wirksamen, gepflegten Grünfläche.

2. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Wiederinanspruchnahme als Baugrundstück wird dem konkurrierenden Anspruch, die entstandenen ökologischen Qualitäten zu sichern, nicht Rechnung getragen.

Neben diesem Verlust wird es während der Bauphase, wenn auch in begrenztem Umfang, zu Eingriffen in die Umwelt kommen. Darüber hinaus führt die geplante Bebauung zu dauerhaften Beeinträchtigungen der Umwelt.

Zur Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt und der Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen wurde 1994 der landschaftsplanerische Fachbeitrag erarbeitet. Durch die Umstellung des Verfahrens auf die seit Juli 2004 geltende neue Rechtslage wurde die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich, der die Auswirkungen der geänderten Planung auf die einzelnen Schutzgüter überprüft und diese mit den bisher festgesetzten und durchgeführten Maßnahmen abgleicht.

Dabei wurde festgestellt, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zwar Verschiebungen unterliegen, aber in Ihrer Intensität unverändert bleiben. Der Versiegelungsgrad von 100% bleibt unverändert. Der Umfang der im bisherigen Verfahren festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bestätigt.

Die lärmtechnische Untersuchung vom 27. September 2005 hat erneut die negativen Auswirkungen, die aus der Erschließungsstraße Am Containerbahnhof resultieren, auf die angrenzende Wohnbebauung und ihrer Außenanlagen bestätigt. Zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV wird der Bau einer 1,5 m hohen Lärmschutzwand vorgeschlagen und der punktuelle Anspruch auf Schallschutzfenster im Bereich der Deutschmeisterstraße 1-9 und Möllendorffsstraße 117 unterstrichen.

Auf der Einhaltung der Grenzwerte besteht ein Rechtsanspruch. Die Lärmschutzmaßnahmen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Bezirkssamt Lichtenberg und dem Vorhaben- sowie Erschließungsträger vom 12.10.2005.

3. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes XVII-25 wurde 1993 von den Verkehrsgutachtern SNV / Gaebler eine Einschätzung der Zunahme der Verkehrsmengen infolge der Realisierung der geplanten Nutzungen vorgenommen. Da die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung ausschließlich über die Straße Am Containerbahnhof erschlossen wird, wurden die auf dieser Straße zu erwartenden Fahrzeugbewegungen eingeschätzt. Die Zunahme des Verkehrs wurde mit 4.150 PKW pro Tag und Richtung und mit 48 LKW pro Tag und Richtung prognostiziert.

Den Berechnungen lagen seinerzeit der Bedarf des mittlerweile realisierten Ringcenters II und eines 32-stöckigen Bürohochhauses an der Frankfurter Allee zu Grunde. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird das Maß der Nutzung einerseits deutlich reduziert. Andererseits sind auf einem Großteil der Geschossfläche im Ringcenter III an der Frankfurter Allee Einzelhandelnutzungen zulässig, was eine höhere Fahrzeugfrequenz erwarten lässt. In der Summe wird das künftige Verkehrsaufkommen als etwa gleichbleibend mit der ursprünglichen Prognose eingeschätzt.

4. Auswirkungen auf den Landeshaushalt

Die Straße Am Containerbahnhof wurde im Rahmen des Erschließungsvertrages vom 12. Oktober 1995 kostenfrei für das Land Berlin durch den Vorhabenträger als Erschließungsstraße für das Vorhaben und den Containerbahnhof. Die Besitzübergabe der Fläche für die in Rede stehende Straße durch die DB an das Land Berlin und die gegebenenfalls entstehenden Kosten werden nach Abschluss des Widmungsverfahrens geklärt. Der Endausbau der Straße erfolgt erst mit Realisierung der Ringverbindung BAB A 100.

Die Unterhaltungsleistungen für die Lärmschutzwand, deren Errichtung im Vertrag vom 12.10.2005 geregelt ist, sind vom Erschließungsträger für einen Zeitraum von 36 Monaten gedeckt; zudem wird eine pauschale Summe für die anschließende Phase der Unterhaltung zur Verfügung gestellt.

5. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

IV. Verfahren

1. Information der Senatsverwaltungen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz – VII B – ist mit Schreiben vom 10. November 1992 über die beabsichtigte Einleitung des Bebauungsplanes XVII-25 „Ringprojekt am S-Bahnhof Frankfurter Allee“ unterrichtet worden und hat mit Schreiben vom 18. Dezember 1992 unter Hinweis auf die übergeordneten verkehrlichen Belange (geplante Ringschließung) der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Ebenfalls wurden die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen sowie für Verkehr und Betriebe vor Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

2. Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtbezirksplanung und Verkehr des Bezirksamtes Lichtenberg

Mit einer Beschlussempfehlung vom 16. Dezember 1992, Drucksache Nr. 2/208 hat der Ausschuss für Stadtbezirksplanung und Verkehr des Bezirksamtes Lichtenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes empfohlen.

3. Beschlussfassungen zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 3. August 1993 mit der Vorlage 140/93 und das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin in seiner Sitzung am 30. August 1993 mit der Vorlage 203/93 beschlossen, für die Grundstücke Frankfurter Allee 113, 115, 117, 119 Ecke Möllendorffstraße 119-123 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Möllendorffstraße 118 in den Bezirken Friedrichshain und Lichtenberg einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XVII-25 aufzustellen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

4. Öffentliche Bekanntmachung der Bezirksamtsbeschlüsse

Die Beschlüsse beider Bezirksamter über die Aufstellung des Bebauungsplans XVII-25 wurden gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 vom 29. Oktober 1993 auf Seite 3184 bekannt gemacht.

5. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und 7 AGBauGB fand in der Zeit vom 17. Januar bis 11. Februar 1994 im Rathaus Lichtenberg statt. Im Rahmen einer Ausstellung konnten sich die Bürger die Ziele und Zwecke der Planung erläutern lassen und Äußerungen dazu abgeben. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

Darüber hinaus wurde am 27. Januar 1994 in der Aula der 1. Realschule Lichtenberg (Rathausstraße 9) eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt, in der für die Bürger die Möglichkeit bestand, sich am Planungsverfahren zu beteiligen.

Der Hinweis auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 15. Januar 1994 in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht worden.

Ca. 750 Einwohner besuchten die Ausstellung. 66 schriftliche Stellungnahmen wurden zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes abgegeben, hiervon drei Stellungnahmen doppelt, eine fünffach und eine vierzehnfach im gleichen Wortlaut geschrieben bzw. mehrfach unterschrieben. In die Auswertung gingen somit 48 unterschiedliche Stellungnahmen ein.

Die wesentlichen Stellungnahmen, die sich auf Festsetzungsinhalte des derzeitigen Bebauungsplanentwurfes beziehen, werden im Folgenden thematisch zusammengefasst wiedergegeben:

Anregung:

Das Projekt wird unter anderem wegen dem Wegfall von Grünflächen, dem Grad der Versiegelung, der Verschlechterung der Versorgung des täglichen Bedarfs sowie aus stadtgestalterischen Gründen abgelehnt. Es solle nicht so dicht gebaut werden, um bestehendes Grün zu erhalten. Außerdem fehle ein Eingriffsgutachten.

Prüfung:

Für diesen Standort besteht das gesamtstädtisch formulierte Ziel der Entwicklung eines Stadtteilzentrums hoher Dichte. Aus stadtwirtschaftlichen Gründen soll dieser verkehrlich hoch entwickelte Standort im Interesse der Stadt in hoch verdichteter Form wieder baulich formuliert werden. Dies steht der Erhaltung des nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Grüns entgegen.

Das im gesamtstädtischen Interesse liegende Projekt steht nicht im Widerspruch zur Ansiedlung einer lokalen Versorgung.

Die geforderte Planung einer Park-, Freizeit- und Erholungsfläche mit aufgelockerter Bebauung steht dem gesamtstädtischen Ziel für diesen Standort entgegen und wird seiner Möglichkeiten nicht gerecht. Darüber hinaus ist aus stadtplanerischen Gründen die Entwicklung einer Erholungsfläche an diesem Brennpunkt des Verkehrs nicht sinnvoll.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Eingriffsgutachten erstellt, das den Verlust quantifiziert und entsprechende Vorschläge des Ausgleichs aufzeigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden entweder im Bebauungsplan festgesetzt oder – soweit sie außerhalb des Bebauungsplangebiets durchgeführt werden sollen – durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Es fehle die Quantifizierung der Lärm- und Luftbelastung und die Darstellung von entsprechenden Maßnahmen. Die erwartete Belastung widerspreche der Entwicklung eines Einkaufsortes.

Prüfung:

Nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Es wurden verschiedene Alternativen der Erschließung untersucht. Als Fazit der Berechnungen zeigte sich, dass es zu einzelnen Überschreitungen der Lärm-Grenzwerte kommt. Zur Reduzierung schlugen die Gutachter eine Geschwindigkeitsbegrenzung sowie den Bau einer Lärmschutzwand vor. Dadurch kann erreicht werden, dass der Einbau von Lärmschutzfenstern nur noch an wenigen Gebäuden in den oberen Geschossen notwendig wird.

Hiervon unabhängig widerspricht die verkehrliche Belastung nicht dem Ziel der Entwicklung des Bereiches als Einkaufsort, wie es sich im Vergleich mit den bestehenden Stadtteilzentren von Berlin zeigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan nahm zu diesem Zeitpunkt noch keine verbindlichen Regelungen zu Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan auf, ermöglichte aber durch die Breite der Straßenverkehrsfläche südlich der Straße Am Containerbahnhof die Errichtung einer Lärmschutzanlage.

Anregung:

Wegen der Belästigung für die Anwohner und aufgrund der guten Erschließung des Standortes durch den ÖPNV wird die Anlage von Stellplätzen abgelehnt.

Prüfung:

Im Laufe der Entwicklung des Projektes wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten für das Parkhaus erarbeitet und bewertet. Die Erschließung über die Zufahrt zum Containerbahnhof wurde dabei als die verkehrstechnisch günstigste, wie auch fußgänger- und radfahrerfreundlichste bewertet. Gegenüber den zu dem damaligen Zeitpunkt bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätzen stellt die Begrenzung auf ca. 1400 Stellplätze bereits eine Reduzierung dar. Damit ist einerseits die gute Erschließung des Standortes berücksichtigt und andererseits die Funktionsfähigkeit des Zentrums gewahrt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Gefordert wird eine zusätzliche Erschließung für das Parkhaus über die Pettenkoferstraße (Friedrichshain).

Prüfung:

Die weit über das Plangebiet hinausgehende Forderung wird aus stadtplanerischen Gründen abgelehnt, da hiermit das Wohngebiet durch zusätzliche Verkehre unangemessen belastet würde.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Gefordert wird eine attraktive Unterführung an der Frankfurter Allee, insbesondere im Hinblick auf den Bau der BAB und um den Übergang zwischen U- und S-Bahn zu attraktiveren. Darüber hinaus wird die Verbesserung des ÖPNV gefördert, z.B. durch eine verbesserte Verknüpfung von U- und S-Bahn, ggf. auch mit dem geplanten Zentrum.

Prüfung:

Die geforderte Unterführung liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Verbesserung der Verknüpfung zwischen U- und S-Bahn ist von hohem öffentlichen Interesse, angesichts der verfügbaren finanziellen Mittel jedoch derzeit nicht zu realisieren. Der Bebauungsplan wird mit seinen Ausweisungen einer späteren Verwirklichung nicht widersprechen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Gefordert wird eine direkte fußläufige Anbindung von der S-Bahn zu den nördlich angrenzenden Wohnblöcken.

Prüfung:

Die Forderung wird im laufenden Verfahren diskutiert. Eine Realisierung erscheint jedoch problematisch, da die Erschließung nur über das private Gelände bzw. das planfestgestellte Gelände des Containerbahnhofes möglich wäre.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Befürchtet wird die Beeinträchtigung des Fernsehempfangs.

Prüfung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auch die Telekom als „Träger öffentlicher Belange“ an der Planung beteiligt. Sofern Beeinträchtigungen zu erwarten sind, sind entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Es sollten mehr Wohnungen statt Büros gebaut werden.

Prüfung:

Das Kerngebiet entspricht den Ausweisungen des FNP. Zwar ist es auch im Kerngebiet möglich, einen kleineren Anteil an Wohnungen vorzusehen, doch ist in diesem Brennpunkt des Verkehrs das Wohnen nicht wünschenswert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Es wird die Frage gestellt, welche Auswirkungen auf bestehende Unternehmen im Bezirk erwartet werden. Das Projekt verbessere nicht die Versorgung des täglichen Bedarfs für die nördlich wohnenden Bürger Lichtenbergs.

Prüfung:

Von dem Projekt wird eine deutliche Aufwertung des Standortes Frankfurter Allee erwartet. Das Projekt steht nicht im Widerspruch für die Ansiedlung von Läden im nördlichen Teil Lichtenbergs.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Das Bebauungsplangebiet sei zu klein ausgewiesen. Die Vielzahl der angrenzenden und besprochenen Probleme sollten gleichzeitig mit gelöst werden.

Prüfung:

Die Begrenzung des Bebauungsplangebietes hat unterschiedliche Gründe. So ist die westliche Grenze determiniert durch das planfestgestellte Bahngelände. Im Süden und im Osten wurde jeweils die Straßenmitte als Begrenzung gewählt, was der gängigen Praxis in Berlin entspricht. Die nördliche Grenze ergibt sich aus der Nutzungs- und Eigentumsgrenze. Für eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes besteht kein Planerfordernis. Lediglich an den Grenzen zur DB sind Veränderungen denkbar, sofern für die Bahn Teilflächen des planfestgestellten Geländes entbehrlich sind.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Vergrößerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVII-25 nach Westen, so dass keine Planungslücke zwischen dem Kerngebiet in Lichtenberg und den aktiv bleibenden Bahnflächen in Friedrichshain entsteht.

6. **Bezirksamtsbeschlüsse zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Änderung des Geltungsbereichs**

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 6. September 1994 mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 214/94 und das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin in seiner Sitzung am 27. September 1994 mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 414/94 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Gleichzeitig haben die Bezirksämter die Erweiterung bzw. marginale Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVII-25 um westlich angrenzende Flächen des Containerbahnhofes auf dem Grundstück Möllendorffstraße 118 im Bezirk Friedrichshain beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg wurde in ihrer Tagung am 21. September 1994 mit der Vorlage zur Kenntnisnahme auf Drucksache Nr. 2/1202 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert, die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme auf Drucksache Nr. 1682/94 informiert.

Im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben sich weitere Änderungen an dem Entwurf des Bebauungsplans, die insbesondere aus den Ergebnissen der Einzelgutachten zur Eingriffsbewertung, zu verkehrlichen Belangen sowie zur Lärm-, Wind- und Schattenproblematik ergaben.

7. **Öffentliche Bekanntmachung der Bezirksamtsbeschlüsse**

Die Beschlüsse beider Bezirksämter über die Erweiterung bzw. marginale Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVII-25 wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 25 vom 15. Mai 1998 bekannt gemacht.

8. **Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 15. Dezember 1994 hat das Stadtplanungsamt Lichtenberg von Berlin, unter Friststellung bis zum 3. Februar 1995, 54 Dienststellen, die als Träger öffentlicher Belange möglicherweise von den Planungen im Geltungsbereich berührt sein könnten, zu einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes XVII-25 vom 24. November 1994 aufgefordert.

Die angegebenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan XVII-25 wurden an zwei Abstimmungsterminen (21. März 1995 und 23. März 1995) mit den Trägern erörtert und zu einzelnen Punkten vertiefende Abstimmungsgespräche geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen, die sich auf die jetzigen Planinhalte des Bebauungsplanentwurfes beziehen, nach Themen geordnet wiedergegeben.

Anregung:

Die im Bebauungsplan dargestellte Trasse für die Autobahn stimme nicht mit der bestehenden Planung überein. (*Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe – III A*)

Prüfung:

Die mit einem Fahrrecht im Bebauungsplan dargestellte Fläche des mittleren Stadtringes wird im nördlichen Bereich – auf der Grundlage des vorliegenden Vermessungsplanes und unter Berücksichtigung der zwischen der Deutschen Bahn AG und dem Land Berlin getroffenen Vereinbarungen – geringfügig nach Osten verschoben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Anregung wurde gefolgt und die Fläche geändert.

Anregung:

Der Mittelstreifendurchbruch mit der Gleisquerung der Straßenbahn in der Möllendorffstraße sei zu verlegen. (*Der Polizeipräsident in Berlin – Straßenverkehrsbehörde*)

Prüfung:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde eingearbeitet, dass der Mittelstreifendurchbruch mit der Gleisquerung der Straßenbahn in der Möllendorffstraße im Rahmen der Verlegung der Zufahrtsstraße zum Containerbahnhof zu ändern ist.

Auswirkung auf den Bebauungsplan:

Die Begründung wurde ergänzt. Der Ausbau der Straße und der Mittelstreifendurchbruch sind mittlerweile erfolgt.

Anregung:

Die textlichen Festsetzungen seien um den folgenden Punkt zu ergänzen: „Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten I und m ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“ (*Der Polizeipräsident in Berlin – Straßenverkehrsbehörde*)

Prüfung:

Zwischen den o.a. Punkten wird eine zusätzliche Straßenbegrenzungslinie aufgenommen. Darüber hinaus wird die Straßenbegrenzungslinie im nördlichen Bereich (Einfahrtbereich zum Containerbahnhof) geringfügig ergänzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche angepasst.

Anregung:

Im Bebauungsplan sei nicht die Weiterführung der BAB dargestellt. (*SenBauWohn XII A 1*)

Prüfung:

Innerhalb des B-Plangebietes ist der geplante mittlere Stadtring durch ein Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Kerngebiet dargestellt. Eine über das Plangebiet hinausgehende Darstellung der Trasse ist nicht möglich. Unabhängig hiervon wird der Stadtring Gegenstand eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens (nach dem Bundesfernstraßengesetz) sein.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Der nördlich des Parkhauses dargestellten Straßenbegrenzungslinie werde nur zugestimmt, wenn die sich anschließende Straßenverkehrsfläche der Planung von Sen-VuB entspricht und wenn die Verkehrssicherungspflicht und Straßenbaulast beim Eigentümer der Fläche verbleibt. Der Ausbau der Verkehrsfläche aus bezirklichen Haushaltsgeldern wird ausdrücklich abgelehnt. Nach Gestaltung der Verkehrsflächen durch den Eigentümer sollte sie vor Verkehrsfreigabe mit dessen Zustimmung dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Hierzu sei ergänzend die Festsetzung einer nördlichen und westlichen Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan notwendig.

Zur Realisierung des geplanten Autobahnanschlusses müsse SenBauWohn – H VIII B – den Erwerb der Fläche für das Land Berlin sowie den Umbau der Fläche in der Investitionsplanung anmelden. Im Bebauungsplan sei durch textliche Festsetzung darauf hinzuweisen, dass die Verkehrsfläche als Privatstraße des öffentlichen Verkehrs ausgewiesen wird.

Der Punkt „Finanzielle Auswirkungen“ in der Begründung sei dahingehend zu verändern, dass lediglich zur Erschließung des geplanten Bauprojektes und des Grundstücks der DB AG für das Land Berlin keine Kosten entstehen. (*BA Friedrichshain – Tiefbauamt/Tief 3*)

Prüfung:

Nach Klärungen zwischen den Bezirken, dem Senat und dem Vorhabenträger wurde festgelegt, dass die Straßenverkehrsfläche durch das Land Berlin übernommen und die Straße öffentlich-rechtlich gewidmet wird, um damit die Realisierung der Ausfahrt des Stadtringes zu einem späteren Zeitpunkt zu gewährleisten.

Aufgrund fehlender Mittel in den Bezirken - sollte im Rahmen eines Erschließungsvertrages - geregelt werden, dass die Straße durch den Vorhabenträger in der für die Erschließung des Parkhauses notwendigen Dimensionierung gebaut und dieser von der Zahlung eines Erschließungsbeitrages befreit wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Ein Erschließungsvertrag wurde mit dem Investor 1995 geschlossen.

Anregung:

Eine Begrenzung der zulässigen Stellplatzzahl auf 1450 wird als nicht sinnvoll angesehen. Vielmehr sei der Nachweis der erforderlichen 455 Stellplätze für das im Bau befindliche „Ring Center“ festzulegen. (*BA Friedrichshain – Tiefbauamt/Tief 3*)

Prüfung:

In dem Begründungstext wurde unter dem Punkt „Verkehrliche Belange – Stellplätze“ darauf hingewiesen, dass – von der zulässigen Zahl an Stellplätzen – rechnerisch 455 Stellplätze auf das im Bau befindliche Ring-Center auf Friedrichshainer Seite entfallen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wurde angepasst.

Anregung:

Die Autobahntrasse wird in ihrer Dimensionierung als nicht angemessen beurteilt. (SenBauWohn H XI)

Die Ausführungen zum Thema Fahrrecht seien gemäß der Abstimmung mit SenStadtUm wie folgt zu ändern: „Im Kerngebiet ist die Fläche a, b, c, d, e, a ab einer Höhe von 41,40 m über NN (gemessen am Punkt d), von 42,30 m über NN (gemessen am Punkt e), und von 46,10 m über NN (gemessen am Punkt a) mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“ (SenVuB III A 12)

Prüfung:

Zu den Abständen waren zwischen der Bahn AG, SenVuB und dem Investor folgende Vereinbarungen getroffen worden, denen die Darstellungen im Bebauungsplan nicht widersprechen:

- Abstand östlichstes Bahngleis bis zum damals geplanten Hochhaus: 34,00 m
- Abstand östlichstes Bahngleis bis östliche Kante mittlerer Stadtring: 28,80 m
- Abstand östliche Kante mittlerer Stadtring bis Hochhaus: 5,20 m
- Abstand östlichstes Bahngleis bis westliche Kante der BAB: 10,06 m
- Breite mittlerer Stadtring insgesamt: 18,74 m.

Um den zusätzlichen Anforderungen von SenVuB (Gradientenverlauf), SenBauWohn (Brückenbauwerk und Unterhaltung) und SenStadtUm (Stadtbild) gerecht zu werden, wurde folgende differenzierte Darstellung zur „Unterkante“ der Fahrrechtsfläche vereinbart: im damaligen Punkt d (jetzt Punkt f35) = 41,30 m; im damaligen Punkt e (jetzt Punkt f25) = 43,60 m; im Schnittpunkt der Trasse mit der nördlichen Gebäudekante der Passage (jetzt Punkt f70) = 46,45 m und im damaligen Punkt a (jetzt Punkt f3) = 47,80 m.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ergaben sich im Jahr 2005 erneut Änderungen bezüglich der Höhenlage des Fahrrechtes.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurde die Höhe des Fahrrechtes im Punkt d (jetzt f35) auf 41,30 m über NN reduziert. Zusätzlich werden weitere Punkte im nördlichen Bereich aufgenommen, die dem ansteigenden Gelände und den daraus resultierenden Anforderungen an die Hochstraße Rechnung tragen.

Anregung:

Feste Einbauten unterhalb der Brücke bedürften der Zustimmung von SenBauWohn H XI. Sofern diese unumgänglich sind, seien zwischen UK Brücke und OK Bebauung mindestens 1,70 m freizuhalten. Bei Bedarf seien Einbauten zu entfernen.

Die Brückenkonstruktion müsse für Kontroll- und Reparaturarbeiten jederzeit zugänglich sein. Neben der BAB sei ein Freiraum von 5 m für Wartungsfahrzeuge freizuhalten. Pfeiler und Stützen müssten mit dem Lkw erreichbar sein. Für den B-Plan sei das Fahrrecht ab einer Höhe von 41,50 m (nicht 44,0 m) festzulegen. (*SenBauWohn H XI B*)

Prüfung:

Die oben genannten Höhenpunkte zur Unterkante der Trasse berücksichtigten zum Zeitpunkt der Auswertung der Trägerbeteiligung den geforderten Abstand zur Oberkante der Bebauung. Zusätzlich wurden in den Begründungstext zum Bebauungsplan folgende in diesem Zusammenhang stehenden Hinweise aufgenommen:

- Für den Bau der Brücke ist mit einem Abriss/Teilabriss des Bauteils C zu rechnen. Daher muss beachtet werden, dass die Bauteile konstruktiv trennbar sind;
- Bis zum Bau der Brücke kann das Dach des Bauteils C um eine zusätzliche Höhe von 0,60 m begrünt werden. Eine solche Begrünung ist nicht Bestandteil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- Im Rahmen des Brückenbaues wird es erforderlich sein, Pfeiler südlich und nördlich an das Bauteil C angrenzend aufzustellen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. Zur Sicherung der geplanten Autobahntrasse wurde ein Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger abgeschlossen, in welchem sich letzterer verpflichtet hat, alle Anlagen und Gebäudeteile, die entweder in der Fläche und/oder in der Höhe mit der Autobahntrasse in Konflikt stehen und nicht planungsrechtlich gesichert sind, zurückzubauen.

Anregung:

Die Dimensionierung der künftigen Zufahrtsstraße zum Containerbahnhof müsse so gewählt sein, dass ein Aneinandervorbeifahren zweier Containerzustellfahrzeugen möglich ist. Sie sei als öffentliche Straße mit Halteverbot zu führen. (*DB AG*)

Prüfung:

Der Bebauungsplan weist das öffentliche Straßenland in der erforderlichen Breite aus. Unabhängig davon ist in der beabsichtigten Abstimmung die erforderliche Mindestbreite darzustellen und im Rahmen der zu treffenden vertraglichen Vereinbarungen (DB AG, Land Berlin und Bauherr) aufzunehmen. Die Forderung nach einem Halteverbot kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Bereits in der ersten Ausbaustufe solle die Zufahrtsstraße mit einer Breite von 15 m ausgebaut werden (2 Fahrspuren, Abbiegespur zum Parkhaus, 2 Park- bzw. Ladespuren). (*Der Polizeipräsident in Berlin – Straßenverkehrsbehörde*)

Prüfung:

Von den Beteiligten der Erörterungsveranstaltung wurde ein solcher, dem Endausbau der Erschließungsstraße „Am Containerbahnhof“ nahe kommender Standard als weitere Grundlage für die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages zur Kenntnis genommen. Die Realisierung der Straße in der vorgeschlagenen Form war im Rahmen

der festgesetzten Straßenverkehrsfläche möglich. Zudem ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Zwischen dem Waren- und Parkhaus und der (damals) geplanten Fußgängerunterführung sei ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzutragen, damit der Zugang des Parkhauses vom Ring-Center aus gewährleistet ist. (BA Friedrichshain – Tiefbauamt/Tief 3)

Prüfung:

Auf eine solche Festsetzung wurde verzichtet, da sie ganztägig (d.h. auch nachts) wirksam wäre, was dem in Rechnung zu tragenden Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden widersprechen würde bzw. dieses nur durch erheblichen finanziellen Aufwand zu gewährleisten wäre. Zudem kann man davon ausgehen, dass in den Nachtstunden nur wenige Passanten dieses Angebot annehmen würden. Statt einer solchen Festsetzung sollen im Rahmen eines Vertrages zwischen der Öffentlichen Hand und dem Investor die Öffnungszeiten der Passage geregelt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Die Schallschutzwand müsse im Bebauungsplan mit ihrer Grundfläche dargestellt werden. (SenStadtUm II E 12)

Prüfung:

Die Breite der Lärmschutzwand von einem Meter lässt sich im Bebauungsplan (M = 1:1.000) nicht darstellen. Es wurde daher vereinbart, die bislang nur in der Begründung beschriebene Lärmschutzwand zusätzlich durch eine symbolhafte Darstellung kenntlich zu machen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Zunächst sollte der Anregung durch Darstellung der Lärmschutzwand mit Symbol im Bebauungsplan gefolgt werden. Da der Bau der Lärmschutzwand im weiteren Verlauf des Verfahrens vertraglich gesichert wurde, entfiel das Erfordernis, die Lärmschutzwand im Bebauungsplan festzusetzen, wieder.

Anregung:

Die Schallschutzanforderungen der unterschiedlichen Ausbaustufen der neuen Straße sollten zwischen den Baulastträgern abgestimmt werden, um u.a. vermeidbare Kosten auszuschließen. Das Ergebnis wäre in den B-Plan einzuarbeiten und ggf. erforderliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vertraglich gesondert zu regeln. (SenStadtUm II E 12)

Prüfung:

Um einen verbesserten Lärmschutz für die nördlich angrenzenden Bewohner zu erreichen, soll ein Teilausbau der Straße im Rahmen des zu schließenden Erschließungsvertrages erfolgen. In diesem Vertrag sind die aus dem Lärmgutachten hervorgehenden erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu regeln.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Anregung:

Es solle geprüft werden, ob die mit dem Bau der BAB notwendigen Einbauten von Schallschutzfenstern in der Möllendorffstraße 117 nicht auf die nördlich der Zu- bzw. Abfahrt liegende Wohnbebauung ausgedehnt werden könne. (*BA Lichtenberg GesUm IV 310*)

Prüfung:

Der Umfang von Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Ausbaues des Mittleren Ringes kann nicht durch den Bebauungsplan erfolgen. Entsprechende Regelungen können nur im noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahren getroffen werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Ein monetärer Ausgleich könne die mit dem Vorhaben verbundenen nachhaltigen Eingriffe (vollständige Versiegelung) in Boden und Grundwasser weder mindern, kompensieren noch ausgleichen und sei daher nicht akzeptabel. Daher werden gezielte Entsiegelungsmaßnahmen in mindestens gleicher Größenordnung in sinnvollem Zusammenhang zum Plangebiet gefordert. (*SenStadtUm IV B*)

Prüfung:

Mit dem monetären Ausgleich sollen zwei Schulhöfe im Umfeld gestaltet werden. Hierzu zählen auch Entsiegelungsmaßnahmen der z.Zt. gänzlich versiegelten Flächen. Insgesamt wird jedoch kein hundertprozentiger Ausgleich der Versiegelung erreicht, sofern man davon ausgeht, dass der Umfang der Versiegelung am Bestand gemessen wird. Sonstige entsiegelungsfähige und in sinnvollem Zusammenhang stehende Flächen stehen nicht zur Verfügung. Darüber hinaus sollen Maßnahmen zur Dachflächenwasserversickerung geprüft werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Es erfolgte eine vertragliche Regelung zum Ausgleich der Eingriffe 1995.

Anregung:

Im Rahmen des Bauvorhabens werde eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, die einer gesonderten Genehmigung bedarf. Wie bei anderen Tiefbaumaßnahmen wird eine, die Grundwasserabsenkung strikt begrenzende Bauweise (Bautrog) gefordert werden. (*SenStadtUm IV B*)

Durch die geologischen Bedingungen sei es erforderlich, stichprobenartig die Belastung des Grundwassers zu prüfen und ein ungehindertes Eindringen von Schadstoffen zu verhindern. (*BA Lichtenberg GesUm IV 310*)

Prüfung:

Die Anregungen sind nicht abwägungsrelevant. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.-

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine Änderungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens.

Anregung:

Es bestehe ein Altlastenverdacht (Verdachtsfläche Nr. 6828). Mit der Baugründung seien altlastenverdächtige Schichten abzutragen und entsprechend zu entsorgen. (SenStadtUm IV B / BA Lichtenberg Amt für Umweltschutz / BA Lichtenberg GesUm 310)

Prüfung:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Das Kapitel „Altlasten“ im Begründungstext des Bebauungsplans wurde dergestalt geändert, dass ein Altlastenverdacht besteht (Altlastenverdachtsfläche Nr. 6828), der eine Bodenprüfung erforderlich macht, was ggf. zu einer entsprechenden Entsorgung des Bodens führen muss.

Bei Bodenuntersuchungen hat sich der Altlastenverdacht bei Bodenuntersuchungen nicht bestätigt, so dass der Hinweis im weiteren Verlauf des Verfahrens wieder entfiel.

Anregung:

Die im Eingriffsgutachten festgelegten 16 Baumpflanzungen seien im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festzusetzen. (BA Lichtenberg – NGA)

Prüfung:

Von einer zeichnerischen Verortung der Baumpflanzungen wird angesichts der Unwägbarkeiten Abstand genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die bislang nur in der Begründung im Abschnitt „Baumpflanzungen“ dargestellten erforderlichen Maßnahmen sollten zunächst als textliche Festsetzung aufgenommen. Da die Bäume (13 Stück) jedoch im öffentlichen Straßenland als Straßenbäume gepflanzt wurden und eine solche Selbstbindung der Gemeinde nicht sachgerecht oder erforderlich ist, wurde keine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anregung:

Die beabsichtigte Begrünung und gestalterische Aufwertung von zwei Schulhöfen sei durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. (BA Lichtenberg - NGA)

Prüfung:

Die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags war zum Zeitpunkt der Auswertung der Trägerbeteiligung bereits eingeleitet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung auf redaktionelle Fehler und fehlende Vermessungen hingewiesen. Der Plan wurde entsprechend korrigiert.

9. **Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht an die Senatsverwaltungen**

Nach Verabschiedung des Verwaltungsreformgesetzes erfolgte gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB in Verbindung mit der AV Mitteilung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 14.8.1994. Daraufhin teilten die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie Verkehr und Betriebe mit, dass die Planung die gesamtstädtischen Verkehrsbelange nach § 4a AGBauGB berührt. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt daher insoweit der Fachaufsicht, wie Belange der überbezirklichen Verkehrsplanung berührt sind.

10. **Verfahren zur Herstellung der Planreife nach § 33 Abs. 2 BauGB**

In einer Sondersitzung der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin am 5. April 1995 wurde der Beschluss gefasst, dass

1. das Bezirksamt die notwendigen Schritte einleitet, um eine Planreifeerklärung für das Bauvorhaben „Geschäftszentrum Frankfurter Allee“ auszusprechen und
2. die notwendige Sicherung der Straßenverkehrsfläche nach § 125 BauGB herbeizuführen.

In seiner Sitzung am 18. Juli 1995 hat das Bezirksamt Lichtenberg festgestellt,

- a) dass das Bebauungsplanverfahren XVII-25 als soweit abgeschlossen anzusehen ist, dass einer Beurteilung nach § 33 Abs. 2 BauGB unter den weiter hinten genannten Voraussetzungen nichts mehr entgegensteht;
- b) dass die Straßenplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens eine solche Reife erreicht hat, dass umgehend die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 125 Abs. 2 BauGB für die vertraglich auf Grundlage des § 124 BauGB an einen Dritten übertragene Erschließungsmaßnahme eingeholt werden kann.
- c) Vorbehaltlich der Zustimmung durch das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin und in Kenntnis der Punkte a) und b) beschloss das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, dass die eingereichten Anträge für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-25 in planungsrechtlicher Hinsicht auf Grundlage des § 33 Abs. 2 des BauGB zuzulassen sind, soweit sichergestellt ist, dass
 - ein Einvernehmen mit dem BA Friedrichshain über das Ergebnis der Trägerbeteiligung erfolgt ist;
 - die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffenen planfestgestellten Bahnflächen zum Zeitpunkt der Bestätigung der Planreife aus der Planfeststellung gem. § 18 AEG entlassen sind;
 - ein abgeschlossener Erschließungsvertrag zwischen dem Bauherren und dem Land Berlin, vertreten durch das BA Friedrichshain, vorliegen muss;
 - ein Vertrag über Ersatzmaßnahmen und Folgekosten im Plangebiet zwischen dem Bauherren und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg, abgeschlossen wurde;
 - ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Öffnungszeiten der Passage abgeschlossen wurde;
 - die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen von der Absicht, die Planreife für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-25 zu erklären, unterrichtet wird;

- die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 125 Abs. 2 des Baugesetzbuchs für die vertraglich gemäß § 124 BauGB an einen Dritten übertragenen Erschließungsmaßnahmen vorliegt;
- der Bauherr schriftlich die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans XVII-25 in der Fassung vom 14. Juli 1995 für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennt.

In seiner Sitzung am 1. August 1995 hat das Bezirksamt Friedrichshain wortgleich beschlossen, dass das Bebauungsplanverfahren XVII-25 als soweit abgeschlossen anzusehen ist, dass einer Beurteilung nach § 33 Abs. 2 BauGB unter den genannten Voraussetzungen nichts mehr entgegensteht. Zudem beschloss es, dass es mit dem Ergebnis der Trägerbeteiligung einverstanden ist.

Die Bezirksverordnetenversammlungen beider Bezirke sind über die Beschlussfassung der Bezirksämter in Kenntnis gesetzt worden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bahnflächen wurden auf Antrag der Deutschen Bahn AG vom 20. September 1995 aus der Planfeststellung entlassen. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 vom 1. Dezember 1995.

Am 17.11.1995 wurde zwischen der Kommanditgesellschaft GB Gewerbebau G.m.b.H. & Co. als Bauherr und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung und Finanzierung von Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch das private bauliche Vorhaben „Geschäftszentrum Frankfurter Allee“ geschlossen. Die darin vereinbarten Maßnahmen wurden bereits durchgeführt.

Der Erschließungsvertrag zwischen dem Bezirksamt Friedrichshain und der Kommanditgesellschaft GB Gewerbebau G.m.b.H. & Co. wurde am 16. November 1995 geschlossen. Die Planung der Erschließungsstraße durch das Tiefbauamt Friedrichshain war am 16. Januar 1995 abgeschlossen.

Es wurde vom Bezirksamt Friedrichshain festgestellt, dass durch die Anlage einer stark begrünten Böschung zwischen der Wohnbebauung an der Deutschmeisterstraße und der Erschließungsstraße bis zum endgültigen Ausbau der Straße im Rahmen der Planfeststellung für die Autobahn auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden kann. Im Hinblick auf die beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen bestanden nunmehr auch keine Bedenken des bezirklichen Natur- und Grünflächenamtes mehr, da die intensive Begrünung der geplanten Böschung ebenfalls als ausreichender Ersatz für die vegetative Lärmschutzwand angesehen wurde. Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben II E vom 29. Februar 1996 dem Antrag gemäß § 125 Abs. 2 Satz 1 BauGB unter Auflagen zugestimmt.

Damit lagen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 33 Abs. 2 BauGB (Planreife) vor.

11. Bezirksamtsbeschlüsse zur Planreife nach § 33 Abs. 2 BauGB und zur öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 5. März 1996 mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 124/96 festgestellt, dass

1. die durch Prüfung festgestellte Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens - ECE Projekt Frankfurter Allee (Bürohochhaus, Waren- und Parkhaus sowie Passage) auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB eingetreten ist,
2. der Beschluss zur Anwendung des § 33 Abs. 2 BauGB der BVV zur Entscheidung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zu unterbreiten ist und
3. der Bebauungsplan XVII-25 in der Fassung vom 18. Juli 1995 / 1. August 1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 AGBauGB öffentlich auszulegen ist.

12. Vorlage zur Beschlussfassung für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin wurde in ihrer Sitzung am 11. März 1996 über den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans XVII-25 informiert.

In der selben Sitzung hat sie gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG entschieden, dass zur Genehmigung des Gesamtvorhabens § 33 Abs. 2 BauGB anzuwenden ist.

Daraufhin wurde die Baugenehmigung für das Projekt Ring-Center II erteilt. Das Teilprojekt Warenhaus / Parkhaus wurde im Jahr 1997 errichtet.

13. Baugenehmigung für die Ladenpassage entlang des S-Bahn-Dammes

Am 16. Juli 1997 wurde zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, der Ring-Center Berlin Wieland KG, dem Bürozentrum Frankfurter Allee Anders & Co.KG und der Kommanditgesellschaft GB Gewerbebau G.m.b.H. & Co.KG der „Vertrag zur Vereinbarkeit vorübergehender baulicher Nutzungen mit der Trassensicherung für die Weiterführung des mittleren Straßenringes für den Bereich Frankfurter Allee / Möllendorffstraße“ geschlossen. Auf Grundlage dieses Vertrages wurden das Bauteil C und die Ladenpassage entlang des S-Bahndammes zwischen der Frankfurter Allee und dem Eingang zum Ringcenter II errichtet. Der Vertrag stellt sicher, dass alle baulichen und sonstigen Anlagen und Gebäudeteile, die entweder in der Fläche oder in der Höhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes XVII-25 zum Zeitpunkt der Planreife vom 5. März 1996 entsprechen, nur vorübergehend bis zur Weiterführung des mittleren Straßenringes (Autobahn) Bestand haben.

Am 10. Juli 2002 wurde der Vertrag zwecks Anpassung an die fortgeschrittene Planung der BAB 100 geändert und konkretisiert. Im Zusammenhang mit der im Jahre 2005 verfolgten planerischen Zielsetzung wurde der Vertrag erneut angepasst. Die Verpflichtung zur Freihaltung der Flächen unterhalb des geplanten Straßenbauwerkes bzw. die Zulässigkeit einer Bebauung nur mit entsprechender Zustimmung wurde am 23.01.2003 als Baulast für die Flurstücke 4221 und 4327 eingetragen.

- 14. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Mit Schreiben vom 25. April 1997 wurde zu einem Anhörungstermin eingeladen, um eine möglichst kurzfristige Beteiligung sicherzustellen. Der Anhörungstermin wurde am 15. Mai 1997 durchgeführt.
- 15. Bezirksamtsbeschlüsse zur Änderung des Titels**
Mit Beschluss vom 3. Februar 1998 hat das Bezirksamt Lichtenberg und mit Beschluss vom 17. Februar 1998 das Bezirksamt Friedrichshain den Titel des Bebauungsplanes geändert.
- Der Titel lautet nunmehr wie folgt:
Bebauungsplan XVII-25, für die Grundstücke Frankfurter Allee 113, 117 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Am Containerbahnhof, Möllendorffstraße 118 in den Bezirken Friedrichshain und Lichtenberg.
- 16. Öffentliche Bekanntmachung der Bezirksamtsbeschlüsse**
Die Beschlüsse beider Bezirksämter über die Änderung des Titels für den Bebauungsplan XVII-25 wurden gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 6. März 1998 auf Seite 940 bekannt gemacht.
- 17. Öffentliche Auslegung 1998**
Der Bebauungsplan XVII-25 in der Fassung vom 18. Juli 1995 / 1. August 1995 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 AGBauGB in der Zeit vom 25. Mai 1998 bis 30. Juni 1998 gleichzeitig in den Bezirken Friedrichshain und Lichtenberg öffentlich ausgelegt. Im Bezirk Lichtenberg fand am 17. Juni keine öffentliche Auslegung statt.
- 18. Änderung des Bebauungsplanes, Umstellung der Rechtsgrundlage**
Bedingt durch die gravierenden Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit der Planaufstellung und die daraus resultierende rückläufige Nachfrage am Büroflächenmarkt wurden das Hochhausprojekt und der Verbindungsbau zum Ringcenter II (bebaubare Flächen A und D) trotz vorliegender Baugenehmigung auf Grundlage des Planreifebeschlusses nicht realisiert. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2004 beantragte die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG eine Änderung der Nutzungsausweisung für die Grundstücke Frankfurter Allee 113 und 117. Statt des Bürohochhauses plant die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG die Errichtung eines Warenhauses.
- Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 14. Juni 2005 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 153/05 und das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in seiner Sitzung vom 14. Juni 2005 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. II/757/o5 beschlossen,
- a) den Titel des Bebauungsplans XVII-25 gemäß Art. 4 der Verfassung von Berlin wie folgt zu ändern:
Bebauungsplan XVII-25 für die Grundstücke Frankfurter Allee 113, 117 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Am Containerbahnhof, Möllendorffstraße 118 in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain, und Lichtenberg.
 - b) Auf Antrag der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG vom 20.12.2004 das Bebauungsplanverfahren XVII-25 für den Teilbereich Frankfurter Allee 113, 117 mit geänderten Planungszielen weiter zu bearbeiten. Diese sollen die Zulässigkeit eines Warenhauses ermöglichen und sind im Wesentlichen:

- Festsetzung eines Kerngebietes, das in einem Teilbereich eine bislang ausgeschlossene Einzelhandelsnutzung, begrenzt auf 9000 m² Verkaufsfläche ermöglicht,
 - Reduzierung der zulässigen Baukörperhöhe auf der Fläche des bislang geplanten Bürohochhauses-
 - Erweitern der Baugrenzen,
 - Reduzieren der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit.
 - das Bebauungsverfahren XVII-25 gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) auf der Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuches weiter zu führen.
- c) für den Bebauungsplan XVII-25 eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Form einer Erörterungsveranstaltung und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplanentwurf XVII-25 für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg wurde mit Vorlage zur Kenntnisnahme auf Drucksache 1469/V in ihrer Sitzung vom 02.08.2005 und die Bezirksverordnetenversammlung von Friedrichshain-Kreuzberg wurde mit Vorlage zur Kenntnisnahme auf Drucksache Nr. 1701/II in ihrer Sitzung am 22. Juni 2005 über die Beschlüsse des Bezirksamts informiert.

19. **Deckblatt 1 vom 09. Juni 2005**

Durch die Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs XVII-25 wurde das Deckblatt 1 vom 09. Juni 2005 erforderlich.

20. **Erneute Beteiligung der Behörden**

Am 12. Juli 2005 fand im Rathaus Lichtenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eine Erörterungsveranstaltung statt, aus der keine Stellungnahmen resultierten.

Mit Schreiben vom 24. Juni 2005 wurden die Behörden um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf XVII-25 bis zum 29. Juli 2005 gebeten.

Von 41 beteiligten Stellen haben 24 innerhalb der gesetzten Frist eine Stellungnahme abgegeben, davon äußerten sich 2 Stellen zweimal, 1 davon mit identischem Inhalt.

Nach Ablauf der Frist bis zum 11. August 2005 gaben 8 Stellen, davon 2 Stellen, die sich bereits innerhalb der Frist geäußert hatten, eine weitere und eine identische Stellungnahme ab. Mit Datum vom 11. August 2005 wurde an 8 Stellen ein Erinnerungsschreiben gerichtet; 3 Ämter des Bezirks Lichtenberg wurden intern erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Zusätzlich wurden auf Empfehlung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post mit Schreiben vom 11.08. 2005 4 Mobilfunkanbieter um ihre Stellungnahme gebeten.

Als Reaktion auf die genannten Schreiben gingen innerhalb der 2. Fristsetzung 6 Stellungnahmen beim Fachbereich Stadtplanung Lichtenberg ein. Drei weitere gingen nach Ablauf der 2. Fristsetzung ein.

Der überarbeitete Umweltbericht in der Fassung der öffentlichen Auslegung wurde 2 betroffenen Ämtern vorgelegt. Eine erneute Äußerung der Ämter erfolgte nicht.

Die neu erarbeitete lärmtechnische Untersuchung vom 27. September 2005 wurde zwei betroffenen Ämtern vorgelegt. Beide Ämter äußerten sich dazu. Aufgrund widersprüchlicher Stellungnahmen zweier Fachbereiche eines Amtes wurde ein Fachbereich erneut um Stellungnahme ersucht. Der Fachbereich äußerte sich mit einer Stellungnahme gleichen Inhaltes.

Insgesamt wurden 49 unterschiedliche Stellungnahmen fristgerecht eingereicht.

Äußerungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren, liegen von 15 Stellen vor; Äußerungen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange von 23 Stellen. Von 11 Stellen liegen keine Äußerungen vor:

Somit waren insgesamt 38 Stellungnahmen auszuwerten.

Die Stellungnahmen werden im Folgenden – nach Themen gegliedert – aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend geändert/nicht geändert.

Richtfunkstrecken

Äußerung:

Durch die geplante Bebauung kommt es zu Beeinträchtigungen der Richtfunkverbindungen zwischen Frankfurter Allee 147 und Karl-Marx-Allee 90a-c. Die betroffenen Verbindungen müssen umgeplant und durch neue Stellen ersetzt werden.

(O2)

Abwägung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Belange des Netzbetreibers O2 berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

nicht berücksichtigt

Äußerung:

Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die maximal zulässige Bauhöhe 67 m über NHN in einer Sicherheitszone von 100 m beidseitig der Richtfunkstrecke nicht überschreiten.

Es wird bemängelt, dass die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan XVII-25 in der textlichen Fassung keine Angaben zur maximalen Bauhöhe der Teilflächen A und D erkennen lassen und gebeten, den Bebauungsplan, den Erläuterungsbericht (TZ.4.3) und entsprechend das Verzeichnis der textlichen Festsetzung so zu ändern, dass keine Bauhöhe der Teilflächen das Maß von 67 m über NHN überschreiten kann.

(Deutsche Telekom)

Abwägung:

Die zulässige Gebäudehöhe der Baufläche A (Warenhaus) beträgt 64,5 m und liegt damit unterhalb der geforderten maximal zulässigen Höhe von 67 m über NHN.

Ausnahmsweise, im Einzelfall ist für die Fläche B (Ringcenter II) für technische Einrichtungen eine Höhe von 67,5 m über NHN möglich. Die realisierte Höhe liegt bei < 63 m über NHN.

Da die Höhenüberschreitung nur im Einzelfall ausnahmsweise und nur für die Fläche B zulässig ist, wird eine Änderung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf und der Begründung zu diesem für nicht erforderlich erachtet. Die Belange des Netzbetreibers Deutsche Telekom werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
nicht berücksichtigt

Verkehrliche Belange

Äußerung:

Einer Reduzierung des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich der Ecke Frankfurter Allee / Möllendorffstraße wird nur zugestimmt, wenn zwischen dem U-Bahn-Zugang und der künftigen Bebauung (Punkt g20) ein 6,50 m breiter Gehweg gewährleistet ist. Voraussetzung dafür ist die Verlegung des Radwegs an den Fahrbahnrand.

SenStadt VII B

Abwägung:

Die Aufteilung des Straßenlandes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch das Vorhaben des Investors wird jedoch das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit reduziert und eine Engstelle zwischen U-Bahnzugang und Bebauung geschaffen. Um Konfliktsituationen zwischen Fußgängern und Radverkehr zu vermeiden, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages der Radweg an den nördlichen Fahrbahnrand der Frankfurter Allee verlegt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
berücksichtigt

Äußerung:

Ein erhebliches verkehrliches Hindernis und Gefahrenpotential stellt für die Fußgänger von der U-Bahn zum Ringcenter der Radweg zwischen U-Bahnausgang an der Möllendorffstraße und dem Gehweg wegen des fehlenden Direktzuges dar. Darüber hinaus schränkt der Radweg die Gehwegbreite ein.

Es wird daher für erforderlich erachtet, den Radweg auf die Straßenseite des U-Bahnzugangs zu verlegen.

Die Verschiebung des Radweges sollte bis mindestens hinter den westlichen U-Bahnzugang, besser bis zur Pettenkofer Straße vorgenommen werden.

BA Lichtenberg, Tiefbauamt

Abwägung:

Zur Vermeidung von Konfliktsituationen zwischen Fußgängern und Radverkehr, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom 12.10.05 geregelt, dass der Radweg auf der Nordseite der Frankfurter Allee verlegt wird.

Die Verlängerung der Radwegverlegung bis zur Pettenkofer Straße wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geprüft.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
Berücksichtigt

Äußerung:

Es wird bemängelt, dass die Straße nicht Gegenstand des B-Planes ist und dar auf hingewiesen, die vorhandene planfestgestellte U-Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

BVG

Abwägung:

Der rechtliche Tatbestand der Planfeststellung bleibt durch den Bebauungsplan unberührt. Weder der Bau noch der Betrieb des geplanten Bauprojektes greifen in die Anlagen der U-Bahn ein. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Nicht berücksichtigt

Äußerung:

Zwischen der geplanten Bebauung und der geplanten BAB A 100 soll ein mindestens 5 m breiter Streifen freigehalten werden. Punktuelle Unterschreitungen dieses Mindestabstandes bedürfen der Zustimmung von X OI.

SenStadt X OI

Abwägung:

Im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den Eigentümern wird u. a. der Gebäudeabstand zur geplanten Autobahntrasse geregelt, und somit auch punktuelle Unterschreitungen des geforderten Mindestabstandes. Dies bestätigte SenStadt mit Schreiben vom 17.10.2005.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

Äußerung:

Es soll nicht zu einer Übertragung von Abstandflächen kommen. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist auszuschließen.

DB Services Immobilien

Abwägung:

Nach § 6 Abs. 14 BauOBln können sich durch ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandflächen als nach § 6 Abs. 5 BauOBln ergeben. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Nicht berücksichtigt

Äußerung:

Die Fläche für Fußgänger und Radfahrer wird verringert. Die aus der U-Bahn kommenden Fußgänger, die zum Warenhaus möchten, sind gezwungen, zuerst den Radweg zu überqueren. Es wird daher empfohlen, den Radweg in den Straßenraum zu verlegen.

BA Li. Gesundheitsamt

Abwägung:

Die Aufteilung des Straßenlandes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch das Vorhaben des Investors wird jedoch das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit reduziert und eine Engstelle zwischen U-Bahnzugang und Bebauung geschaffen. Um Konfliktsituationen zwischen Fußgängern und Radverkehr zu vermeiden, wird der im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom 12.10.05 geregelt, dass der Radweg auf der Nordseite der Frankfurter Allee verlegt wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

Geh-, Fahr- und LeitungsrechteÄußerung:

Es wird eine planungsrechtliche Sicherung der Fernwärmetrasse im Geltungsbereich gefordert.

BEWAG Wärme

Abwägung:

Die Fernwärmetrasse liegt im Bereich des bestehenden Gebäudes (Ringcenter II). Sie genießt Bestandsschutz. Eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Nicht berücksichtigt

Äußerung:

Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen für Instandhaltung- und Sanierungsarbeiten muss für die Mitarbeiter der DB jederzeit möglich sein.

DB Services Immobilien

Abwägung:

Ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 für den südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVII-25 gewährleistet. Gem. Pkt. 11 der textlichen Festsetzung ist im Bereich der Autobahn ein Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zu Gunsten der Allgemeinheit und unterhalb der geplanten Autobahntrasse ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Baulastträgers der geplanten Straße gewährleistet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

Äußerung:

Einer Reduzierung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie an der Ecke Frankfurter Allee/ Mölendorffstraße wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass mindestens ein 6,5 m breiter Gehweg an der Engstelle zwischen dem U-Bahn- Zugang und der künftigen Bebauung (Punkt g 20 im B-Planentwurf) gewährleistet wird.

SenStadt VII B

Abwägung:

Das Gehrecht für die Allgemeinheit an der Ecke Frankfurter Allee/ Möllendorffstraße besteht in reduziertem Maße weiter.

Zur Vermeidung einer Engstelle zwischen dem U-Bahn- Zugang und der künftigen Bebauung ist im städtebaulichen Vertrag vom 12.10.05 geregelt, dass der Radweg auf der Nordseite der Frankfurter Allee verlegt wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

Äußerung:

Die Ausweisung der Straßenverkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen im B-Planentwurf entsprechen den Ergebnissen der Abstimmung zwischen dem BA Lichtenberg, der BVG, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, X PS E 1 und dem Investor.

SenStadt VII B

Abwägung:

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit an der Ecke Frankfurter Allee/ Möllendorffstraße und im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVII-25 gewährleistet.

Gem. textlicher Festsetzung Nr. 11 besteht im Bereich der geplanten Autobahntrasse ein Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zu Gunsten der Allgemeinheit und unterhalb dieser ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Baulastträgers der geplanten Straße.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

Finanzielle AuswirkungenÄußerung:

Die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb für die Flächen, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden sollen, und für die Herstellung der Straße müssen in die Finanzplanung aufgenommen werden. Es ist zu prüfen, ob es sich um den Erwerb einer Straßenverkehrsfläche handelt (und damit ein niedriger Kaufpreis zu zahlen wäre) oder ob eine andere bewertungsrelevante Qualität zu Grunde zu legen wäre.

SenStadt I A

Abwägung:

Der Erwerb der Straßenfläche wurde in den Pkt. III 4. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf XVII-25 aufgenommen. Die Straße wurde bereits realisiert, jedoch noch nicht erworben und gewidmet. Das Widmungsverfahren durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg läuft. Der Übernahmeanspruch der Straßenfläche in das Eigentum des Landes Berlin resultiert aus der Genehmigung nach § 125 BauGB sowie dem Erschließungsvertrag von 1995 und wird nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes begründet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

Äußerung:

Bezüglich der Kosten für den Ankauf und Bau der Straßenflächen sollen durch den Bebauungsplanentwurf keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.

SenFin

Abwägung:

Der Übernahmeanspruch der Straßenfläche in das Eigentum des Landes Berlin wird nicht durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs begründet, sondern besteht seit der Errichtung der Straße Am Containerbahnhof nach § 125 BauGB und dem Abschluss des Erschließungsvertrags 1995.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

Auswirkungen auf Natur und UmweltÄußerung:

Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Kreuzung Frankfurter Allee / Möllendorffstraße führt zu erheblichen Überschreitungen der Grenzwerte Lärm der 16. BImSchV. Es sollte ein aktuelles Verkehrsgutachten angefordert werden.

Als Kompensation werden ein partielles Tempolimit von 30 km/h sowie eine Lärmschutzwand und Lärmschutzfenster (Möllendorffstraße 117) vorgeschlagen.

LI UmGes

Abwägung:

Eine zweite, aktuelle lärmtechnische Untersuchung vom 27.9.2005 liegt vor, aus der sich die Notwendigkeit zur Errichtung einer Lärmschutzwand und der punktuellen Einbau von Schallschutzfenstern ergeben.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vom 12.10.05 wird geregelt, dass diese Maßnahmen vom Erschließungsträger gebaut und finanziert werden. Ein Tempolimit kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

Äußerung:

Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen steigen auch andere Immissionsbelastungen (Gerüche, Erschütterungen). Der Feinstaubproblematik sollte Rechnung getragen werden. Als Kompensation werden ein Tempolimit und Fassadenbegrünung vorgeschlagen.

LI UmGes

Abwägung:

Berlin kommt seiner Verpflichtung, Maßnahmen zur Verbesserung der Luftbelastungssituation zu ergreifen, durch den Aufbau eines Luftgütemessnetzes und die Erstellung des Luftreinhalte- und Aktionsplans mit den darin beschlossenen Maßnahmen nach. Eine Fassadenbegrünung ist entlang der Straße Am Containerbahnhof realisiert. Ein Tempolimit kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

Äußerung:

Unter Bezugnahme auf das Verkehrsgutachten von 1993 und das Lärmgutachten Zubringerstraße Geschäftszentrum Frankfurter Allee vom September 1994 werden infolge Liefer- und Kundenverkehr an der Zufahrtsstraße Möllendorffstraße Kaufhaus/Containerbahnhof - möglicherweise zusätzliche abschirmende Maßnahmen für das angrenzende Wohngebiet als erforderlich angesehen.

Die in der lärmtechnischen Untersuchung vom September 2005 empfohlene Lärmschutzwand erfüllt den Zweck notwendiger zusätzlicher lärmabschirmender Maßnahmen.

BA FK, UmNat, FB Umwelt

Abwägung:

Im Lärmgutachten Zubringerstraße Geschäftszentrum Frankfurter Allee vom September 1994 wurde eine Lärmschutzwand, punktuelle Lärmschutzfenster für die nördlich angrenzenden Wohngebäude sowie Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/ h empfohlen. In der erneuten lärmtechnischen Untersuchung vom 27. September 2005, wird ebenfalls eine Lärmschutzwand als auch der punktuelle Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vom 12.10.05 geregelt und sind vom Erschließungsträger zu erbringen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

Äußerung:

Unter der Voraussetzung einer Pegelminderung von 4 dB (A) durch die in der lärmtechnischen Untersuchung vom September 2005 empfohlenen Lärmschutzwand wird der Schutzzweck für die unteren Etagen der betroffenen Wohngebäude erfüllt.

Für die oberen Stockwerke sind an den Immissionsorten, an denen trotz Lärmschutzwand die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, Schallschutzfenster geboten.

BA Li. UmNat, FB Umwelt

Abwägung:

In der erneuten lärmtechnischen Untersuchung vom 27. September 2005, wird ebenfalls eine Lärmschutzwand als auch der punktuelle Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vom 12.10.05 geregelt und sind vom Erschließungsträger zu erbringen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigt

21. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum des Bebauungsplanentwurfs XVII-25 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 35, Seite 2703 vom 22.07.2005.angezeigt

Die Anzeige mit Planausschnitten in den Tageszeitungen "Der Tagesspiegel" und "Berliner Morgenpost" erfolgte am 29.07.2005 und in der "Berliner Zeitung" am 30.07.2005.

Darüber hinaus wurden die Bürger durch Aushänge mit entsprechenden Hinweisen innerhalb der Bezirksämter Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg informiert.

Der Bebauungsplanentwurf XVII-25 in der Fassung vom 18. Juli 1995/1. August 1995 mit Deckblatt 1 vom 9. Juni 2005 hat öffentlich ausgelegen vom 1. August 2005 bis einschließlich 2. September 2005

im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Stadtplanung, Frankfurter Allee 187 , 10365, Zimmer 14412 -in der Zeit von Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr und als beglaubigte Abschrift im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtplanung, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin, Zimmer 508 in der Zeit von Montag bis Donnerstag 7.30 bis 16.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 13.00 Uhr. Durch telefonische Vereinbarung bestand ferner die Möglichkeit der Einsichtnahme auch außerhalb dieser Sprechzeiten.-

Es lagen ferner aus:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom Juli 2005, -
- „Umweltbericht zum B-Plan XVII-25“ vom 25.07.2005,
- „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan XVII-25 Geschäftszentrum Frankfurter Allee in den Bezirken Lichtenberg und Friedrichshain“ vom Juli 1994 / Überarbeitung Oktober 1994,
- „Lärmgutachten Zubringerstraße Geschäftszentrum Frankfurter Allee“ vom Januar 1994,
- Vertrag zur Vereinbarkeit vorübergehender baulicher Nutzungen mit der Trassensicherung für die Weiterführung des mittleren Straßenringes für den Bereich Frankfurter Allee/ Möllendoffstraße“ vom Juli 1997 und „Änderungsvertrag“ vom Mai/Juli 2002 sowie Entwurf des Änderungsvertrages zum Änderungsvertrag,
- zeichnerischer Entwurf der Verlegung des Fahrradweges als Anlage zum städtebaulichen Vertrag

Für schriftliche Anregungen interessierter Bürger/innen und der Behörden wurden vorgefertigte Blätter bereitgehalten.

Die öffentliche Auslegung wurde in Lichtenberg von 12 und in Friedrichshain-Kreuzberg von keinem / keiner Bürger/in besucht.

Eine Naturschutzvereinigung (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V.) hat sich schriftlich geäußert. Zwei Vertreter des Vorhabenträgers haben sich ohne Äußerung informiert.

V. Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. hat sich mit Schreiben vom 10.08.2005 zur Erforderlichkeit des Vorhabens und zur Eingriff-Ausgleich-Thematik geäußert.

Die von dieser Institution vorgebrachten Äußerungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen wurden abgewägt. Sie führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Nach Abschluss der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

Die Abwägung der Äußerungen der Bürger/innen bzw. Institutionen im Einzelnen:

Äußerung:

Das Vorhaben in der erneuten Auslegung des B-Planes XVII-25 für den Bau eines Einzelhandelszentrums „Ringcenter 3“ ist grundsätzlich in Frage zu stellen. Ist der Neubau eines solchen Gebäudekomplexes, bei dem ausreichendes Angebot in dieser Gegend an Einkaufsmöglichkeiten, überhaupt nötig?

Abwägung:

Die Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs einer Kommune erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Der FNP 2004 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche M1, d.h. Bereich mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter, dar. Das zusätzlich eingetragene Symbol der Einzelhandelskonzentration verdeutlicht das kommunale Ziel, hier Einzelhandel zur Stärkung des polyzentralen Stadtgefüges vorzusehen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung .Abt. I B bestätigt, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes XVII-25 aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind.

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 (Standorte für Einzelhandel und Freizeit) liegt der Geltungsbereich in einem Hauptzentrum.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme vom August 2005 die Übereinstimmung der geplanten Festsetzungen mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms bestätigt. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen stimmt den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes XVII-25 aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht zu.

Die Ziele des Bebauungsplans XVII-25 entsprechen somit den kommunalen und regionalen Entwicklungszielen.

Zusätzlich wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Institutes für Markt- und Wirtschaftsforschung (FfH) eingeholt. Das Ergebnis der Studie zeigt, dass die angrenzenden Handelsstandorte nur in geringfügigem Maße beeinträchtigt werden.

Eine weitergehende Bedarfsplanung ist auf kommunaler Ebene nicht erforderlich.

Äußerung:

Der Bau eines Basketball-Platzes auf dem Gelände des Immanuel-Kant-Gymnasiums ist als Ersatzmaßnahme nicht zulässig. Ein Basketballplatz hat keine Wertigkeit für die Funktion des Naturhaushaltes. Siehe hierzu das Rechtsgutachten zur Anwendung der Eingriffsregelung von Rechtsanwalt Karsten Sommer vom April 2004, das wir Ihnen bereits vor längerer Zeit zugesandt hatten.

Abwägung:

Die Ersatzmaßnahmen zur Umgestaltung der Schulhöfe bestanden aus einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen wie Entsiegelungsmaßnahmen und Begrünungen/Bepflanzungen. Die Anlage des Basketballfeldes spielt hierbei nur eine untergeordnete Rolle.

Im Umweltbericht wurden alle Maßnahmen dezidiert aufgeführt und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die Schutzgüter geprüft. Das Ergebnis ist eine eindeutige Verbesserung der Schutzgüter.

Über die Frage, in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollen, ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Eine rechtliche Verpflichtung zu einem vollständigen Ausgleich besteht nicht. Auf Grund der fast vollständigen Überbauung wurden nur untergeordnete Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanbereich geregelt. Der überwiegende Anteil wurde im beschriebenen Umfang außerhalb des Plangebietes realisiert. Laut Umweltbericht wurde der Ausgleich voll erbracht.

Äußerung:

Bei der Ausgleichs- und Ersatzbilanz wurde in Bezug auf die Bäume die Kartierung des Gebietes von 1994 zu Grunde gelegt. Bei der Berechnung der Wertigkeit der Bäume wurde aber nach der Baumschutzverordnung von 2004 verfahren. Hier besteht ein Widerspruch. Die Bäume sind in dieser Zeit nicht im Wachstum (Stammumfang) stehen geblieben. Wir fordern eine erneute Kartierung des betroffenen Teilstückes in Bezug auf die Naturgüter mit anschließender neuer Berechnung der Wertigkeit für das betroffene Gebiet. Insbesondere ist bei der Anwendung der neuen Baumschutzverordnung eine erneute Baumkartierung vorzunehmen.

Abwägung:

Die Feststellung im Satz eins und zwei ist korrekt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach neuem Recht fortgesetzt. Folglich werden auch die nach jetzigem Recht gültigen Rechtsgrundlagen angewendet. Dies trifft auch für die Baumschutzverordnung zu, die hier als Berechnungsgrundlage für das Ausgleichsfordernis herangezogen wurde.

Im Übrigen scheint die Stellungnahme auf einem Missverständnis zu basieren, denn die Baumfällungen – mit Ausnahme weniger verbliebener Bäume – sind bereits auf Basis des nach § 33 BauGB genehmigten und realisierten Vorhabens erfolgt. Mit Ausnahme der Bäume im Straßenraum, die von der Planung nicht tangiert werden, ist im Plangebiet nur noch eine Baumgruppe aus vier Bäumen auf dem Vorplatz des Centers vorhanden. Diese sind in die Gesamtbewertung mit eingeflossen. Eine Nachkartierung erübrigt sich.

Äußerung:

Die vor über 10 Jahren vorgenommene Brutvogelkartierung ist ebenfalls zu aktualisieren, da auf Grund der vorangeschrittenen Sukzession mit einer anderen, wertvolleren Artenzusammensetzung und v.a. einer höheren Besatzdichte zu rechnen ist.

Abwägung:

Dies gilt auch für eine Brutvogelkartierung. Ein Fortschreiten der Sukzession konnte gar nicht stattfinden, da das Gros des Plangebietes bebaut ist. Auch auf der gegenwärtig als Vorplatz genutzten unversiegelten Fläche konnte keine Vegetation in nennenswertem Umfang entstehen, da diese Fläche im Laufe der vergangenen Jahre immer wieder durch Zwischennutzungen wie „Strandbad mit großem Pool“, „Bauernhof“, oder für eine Gondelbahn in Anspruch genommen worden ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

nicht berücksichtigt

22. Bezirksamtsbeschluss des Ergebnisses der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und des Ergebnisses der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Planreife sowie Festsetzung

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 18.10.2005 (BA-Beschluss Nr. 260/05) und das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 18.10.2005 (BA-Beschluss Nr. II/879/05) Folgendes beschlossen:

- a) dass das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, ermächtigt wird, den Vertrag über die städtebauliche Entwicklung in Berlin-Lichtenberg im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVII-25 Projekt Warenhaus „Ring-Center III“ (Stand 12.10.2005) auch im Namen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, für das Land Berlin zu unterzeichnen.
- b) dass vor dem Hintergrund der beiderseits beabsichtigten Änderung der Bezirksgrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVII-25 die bauliche Unterhaltung der zu errichtenden Lärmschutzwand an der Straße Am Containerbahnhof nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin übernommen wird.
- c) das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB im Bebauungsplanverfahren XVII-25 und den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplanentwurf XVII-25 vom 12.10.2005 in der beiliegenden Fassung.
- d) das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs.3 BauGB im Bebauungsplanverfahren XVII-25.
- e) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf XVII-25 vom 18.07.1995/01.08.1995 mit Deckblatt 1 vom 09.06.2005 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.
- f) dass für das beantragte Bauvorhaben Ringcenter III Neubau Warenhaus „Galeria Kaufhof“ vom 05.04.2005, zuletzt geändert mit den Unterlagen vom 20.06.2005, die Voraussetzungen für die Zulässigkeit gemäß § 33 Abs.1 BauGB auf Grund des Beschlusspunktes c) und d) erfüllt sind und eine Genehmigung, vorbehaltlich der Prüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, erteilt werden kann.
- g) den Bebauungsplanentwurf XVII-25 einschließlich der Begründung sowie die Erklärung der Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 33 Abs. 1 BauGB der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung, vorbehaltlich der Prüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, vorzulegen.
- h) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-25 der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

- i) mit der Durchführung der Beschlüsse zu f) und g) das Amt für Planen und Vermessen beim Bezirksamt Lichtenberg von Berlin zu beauftragen.

23. Bezirksverordnetenversammlungsbeschluss zur Zulässigkeit gemäß § 33 BauGB und Rechtsprüfung

Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin beschloss in ihrer Sitzung am 19.10.2005 (DS/1586/V) und die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin beschloss in ihrer Sitzung am 26.10.2005 (DS/1830/II)

- a) den Bebauungsplanentwurf XVII-25 einschließlich der Begründung sowie der Erklärung der Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 33 Abs.1 BauGB – vorbehaltlich der Prüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.
- b) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XVII-25.

Des Weiteren baten die Bezirksämter die BVV, Folgendes zur Kenntnis zu nehmen:

- dass das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, ermächtigt wird, den Vertrag über die städtebauliche Entwicklung in Berlin-Lichtenberg im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVII-25 Projekt Warenhaus „Ring-Center III“ (Stand 12.10.2005) auch im Namen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, für das Land Berlin zu unterzeichnen.
- dass vor dem Hintergrund der beiderseits beabsichtigten Änderung der Bezirksgrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVII-25 die bauliche Unterhaltung der zu errichtenden Lärmschutzwand an der Straße Am Containerbahnhof nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin übernommen wird.
- das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB im Bebauungsplanverfahren XVII-25 und den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplanentwurf XVII-25 vom 12.10.2005 in der beiliegenden Fassung.
- das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB im Bebauungsplanverfahren XVII-25
- den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf XVII-25 vom 18.07.1995/01.08.1995 mit Deckblatt 1 vom 09.06.2005 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.
- dass für das beantragte Bauvorhaben Ringcenter III Neubau Warenhaus „Galeria Kaufhof“ vom 05.04.2005, zuletzt geändert mit den Unterlagen vom 20.06.2005, die Voraussetzungen für die Zulässigkeit gemäß § 33 Abs.1 BauGB auf Grund des Beschlusspunktes c) und d) erfüllt sind und eine Genehmigung, vorbehaltlich der Prüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, erteilt werden kann.

24. Ergebnis der Rechtskontrolle durch SenStadt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte in ihrem Schreiben vom 28.10.2005 mit, dass der Anwendung des § 33 Abs.1 BauGB nichts entgegensteht. Die Baugenehmigung Nr.874/2005 für das Warenhaus wurde am 31.10.2005 erteilt.

Mit Schreiben vom 16.01.2006 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass der Bebauungsplan, weil beanstandungsfrei, vom Bezirksamt festgesetzt werden kann. Sie gab den Hinweis, in der Rechtsverordnung und der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB die Zitierung der Rechtsgrundlagen des BauGB und des zwischenzeitlich geänderten AGBauGB zu verändern. Der Hinweis wurde eingearbeitet.

25. Bezirksamtsbeschlüsse zur Rechtsverordnung und Verkündung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin beschloss am 14.03.2006 (BA-Beschluss Nr. 87/06) und das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin beschloss am 14.03.2006 (BA-Beschluss Nr. II/988/06) den Bebauungsplan XVII-25 als Rechtsverordnung festzusetzen und das Amt für Planen und Vermessen des Bezirksamts Lichtenberg zu beauftragen, die Verkündung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veranlassen.

26. Verkündung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-25 vom 14.03.2006 ist am 29.04.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 349 verkündet worden.

V. 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 dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076),

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV 90**) - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln**) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194);

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 253); § 12 Absatz 1 in Verbindung mit § 3 **Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG)** in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (GVBl. S. 2).

Aufgestellt:

Berlin, den

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung, Vermessung und
Bauaufsicht

Dr. Schulz
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen

Peckskamp
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Aufgestellt:

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksstadträtin

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Lompscher
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Güttler-Lindemann
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

VI. Anhang

Abkürzungsverzeichnis

AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Bundesgesetzbuch
BA	Bezirksamt
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauGB MaßnG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauOBln	Bauordnung für Berlin
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BezVG	Bezirksverwaltungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BimSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
db (A)	Dezibel (A-Kurve)
FNP	Flächennutzungsplan
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Lapro	Landschaftsprogramm Berlin
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MK	Kerngebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OK	Oberkante
SenBauWohnV	Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
SenStadtUmTech	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie

Quellenverzeichnis

Forschungsstelle für den Handel Berlin (FfH) e.V.: Gutachten zur Verträglichkeit von Einzelhandel und konsumnahen Dienstleistungen am Standort S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee, Berlin Dezember 1991

GEWU Consult-Gesellschaft für Energie, Wirtschaft und Umwelt mbH: Lärmgutachten - Zubringerstraße Geschäftszentrum Frankfurter Allee, Berlin Januar 1994

Grebner Ingenieure GmbH: Umweltverträglichkeitsstudie zum Linienbestimmungsverfahren Ringverbindung BAB A 100; Berlin April 1994

Gruppe F - Büro für Landschafts- und Freiraumplanung: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan XVII-25, Geschäftszentrum Frankfurter Allee im Bezirk Lichtenberg; Juli 1994 (Überarbeitung Oktober 1994)

IVV - Ingenieurgruppe: Geschäftszentrum Frankfurter Allee - Parkraumkonzept; Aachen Oktober 1993

Martin + Pächter: Ringprojekt Frankfurter Allee - Ein Zentrum für Friedrichshain und Lichtenberg am S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee, Berlin 1992

SNV - Studiengesellschaft Verkehr mbH Berlin: Zukünftiges Verkehrsaufkommen im Bereich der Zufahrtstraße zum Containerbahnhof, Berlin Oktober 1993

WSP Ingenieurgesellschaft für Wärmetechnik/Strömungstechnik: Windkanalstudie zum Bauvorhaben Frankfurter Allee, Aachen Dezember 1993

Ansiedlung eines Kaufhof-Warenhauses an der Frankfurter Allee – Kurzstellungnahme zu der zu erwartenden Kaufkraftverlagerung, Mai 2005;

Umweltbericht zur Neubaumaßnahme Ringcenter III – B-Plan XVII-25

Lärmtechnische Untersuchung für ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Projektnummer 25-049, Hamburg 14. September 2005

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind auf der Fläche A ab dem 4. Vollgeschoss nur Büro- und Verwaltungsnutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig.
2. Im Kerngebiet sind auf der Fläche B in den Ebenen -1, 0 und +1 nur Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung zulässig.
3. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
4. Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- und ähnlichen Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebietes unzulässig.
5. Im Kerngebiet können auf der Fläche B im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 67,50 m über NHN ohne Anrechnung auf die festgesetzte Geschossfläche zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
6. Bei der Ermittlung der Geschossfläche innerhalb der Fläche B bleiben die Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen und zugehörige Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
7. Im Kerngebiet können auf der Fläche C im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 42,90 m über NHN ohne Anrechnung auf die festgesetzte Geschossfläche zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
8. Im Kerngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen f4, f5, f40, f41, f43, f71, f38, f4 und g4, f45, g14, g15, g16, g17, g18, g19, g5, g4 und g20, g21, f16, f17, g20 vollständig unterbaubar.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zahl der zulässigen Stellplätze auf 1.450 begrenzt.
10. Die Flächen f20, f21, f22, f69, f23, f25, g4, f45, g14, g15, g16, g17, g18, g19, g5, g6, g7, g8, f20 und g20, g21, f16, f17, g20 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
11. Der Luftraum über der Fläche g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, f22, f69, f23, f25, g10, g11, g12, g13, g1 ist ab einer Höhe von 41,10 m über NHN im Punkt g8, von 42,80 m über NHN im Punkt f25, von 44,70 m über NHN im Punkt g13, von 45,60 m über NHN im Punkt g1 und den jeweiligen Diagonalen mit einem Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die durch die bezeichnete Punktfolge beschriebene Fläche unterhalb der Autobahntrasse ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Baulastträgers der geplanten Straße zu belasten.

12. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
14. Die Außenwandfläche zwischen den Punkten f5 und g ist auf mindestens 40 % der Fassadenfläche mit selbstklimmenden, schlingenden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.