

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXII-VE 2

für das Gelände zwischen Allendorfer Weg, Rhinstraße, Landsberger Allee
und Ferdinand-Schultze-Straße im Bezirk Lichtenberg,

Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsgegenstand	1
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	1
1.2 Beschreibung des Plangebietes	1
1.2.1 Geltungsbereich	1
1.2.2 Eigentumsverhältnisse	1
1.2.3 Städtebauliche Situation	2
1.2.4 Natur und Landschaft	3
1.3 Planerische Ausgangssituation	6
1.3.1 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum	6
1.3.2 Flächennutzungsplan	6
1.3.3 Landschaftsprogramm	7
1.3.4 Bereichsentwicklungsplanung, Städtebauliche Rahmenpläne	7
1.3.5 Sonstiges	7
1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	8
2. Planinhalt	9
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention des Planes	9
2.2 Wesentlicher Planinhalt	10
2.3 Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen	10
2.3.1 Vorgaben der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen	10
2.3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	11
2.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
2.3.4 Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung	12
2.3.5 Art der baulichen Nutzung	12
2.3.6 Maß der baulichen Nutzung	13
2.3.7 Überbaubare Grundstücksflächen	14
2.3.8 Weitere Arten der Nutzung	14
2.3.9 Verkehr	14
2.3.10 Immissionsschutz	15
2.3.11 Grünfestsetzungen	15
2.3.12 Sonstige Festsetzungen	16
3. Umweltbericht	17
3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	17
3.1.1 Grundlagen	17
3.1.2 Umweltauswirkungen	18
3.1.3 Ergebnis	19
3.2 Eingriffe in Natur und Landschaft	19
4. Durchführungsvertrag	21
5. Auswirkungen des Bebauungsplans	22
5.1 Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Verkehrssituation	22
5.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	22
5.3 Auswirkungen auf den Landeshaushalt	22
6. Verfahren	23
7. Rechtsgrundlagen	26

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

An der Kreuzung Landsberger Allee / Rhinstraße in Berlin Lichtenberg betreibt die Automobil Commercial Berlin (ACB) ein markenoffenes Autohaus mit Werkstatt und Ausstellungsflächen. Sämtliche Grundstücke des Blocks Landsberger Allee, Rhinstraße, Ferdinand-Schultze-Straße und Allendorfer Weg befinden sich im Besitz der ACB.

Die Landsberger Allee verbindet als bedeutende Magistrale im Ostraum der Stadt die Berliner Mitte mit den Großsiedlungen im Nordosten. Zentrale Einrichtungen des Einzelhandels in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs sind das auf der Nordseite gelegene „Allee Center“ Landsberger Allee 277 sowie das auf der Südseite gelegene Fachmarktzentrum (Landsberger Allee 358 West), dessen Ausbau vorgesehen ist. Östlich davon wird derzeit ein weiterer großer Fachmarktstandort mit einem Einkaufszentrum sowie einem IKEA-Einrichtungshaus planerisch vorbereitet.

Der Standort des Autohauses nutzt die spezifischen Chancen und Qualitäten der Landsberger Allee als innerstädtische Peripherie und entwickelt diese im Sinne einer Urbanisierung und Revitalisierung weiter.

Durch die Erweiterung der Ausstellungs- und Präsentationsflächen auf den gesamten Block ist die Autohausnutzung planungsrechtlich als großflächiger Einzelhandel zu beurteilen. Der Betreiber hat die Grundstücke bereits über einen längeren Zeitraum ungenehmigt als Erweiterungsfläche für Verkaufszwecke (Freiaufstellung von Fahrzeugen) genutzt. Diese Nutzung ist innerhalb der derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilenden Fläche nicht genehmigungsfähig. Zu ihrer Gewährleistung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da der Grundstückseigentümer ein dringendes Interesse an der Realisierung einer abgestimmten Konzeption für die Nutzung der ungedeckten Grundstücksflächen hat, wird das Verfahren nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen an der Ecke Rhinstraße / Landsberger Allee. Im Norden bilden die Mitte des Allendorfer Weges und im Osten die Mitte der Rhinstraße die Grenze. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis zur Straßenmitte der Landsberger Allee und im Westen bis zur Straßenmitte der Ferdinand-Schultze-Straße.

1.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücke befinden sich mit Ausnahme zweier flächenmäßig geringfügiger Streifen am Allendorfer Weg (ca. 50 m²) im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieser Bereich am Allendorfer Weg (Flurstück 153 und Teile der Flurstücke 152 und 157) wurde bereits vom Voreigentümer in die Nutzung der Grundstücke Allendorfer Weg 2 und 6 (Einfriedung der Grundstücke) mit einbezogen, der Vorhabenträger hat die vorhandenen Zäune lediglich übernommen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die beiden betreffenden Bereiche zu erwerben. Da die Grundstücksstreifen am Allendorfer Weg 2 und 6 faktisch der Grundstücksnutzung des Vorhabenbereichs zuzuordnen sind, sich zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, werden sie nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, ohne Bestandteil

des Projekt- bzw. Grün- und Freiflächenplans des Durchführungsvertrages zu werden.

Das Straßenland befindet sich - bis auf die Flächen des Allendorfer Weges - im Eigentum des Landes Berlin. Damit sind entsprechend § 12 Abs. 4 BauGB auch öffentliche Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Der Teil des Allendorfer Weges, der sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet (Teil des Flurstückes 156), wird an das Land Berlin übereignet (vgl. Kapitel 4).

1.2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich liegt an der Nordwestecke der städtebaulich markanten Kreuzung von Landsberger Allee und Rhinstraße. Die Umgebung ist sowohl durch vorstädtische Kleinsiedlungsstrukturen als auch durch großmaßstäbliche Nutzungen geprägt. Auf den noch bis in die 60er Jahre überwiegend durch die Kolonie "Weiße Taube" gärtnerisch genutzten Flächen entstanden südlich der Landsberger Allee in den 70er und 80er Jahren die Großhandels- und Bürogebäude des sogenannten "Handelsdreiecks" und im Kreuzungsbereich mit der Rhinstraße beidseitig der Landsberger Allee zwei Kaufhallen. Im südöstlichen Kreuzungsbereich wurde 1994 das 23-geschossige Bürohaus "Pyramide" errichtet. Die ehemaligen Gärtnerflächen der Weißen Taube nördlich der Landsberger Allee wurden Mitte der 90er Jahre im nördlichen Teil mit einem sechsgeschossigen Wohnband bebaut, während die unmittelbar an der Landsberger Allee liegenden, für Kerngebietsnutzungen vorgesehenen Grundstücke brach liegen.

Auf den Grundstücken des ehemaligen Handelsdreiecks südlich der Landsberger Allee wird derzeit die großflächige Nutzung von zwei Fachmarktzentren (u.a. IKEA) planerisch geprüft und vorbereitet.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Siedlungsbereich der Rhinstraße, der zu großen Teilen mit Lauben und Einfamilienhäusern bebaut ist. An der Ecke Allendorfer Weg befindet sich eine Tankstelle.

Im Jahr 1986 wurde im östlichen Teil des Vorhabengrundstücks das noch heute vorhandene Hauptgebäude als Autohaus eröffnet. Zur damaligen Zeit wurden die Außenflächen des Grundstücks als Grünflächen genutzt. Seit 1990 wurde - anfangs vom Rechtsvorgänger des Vorhabenträgers ACB, der VEB IFA Vertrieb Berlin, später von der ACB - die Nutzung als Autohaus weitergeführt. Nach mehreren Grundstückszukäufen ist nunmehr der gesamte Block im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Freiflächen wurden dem Autohaus zugeordnet und als Kundenstellplätze und Ausstellungsflächen aufbereitet. Das Gebäude auf dem Grundstück Allendorfer Weg 6 wird von der Verwaltung des Autohauses genutzt, die Gebäude auf dem Grundstück Allendorfer Weg 2 sollen in das Nutzungskonzept einbezogen werden.

Verkehrerschließung

Die Kfz-Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Ferdinand-Schultze-Straße bzw. vom Allendorfer Weg. Beide Straßen sind nicht über Vollknoten an das Hauptstraßennetz angeschlossen. Von der Landsberger Allee besteht die Möglichkeit des Rechts- bzw. Linksabbiegens in die Ferdinand-Schultze-Straße (Lichtsignalregelung); umgekehrt kann aus dieser nur nach rechts in die Landsberger Allee eingebogen werden. Zwischen Rhinstraße und Allendorfer Weg ist ausschließlich Rechtsab- bzw. Rechtseinbiegen möglich.

In der Landsberger Allee verlaufen die Straßenbahnlinien 6, 7 und 17 in nördlicher Seitenlage unmittelbar am Vorhabengrundstück. In der Rhinstraße verlaufen die Straßenbahnlinien 18, 26 und 28 in Mittellage sowie die Buslinie 294. An der Ecke Rhinstraße / Allendorfer Weg befindet sich eine Bushaltestelle, die überdachte War-

tebank steht auf dem Vorhabengrundstück und wird von der Berliner Verkehrsgesellschaft genutzt.

In nördlicher Seitenlage zur Landsberger Allee ist langfristig der Bau einer neuen U-Bahnlinie vorgesehen (U11). Im Bereich des Knotens Landsberger Allee / Rhinstraße soll unterirdisch ein Bahnhof angelegt werden, der eine Breite von ca. 20 m aufweist. Östlich der Rhinstraße soll die Bahn in Hochlage weiter geführt werden.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Rhinstraße und der Landsberger Allee vorhanden.

Die unterirdisch geführte Fernwärmeleitung der Bewag quert die Landsberger Allee und verläuft parallel zu dieser auf dem Vorhabengrundstück bis zur Rhinstraße, um diese dann ebenfalls zu unterqueren. Am Knickpunkt der Leitung an der Landsberger Allee befindet sich oberirdisch und unterirdisch ein technisches Bauwerk. Nördlich davon verläuft auf dem Vorhabengrundstück parallel zur Landsberger Allee eine unterirdische Hochspannungsleitung der Bewag, die an der Ecke Ferdinand-Schultze-Straße in eine Trafostation mündet. Die Hochspannungsleitung führt dann im westlichen Randstreifen des Vorhabengrundstücks weiter nach Norden. Sämtliche Bewag-Leitungen parallel zur Landsberger Allee verlaufen im Bereich der Vorbehaltstrasse der U-Bahn und müssen bei deren Realisierung verlegt werden.

Innerhalb der Rhinstraße und teilweise in der daran angrenzenden Grünfläche des Vorhabengrundstückes verläuft eine Hochdruck-Gasrohrleitung DN 500 St der GASAG.

Im südlichen bzw. im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich eine Abwasserdruckleitung DN 1000 sowie ein Regenwasserkanal DN 800 (im weiteren Trassenverlauf DN 500) der Berliner Wasserbetriebe.

Altlasten

Auf dem Vorhabengrundstück besteht Altlastenverdacht (Fläche 9325 des Altlastenverdachtsflächenkatasters) aufgrund der Nutzung als Autohaus. Im Dezember 2003 wurden im Rahmen einer orientierenden Bodenuntersuchung (Kontaminationsuntersuchung BV Landsberger Allee 347 357 in Berlin Hohenschönhausen, Dipl.-Ing. Y. Pollak, 18.12.2003) 5 Kleinbohrungen von der Geländeoberfläche aus niedergebracht und die Bohrproben auf die Parameter Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe analysiert. Dabei wurden Schadstoffgehalte festgestellt, die eine Prüfwertüberschreitung bzgl. der beabsichtigten Nutzung nicht erwarten lassen. Gegen die geplante Nutzung bestehen vom Fachbereich Umwelt keine Einwände.

1.2.4 Natur und Landschaft

Geologie, Boden, Relief

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich der pleistozänen Barnim – Hochfläche. Der Schichtenaufbau besteht hier aus Grundmoränen der Weichsel – Kaltzeit (Brandenburger Stadium) und der Saale – Kaltzeit (Warthe). Ihre Mächtigkeit erreicht zusammen mehr als 20 m und wird überwiegend aus Geschiebemergel gebildet. In seinem erdoberflächennahen Schichtenanteil wird dieser Geschiebemergel, der in der Tiefe Sanden auflagert, durch Entkalkungsprozesse als lagenweise sandiger Geschiebelehm angetroffen.

Durch Bebauung, Versiegelung und teilweise gärtnerische Nutzung wurden die ursprünglichen Bodenverhältnisse stark verändert. Der Umweltatlas Berlin stellt das

Plangebiet heute als anthropogene Bodengesellschaft bestehend aus Regosol, Pararendzina und Hortisol dar.

Das Relief des Vorhabengrundstücks ist durch eine Geländeerhebung geprägt, die sich ca. 2,5 m über die umgebende Geländehöhe an der Ecke Rhinstraße und Landsberger Allee erhebt. Auf dieser befindet sich derzeit das Gebäude des Autohauses. Der tiefste Punkt liegt im Südosten (55,7 m üNN). Nach Westen steigt das Gelände auf eine Höhe von 58,5 m üNN, nach Norden auf eine Höhe von 59,3 m üNN leicht an.

Wasserhaushalt

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im gesamten Plangebiet mehr als 10 m (Umweltatlas Berlin, 1992). Zwischen oberer Bodenschicht und der wenig wasser-durchlässigen Grenzschiebt aus Geschiebelehm bzw. -mergel ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. Der Flurabstand des Schichtenwassers beträgt im Mittel ca. 2,70 m.

Der Umweltatlas schätzt die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als gering und den Geschützteitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als geschützt ein. Das Schichtenwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt.

Das Baugebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Aufgrund der oben beschriebenen Grundwasserverhältnisse (hoher Flurabstand, geringe Verschmutzungsempfindlichkeit und hoher Geschützteitsgrad des Grundwassers) kann anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden.

Klima

Die Jahresdurchschnittstemperatur zwischen 9,5 und 10°C liegt im Vergleich mit Freilandverhältnissen um ca. 2°C höher. Der relativ hohe Versiegelungsgrad (ca. 77 %) und die starke Verdichtung einiger Teilflächen beeinflussen das Mikroklima nachhaltig. Das hohe Absorptions- und Wärmespeichervermögen versiegelter Flächen sorgt im Sommer für eine starke Aufheizung der Oberfläche am Tage und eine geringe Abkühlung in der Nacht. Aufgrund des geringen Anteils an Vegetationsflächen und damit Verdunstungsflächen ist zugleich die relative Luftfeuchtigkeit vermindert.

Die mittlere Niederschlagssumme im Plangebiet beträgt lt. Umweltatlas Berlin zwischen 570 und 585 mm/Jahr.

Das Plangebiet befindet sich in einem stadtklimatischen Belastungsbereich, der eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen aufweist (Umweltatlas Berlin, 1993). Die Schwülegefährdung ist mäßig. Die Funktion einer Belüftungsbahn, eines Kaltluftentstehungsgebietes oder eine andere, sich positiv auf das Stadtklima auswirkende Funktion übernimmt das Gebiet nicht. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft jedoch in nordöstlicher Richtung, im Bereich des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens, eine Belüftungsbahn.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die unversiegelten bzw. nicht stark verdichteten Flächen sind geprägt durch eine typisch städtische Schmuckvegetation. Ziergehölzflächen mit *Cotoneaster spec.*, *Juniperus communis*, *Philadelphus spec.*, *Potentilla fruticosa*, *Pyracantha spec.*, *Spiraea x bumalda* u.v.a. wechseln sich ab mit wenig artenreichem Zierrasen. Im Gebiet verteilt befinden sich mehrere wertvolle Einzelbäume und Baumreihen. Vorkommende Arten sind: *Aesculus hippocastanum*, *Corylus colurna*, *Elaeagnus an-*

gustifolia, Fraxinus exelsior, Juglans regia, Pinus nigra, Platanus x hispanica, Quercus petraea und Ulmus minor. Im Garten des im Nordwesten sich befindenden ehemaligen Wohnhauses kommen zudem folgende Arten vor: Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Malus spec., Prunus spec., Salix spec., Tilia spec.. Südlich dieses Gartens befindet sich eine Baumreihe mit Neupflanzungen – Malus spec., Prunus cerasifera `Nigra´ und Robinia pseudoacacia.

Die Bedeutung des Plangebiets als Tierlebensraum ist aufgrund seiner Ausprägung (s. o.), seiner geringen Größe, seiner durch die umliegenden Haupt- und Nebenstraßen bedingten Insellage und durch die vom Verkehr ausgehenden Störungen nur als gering einzustufen. Insbesondere die Lärm- bzw. Schadstoffimmissionen der südlich angrenzenden Straßenbahntrasse, der parallel dazu verlaufenden Landsberger Allee und der östlich vorbeiführenden Rhinstraße zählen zu den Hauptstörfaktoren. Ein weiterer Störfaktor sind die Fahrzeugbewegungen im Bereich der Stellplätze und der großen Ausstellungsflächen. Gefährdete Pflanzen- und Tierarten wurden nicht gefunden bzw. beobachtet und sind auch nicht zu erwarten.

Diese Einschätzung des Wertes der Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften wird durch Aussagen aus dem Umweltatlas gestützt. Bei der Bewertung der Lebensräume aus vogelkundlicher Sicht wird der Bereich in die niedrigste Klasse V eingeordnet (Vogellebensräume, die in Berlin häufig sind und nur wenig oder gar keine rückläufigen oder seltene Arten beheimaten). Das Plangebiet wird auch nicht als "wertvolle Fläche für Flora und Fauna" dargestellt.

Landschafts- bzw. Stadtbild, Freiraumqualitäten

Das Landschaftsbild wird stark von den, das Plangebiet umgebenden, Verkehrsräumen und der daraus resultierenden Insellage geprägt. Auf dem Gelände selbst bestimmen die gewerbliche Nutzung, insbesondere das auf einer Geländeerhebung gelegene Gebäude des Autohauses und die zahlreichen Stellplätze zu Ausstellungszwecken den Charakter des Ortes. Der nordwestliche Teil des Gebietes ist durch den verwilderten Garten des ehemaligen Wohnhauses geprägt. Auf den angrenzenden Flächen wirken Baumreihen und Einzelbäume als strukturierende und belebende Elemente in dem ansonsten durch Autos geprägten Block.

Aufgrund der Breite der angrenzenden Haupt- und Nebenstraßen und bedingt durch deren hohes Verkehrsaufkommen bestehen kaum Bezüge zu den umliegenden Stadträumen. Die Flächen nördlich des Allendorfer Weges mit Tankstelle, Brachflächen und Kleinsiedlungshäusern weisen ebenso wie die Brachflächen westlich der Ferdinand-Schultze-Straße einen uneinheitlichen Charakter auf.

Derzeit besitzt der Geltungsbereich keine hervorzuhebenden Freiraumqualitäten. Eine Erholungseignung ist deshalb und aufgrund der zuvor beschriebenen Belastungen durch den Verkehr nicht gegeben. Das Gebiet sollte vielmehr seiner Funktion als Übergangsbereich zwischen den durch hohe Immissionsbelastungen geprägten Verkehrsräumen und dem sich nördlich anschließenden Bereich gerecht werden.

Fazit

Der Wert des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für die Erholungsnutzung ist durch verschiedene Faktoren stark vermindert. Die derzeitige Hauptnutzung als Autohandelsplatz hat einen hohen Bedarf an versiegelten bzw. stark verdichteten Verkaufs- und Ausstellungsflächen zur Folge. Damit sind die Funktionen des Bodens als Träger der Vegetation und auch seine Speicher- und Pufferfunktionen stark eingeschränkt. Weitere Störungen und Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Stadt- bzw. Landschaftsbildes ergeben sich durch die an-

grenzenden Verkehrsstrassen. Ein Potenzial des Geländes liegt in der Entwicklung zu einem Übergangsbereich zu den angrenzenden Stadträumen, insbesondere zu den nördlich gelegenen Siedlungsflächen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum

Im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin LEP eV (1998) sind die Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Landesplanung und Raumordnung konkretisiert, die in den nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden müssen, bzw. an die sich die weiteren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anpassen müssen. Als Planungszeitraum gilt bis zur erneuten umfassenden Überprüfung der Zeithorizont 2010.

Im LEP eV finden sich in der Hauptkarte (Hk) sowie unter II Festlegungen folgende Aussagen für das Vorhabengrundstück bzw. dessen unmittelbare Umgebung:

- Das Vorhabengrundstück einschließlich der unmittelbar angrenzenden Einwirkungsbereiche liegt innerhalb des Siedlungsbereichs (Hk). In Siedlungsbereichen sind vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. ... Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Z 1.0.1).
- Die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile innerhalb des engeren Verflechtungsraums mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen ist sicherzustellen (G 1.0.7).
- An der Landsberger Allee/Rhinstraße ist ein Handlungsschwerpunkt dargestellt (Hk). In Handlungsschwerpunkten sollen die raumordnerischen und städtebaulichen Aufgaben von übergeordneter oder gesamtstädtischer Bedeutung vorrangig durch problemorientierte, ressortübergreifende Konzepte und Aktivitäten auch zum Abbau der Arbeitslosigkeit gelöst werden (G 5.1). Insbesondere folgende Handlungsgründe und -ziele sind maßgeblich: ... Städtebauliche Neuordnung, ... Gewerbeflächensicherung und -entwicklung, ... Stärkung der Versorgungsstruktur/Abbau funktionaler Defizite (G 5.2).

Die Landsberger Allee ist im Bereich des Planungsgebietes als großräumig bedeutende Trasse für den Straßenverkehr dargestellt (Hk). ... In der integrierten Planung bilden die Zielstellungen Verkehrsvermeidung, insbesondere durch integrierte Siedlungsentwicklung und Ausbau der Telekommunikation ... den grundlegenden Handlungsrahmen (G 6.01).

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004, zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), ist der Geltungsbereich als "Gemischte Baufläche M2" dargestellt. An der Landsberger Allee ist zudem westlich vom Vorhabengrundstück das Symbol Einzelhandelskonzentration dargestellt. In der Landsberger Allee ist eine geplante U-Bahn-Trasse in Tunnellage mit einem östlich der Rhinstraße gelegenen Bahnhof dargestellt.

1.3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin (LAPRO) 1994 stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar.

Im Teilplan "Naturhaushalt/Umweltschutz" ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung dargestellt. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan die Entwicklungsziele und Maßnahmen für die neue Nutzung heranzuziehen sind und gleichzeitig die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion zu prüfen ist. Für Siedlungsgebiete gibt das Landschaftsprogramm u.a. kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung und Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes an. Des Weiteren ist das Gebiet als nichtkanalisiertes Siedlungsgebiet dargestellt. Eine Versickerung des Regenwassers ist anzustreben. Eine Kanalisierung des Regenwassers darf nur in begründeten Einzelfällen erfolgen.

Im Teilplan "Biotop- und Artenschutz" wird das Gebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, in dem u.a. die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung erforderlich ist.

Der Teilplan "Erholung und Freiraumnutzung" weist den Stadtbereich als mit öffentlichen Freiflächen nicht versorgt bis versorgt aus. Der Anteil an privatem und halböffentlichem Freiraum variiert von minimal bis hoch. Im Bereich der Einzelhausbebauung z.T. mit kleingartenähnlichen Nutzungen verfügen die Bewohner über private Freiflächen. Andere Bereiche dieses Wohngebietstyps sind mit öffentlichen Grünanlagen versorgt. Für die übrigen Gebiete treffen beide Kriterien zu. Sie sind sowohl mit öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen als auch mit privaten Freiflächen versorgt.

Im Teilplan "Landschaftsbild" zählt das Plangebiet zum Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Als Ziele werden für diesen Raum u.a. die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen) genannt. Damit sollen Landschaftsbildbeeinträchtigungen verringert werden.

1.3.4 Bereichsentwicklungsplanung, Städtebauliche Rahmenpläne

Für den Bezirk Hohenschönhausen wurde am 26.9.1995 vom Bezirksamt der Abschlussbericht der Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen 2 beschlossen. Im Konzeptplan ist der Block des Plangebietes als Mischgebiet mit der GFZ 1,2 dargestellt. Der Block nördlich des Allendorfer Weges wird als Mischgebiet mit der GFZ 0,8 dargestellt. Entlang der Landsberger Allee und der Rhinstraße sind raumprägende Vegetationsstrukturen vorgesehen. Im Zuge der Überarbeitung der BEP hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen in den Jahren 1999 / 2000 hat sich für den Geltungsbereich und dessen Nahumgebung keine Änderung ergeben. Zur Zeit wird die Bereichsentwicklungsplanung überarbeitet. Das Plangebiet soll in Anlehnung an die geplanten Festsetzungen als Sondergebiet ausgewiesen werden.

1.3.5 Sonstiges

Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiter geführt.

1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabenträger, die Automobil Commercial Berlin Grundstücksverwaltungs GmbH, hat den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.

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

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

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention des Planes

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war zunächst der städtebauliche Ideenwettbewerb aus dem Jahr 1994, den das Architectural Studio Daniel Libeskind seinerzeit gewann. Die ACB beauftragte daraufhin das Architekturbüro Dr. Binder mit der Ausarbeitung eines Bauentwurfs auf dem o.g. Grundstück. Im engen Kontakt mit dem Büro Libeskind wurde die Idee „grünes Tor“ für das Vorhabengrundstück entwickelt. Die Planungen sahen vor, die bestehenden Gebäude durch eine weit gespannte Dachkonstruktion zu ersetzen, die ca. 60 % der Grundstücksfläche und damit auch den größten Teil der ungedeckten Betriebsflächen überspannen sollte.

Im Dezember 1995 fasste das Bezirksamt Hohenschönhausen den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXII-28 für den Grundstücksblock nordwestlich der Kreuzung Landsberger Allee/Rhinstraße mit dem Ziel, ein Mischgebiet zu entwickeln.

Auf Grund geänderter Planungsziele wurde der Bebauungsplan XXII-28 eingestellt und auf Antrag des Investors ACB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Ziel, ein Sondergebiet für ein Autohaus mit Werkstatt planungsrechtlich zu sichern, aufgestellt.

Der Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde von der ACB am 23.11.1998 gestellt - damals noch mit der Entwurfsidee „grünes Tor“ als Grundlage. Das Bezirksamt Hohenschönhausen hat am 12.01.1999 dem Projekt sowie dem vorgesehenen Verfahren zugestimmt. Der VEP-Ausschuss bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 26.04.1999 der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planunterlagen vom 01.03.1999 mit der Maßgabe zugestimmt, die geäußerten Belange der verschiedenen Senatsverwaltungen zu berücksichtigen. Am 03.08.1999 hat das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung XXII-VE 2 beschlossen. In Abstimmung mit den beteiligten Senatsstellen wurde die Festsetzung von Sondergebiet mit der ausdrücklichen Nutzungsfestsetzung "Autohaus mit Werkstatt" vereinbart.

Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde im Jahre 1998 im Rahmen der Zieländerungsmitteilung darauf verwiesen, dass unter Verzicht auf ein Raumordnungsverfahren die gemäß Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung in das Bebauungsplanverfahren zu integrieren sei.

Auf Grund der Stagnation im Autogeschäft hat der Vorhabenträger die Planungsidee „grünes Tor“ inzwischen aufgegeben. Durch kontinuierlichen Erwerb der benachbarten Grundstücke hat sich parallel zu den dargestellten Planungen das ursprünglich aus dem Verkaufshaus im östlichen Blockteil hervorgegangene Autohaus mit seinen Betriebsflächen inzwischen auf den gesamten Block ausgedehnt. Das bestehende Autohaus wurde durch Umbauten und Erweiterungen kontinuierlich an die ständig wachsenden Anforderungen angepasst und entsprechend modernisiert. Die Freiflächen wurden in die Bestandsnutzung „Autohaus“ einbezogen und als Präsentationsflächen und Kundenstellplätze umgestaltet. Die gedeckten und ungedeckten Ausstellungs-, Verkaufs- und Verwaltungsflächen des Autohauses einschließlich der Kundenstellplätze sowie Zufahrten und ungedeckten Lager- und Betriebsflächen sind dabei inzwischen auf ca. 75 % der gesamten Grundstücksfläche erweitert worden.

Von der Automobil-Commercial wurde am 08.12.1999 ein Bauantrag zur Errichtung der offenen Ausstellungsflächen gestellt. Diese Flächen waren zu diesem Zeitpunkt bereits zum überwiegenden Teil ohne Bauantragsverfahren angelegt worden. Das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt hat dem Vorhabenträger auf Grund einer ablehnenden Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung eine Versagung der Genehmigung in Aussicht gestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr die Beibehaltung der inzwischen erweiterten und modernisierten Gebäude sowie die Beibehaltung und Legalisierung der Freiflächennutzung. Im Frühjahr 2002 beschloss das inzwischen zuständige Bezirksamt Lichtenberg die Weiterführung des Verfahrens mit diesen geänderten Zielsetzungen. Die Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erging mit Schreiben vom 19.12.2002.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XXII-VE 2 hat somit eine vorrangig bestandssichernde Intention und soll die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der bereits erfolgten Errichtung der umfangreichen Ausstellungs- und Präsentationsflächen des Autohauses schaffen.

2.2 Wesentlicher Planinhalt

Der vorrangigen Planungsabsicht entsprechend wird der Vorhabensbereich als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Autohaus mit Werkstatt" festgesetzt. Für die Art der hier zulässigen Nutzungen werden textliche Festsetzungen getroffen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der GRZ und der BMZ bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Um die Anlage der Ausstellungs- und Präsentationsflächen des Autohauses zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, ungedeckte Ausstellungsflächen für Autos sowie Stellplätze und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Auf den Randbereichen zur Ferdinand-Schultze-Straße, zur Landsberger Allee und zur Rhinstraße werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung festgesetzt.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen fest.

2.3 Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen

2.3.1 Vorgaben der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Das Vorhabensgebiet soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus mit Werkstatt“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Das Autohaus ist auf Grund der umfangreichen Präsentationsflächen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Die „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“ vom 06. August 2001 (Abl. Nr.49 / 20.09.2001) enthalten inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplans für großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (auch vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB) können nach den

Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen Sortimentsbeschränkungen erforderlich werden. Die festgesetzten zulässigen Nutzungen des Sondergebietes (vgl. Kapitel 2.3.5) sind nach Anlage I der Ausführungsvorschriften als „nicht zentrenrelevante Sortimente“ einzuordnen. Die einzige Ausnahme bildet der zulässige Motorradhandel, dessen Verkaufsfläche auf 10 % der gesamten zulässigen Verkaufsfläche begrenzt wird.

Die weiteren inhaltlichen Vorgaben der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ziele der Raumordnung und den Flächennutzungsplan. Sie werden in den folgenden Kapiteln dargestellt und in die Abwägung eingestellt.

2.3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

In den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen wird auf die Ziele des LEP eV (siehe Kapitel 1.3.1) verwiesen. Das Vorhaben liegt in Randlage eines städtischen Zentrums. Die festgesetzten zulässigen Nutzungen des Sondergebietes (vgl. Kapitel 2.3.5) sind mit Ausnahme des Motorradhandels als „nicht zentrenrelevante Sortimente“ einzuordnen. Die Nutzung „Motorradhandel“ wird in ihrer Verkaufsfläche auf 600 m² begrenzt. Dies entspricht 10 % der gesamten zulässigen Verkaufsfläche.

2.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach Grundsatz 1 der „Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen“ (überarbeitet gem. Senatsbeschluss 802/01 vom 16. Januar 2001) können aus den Bauflächen des FNP die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Hinsichtlich der Entwicklung der beabsichtigten Nutzung aus dem FNP sind weiterhin die „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) des Flächennutzungsplans Berlin (RL – FNP)“ vom 23. Januar 2001 (Abl. Nr. 16 / 29.03.2001) maßgeblich. Die Entwicklungsfähigkeit eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO aus Gemischten Bauflächen M2 des FNP ist demnach als Einzelfall (eingeschränkter Umfang, örtliche Bedeutung) gegeben. Weiter heißt es, „die Entwicklung von Sondergebieten mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus Bauflächen des Typs M2 kommt grundsätzlich nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht“ sowie „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel können grundsätzlich nur in den mit dem Symbol 'Einzelhandelskonzentration' dargestellten Zentrenbereichen oder aus gemischten Bauflächen M1 entsprechend der generalisierten Darstellungssystematik des FNP entwickelt werden“. Die Darstellung der Einzelhandelskonzentration soll in Verbindung mit der Darstellung der jeweils zugehörigen Baufläche das polyzentrale Gefüge der Stadt veranschaulichen. In den Ortsteilzentren sind die Einzelhandelskonzentrationen in einheitlicher symbolischer Länge im Schwerpunkt der Nutzung dargestellt. Lage und Ausdehnung der Einzelhandelskonzentration sollen in den Ortsteilzentren im Zuge der konkretisierenden Planungen ermittelt werden. Das Vorhaben liegt in Randlage eines städtischen Zentrums. Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet fällt zudem unter die Darstellungsschwelle des FNP von Bereichen mit einer Größe von unter 3 ha (Grundsatz 1). Andere Baugebiete kleiner als 3 ha können demnach entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Auf Grund der Lage des Vorhabenbereichs an zwei hoch belasteten Verkehrsstraßen und in der unmittelbaren Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Flächen sowie der im Vergleich zur gesamten im FNP an der Landsberger Allee und der Rhinstraße dargestellten M2-Fläche geringen Größe des Vorhabensbereiches werden diese Anforderungen erfüllt. Wegen der Anforderungen des Immissionsschutzes soll an dieser Stelle keine durch die

Darstellung als "Gemischte Baufläche M2" implizierte Entwicklung von Wohnnutzung betrieben werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem bestehenden FNP entwickelt.

2.3.4 Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung

Für die Entwicklung aus der BEP (vgl. Kapitel 1.3.4) gelten die Ausführungen zur Entwicklung aus dem FNP analog: Wegen der Anforderungen des Immissionsschutzes soll an dieser Stelle keine durch die Darstellung als Mischgebiet implizierte Entwicklung von Wohnnutzung betrieben werden. Weiterhin wird auf Grund der im Vergleich zur gesamten in der BEP an der Landsberger Allee und der Rhinstraße dargestellten Mischgebietsfläche geringen Größe des Vorhabensbereiches die Wertigkeit des Mischgebietes nicht entscheidend gemindert. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt nicht über den in der BEP dargestellten Werten.

2.3.5 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Baugebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung "Autohaus mit Werkstatt" fest.

Großflächiger Einzelhandel ist außer in einem Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da aber nur eine ganz konkrete Branche des Einzelhandels geplant ist und zulässig sein soll, kann eine Festsetzung als Kerngebiet entsprechend der BauNVO nicht erfolgen. Eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen in einem Kerngebiet auf nur eine Nutzungsart widerspricht dem Gebietscharakter eines solchen Kerngebietes.

Das Bestandsgebäude „Autohaus“ stellt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung und des Nutzungsumfanges als singuläre Anlage in der näheren Umgebung dar. Im Zusammenhang mit den umfangreichen ungedeckten Präsentationsflächen (ca. 3.000 m²) ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen. Daraus folgt, dass das Baugebiet sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheidet und die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich ist.

Textliche Festsetzung Nr.1 *Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus mit Werkstatt“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Autohandels. Zulässig sind:*

1. *Neu- und Gebrauchtwagenhandel*
2. *Motorradhandel*
3. *Ausstellungs- und Präsentationsflächen für Autos*
4. *Büros*
5. *Werkstätten und Lager*
6. *Autowaschanlagen*
7. *Dienstleistungsbetriebe, die dem Autohandel dienen*
8. *Fahrschulen*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. *Bäcker*
2. *Imbissstuben*

Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet beträgt 6.000 m². Die maximale Verkaufsfläche für das Sortiment „Motorräder“ beträgt 600 m².

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO

Um den Anforderungen der Autohersteller nach Präsentation ihrer Autos gerecht zu werden, ist neben Ausstellungsräumen entsprechender Größe und Ausstellungs- und Präsentationsflächen ein Servicebereich rund um das Auto mit Dienstleistungen anzubieten, damit weiter gefassten Kundeninteressen entsprochen werden kann. Jede Automarke hat ihren eigenen Werkstatt- und Servicebereich. Hinzu kommt die Sicherstellung einer möglichen Versorgung der Mitarbeiter und Kunden während ihres Aufenthaltes im Autohaus.

Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet wird auf 6.000 m² begrenzt und damit ein Rahmen gesetzt, der sich am Bestand orientiert und zusätzlich einen ausreichend flexiblen Spielraum für eine moderate Weiterentwicklung des Autohauses definiert. Auf Grund der ehemaligen Nutzung des Standortes als Motorradhandel wird dieses Sortiment in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Die zulässige Verkaufsfläche für Motorräder (zentrenrelevantes Sortiment nach Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“ vom 06. August 2001, Anhang 1) wird auf 600 m² und somit auf 10 % der gesamt zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Die Verkaufsfläche umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsflächen. Freiflächen zählen zu den Verkaufsflächen, soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig für den Verkauf genutzt werden („Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“ vom 06. August 2001).

Die Ausstellungs- und Präsentationsflächen des Autohauses werden dauerhaft für den Verkauf genutzt und sind daher zu den Verkaufsflächen zu rechnen.

2.3.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 und der Baumassenzahl 2,5 bestimmt. Die festgesetzten Maße orientieren sich dabei an der bestandssichernden Intention des Bebauungsplans und lassen zudem einen zusätzlichen Gestaltungsspielraum für das Autohaus zu. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation jedoch deutlich unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8, BMZ 10,0).

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Baufenster des bestehenden Autohauses nach städtebaulichen Gesichtspunkten auf die Berliner Traufhöhe von 22,5 m festgesetzt. Bezugsgröße ist dabei die Höhenlage der Landsberger Allee mit etwa 56 m ü. NHN. Daraus ergibt sich die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 79,0 m ü. NHN.

Die maximal zulässige Höhe im Baufenster am Allendorfer Weg orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich. Die festgesetzte Höhe von 68,0 m ü. NHN entspricht etwa einer Höhe von 10,0 m über Gelände.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, ungedeckten Ausstellungs- und Präsentationsflächen für Autos sowie Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Textliche Festsetzung Nr.2: *Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne*

des § 14 der Baunutzungsverordnung, ungedeckten Ausstellungs- und Präsentationsflächen für Autos sowie Stellplätzen und ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Die ungedeckten Ausstellungs- und Präsentationsflächen des Vorhabens belaufen sich auf etwa 3.000 m² (19 Prozent der Baugebietsfläche), die Grünflächen auf ca. 3.800 m² (24 Prozent der Baugebietsfläche). Aufgrund der textlichen Festsetzung Nr.2 ist der Regelfall eines - auf das Baugebiet bezogenen - Grünflächenanteils von mindestens 20 Prozent gewährleistet. Das bedeutet auch, dass eine relevante Zunahme der Ausstellungsflächen nur bei einer gleichzeitigen Reduzierung der sonstigen versiegelten Flächen möglich ist.

2.3.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die Festsetzung von Baufenstern bestimmt. Die Baufenster ergeben sich durch Lage und Größe des Vorhabens, hier also der Bestandsgebäude. Künftigen technischen und gestalterischen Ergänzungen werden Spielräume eingeräumt, indem die Baugrenzen einen Abstand zu den vorhandenen Außenkanten der Gebäude einhalten. Dabei orientieren sich die Baugrenzen nicht an den Bestandsgebäuden, sondern vorrangig an den Blockkanten.

Die Baugrenzen des Baufensters des Hauptgebäudes halten zum Allendorfer Weg und zur Rhinstraße einen Abstand von 6 m. Zur Landsberger Allee definiert sich die Lage der Baugrenze zum einen durch die Blockkante, zum anderen durch die unterirdisch vorhandenen Leitungen der Bewag. Nach Westen orientiert sich die Baugrenze im rechten Winkel wiederum am Allendorfer Weg.

Die bestehenden ehemaligen Einfamilienhäuser am Allendorfer Weg werden in einem Baufenster zusammengefasst. Die Baugrenzen orientieren sich dabei an der Blockkante Allendorfer Weg.

Die Abstandsflächen der Berliner Bauordnung sind einzuhalten.

2.3.8 Weitere Arten der Nutzung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Rhinstraße, der Landsberger Allee, der Ferdinand-Schultze-Straße und des Allendorfer Weges ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung Nr.3: *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.3.9 Verkehr

Die Erschließung erfolgt sowohl von der Ferdinand-Schultze-Straße als auch vom Allendorfer Weg. An der südöstlichen Ecke des Vorhabengrundstücks bestehen Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger.

Die Erschließung des Grundstückes ist nur über Ferdinand-Schultze-Straße und Allendorfer Weg zustimmungsfähig. Grundstücksein- und -ausfahrten zur Rhinstraße

und zur Landsberger Allee werden daher durch zeichnerische Festsetzung als nicht zulässig festgesetzt.

In nördlicher Seitenlage zur Landsberger Allee ist langfristig der Bau einer neuen U-Bahnlinie vorgesehen (U11). Für das Plangebiet wird daher die nördliche Grenze einer Vorbehaltstrasse für die U-Bahn eingetragen. Für den Bereich der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse wird festgesetzt, dass diese Fläche nur mit flachwurzelnden Bepflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf.

Textliche Festsetzung Nr.4: *Die als in Aussicht genommene U-Bahntrasse gekennzeichnete Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.3.10 Immissionsschutz

Im Umweltbericht (siehe Kapitel 3) wird das durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen von Anliefer- und Kundenverkehr gegenüber der derzeitigen Situation als nicht so gravierend beurteilt, dass dadurch quantifizierbar höhere Luftimmissionen und Lärmbelastungen entstehen, die Auswirkungen auf die Lufthygiene und das Wohnumfeld haben. Daher sind keine Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

2.3.11 Grünfestsetzungen

Um den das Vorhabengrundstück an drei Seiten umschließenden Grünstreifen zu erhalten und den dadurch entstehenden Charakter zu sichern, werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt.

Mit den Flächen zum Anpflanzen wird die bauliche Nutzung aus stadtgestalterischen ergänzt und der Charakter der näheren Umgebung, der durch eine straßenbegleitende Bepflanzung auf den anliegenden Grundstücken geprägt ist, erhalten und fortgeführt. Die zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks wird trotzdem ermöglicht und beeinträchtigt diese auch nicht. Die Flächen zum Anpflanzen stimmen mit den Planungen des Vorhabenträgers überein.

Entlang der Rhinstraße wird ein 6 m breiter Streifen festgesetzt. Damit soll der auch im weiteren Verlauf der Rhinstraße bestehende Vorgartencharakter auf dem Vorhabengrundstück weitergeführt werden. Die Lage der an der Landsberger Allee gelegenen Pflanzflächen gewährleistet einen durchgängigen begrünnten Abstandsstreifen zur äußeren Begrenzung des Gleisbettes von 5 m. Zur Ferdinand-Schultze-Straße beträgt die Breite der Pflanzfläche zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze 5 m. Zum Allendorfer Weg hin wird auf Grund der Lage der bestehenden Verwaltungsgebäude und der betriebsnotwendigen funktionalen Autohausflächen (Zufahrt und Aufstellfläche im Werkstattbereich) überwiegend keine Pflanzfläche festgesetzt.

Die Qualifizierung der Flächen zum Anpflanzen erfolgt mit der textlichen Festsetzung Nr. 5. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Verpflichtung gilt nicht für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 5: *Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für*

Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Stellplätze und Garagen sind in den Flächen zum Anpflanzen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Die Zufahrt zum bestehenden Autohaus befindet sich an der Ferdinand-Schultze Straße. Um für künftige, jetzt noch nicht absehbare veränderte Anforderungen an die Zufahrten ausreichend Flexibilität zu gewährleisten, wird die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen hier nicht unterbrochen, sondern in der textlichen Festsetzung geregelt, dass die Verpflichtung zum Anpflanzen nicht für die Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 gilt. Gleiches gilt für die Zufahrten des Grundstücks Allendorfer Weg 2.

2.3.12 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen verschiedener Leitungsträger (vgl. Kapitel 1.2.3). An der Ecke Ferdinand-Schultze-Straße befindet sich eine Trafostation teilweise auf dem Vorhabengrundstück. Hier besteht bereits ein Netzstationsrecht als beschränkte Grunddienstbarkeit im Grundbuch (2. Abteilung des Grundbuches Blatt Nr. 1802N). Für die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten im Bebauungsplan besteht kein städtebauliches Erfordernis. Grundsätzlich schafft die Belastung von Flächen privater Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch (Belastung mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht) die Möglichkeit, die notwendige Inanspruchnahme notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers für Erschließungszwecke zu regeln. Die Festsetzung im Bebauungsplan selbst gibt jedoch noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die zu entschädigende Inanspruchnahme der Fläche. Bei den Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz für Leitungsträger Möglichkeiten geschaffen worden sind, für Leitungen, die vor dem 03.10.1990 bestanden haben, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf privaten Grundstücken zu begründen. Damit bedarf es einer zusätzlichen Sicherung (durch das Bebauungsplanverfahren) nicht mehr. Die Festsetzungen berücksichtigen durch die Wahl der Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksfläche den Leitungsbestand.

3. Umweltbericht

3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

3.1.1 Grundlagen

Anlass der Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit ist die eingeleitete Aufstellung des Bebauungsplans XXII-VE 2.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat bestandssichernden Charakter (siehe auch Kapitel 2.1). Die Wohnnutzung auf dem Grundstück Allendorfer Weg 6 wurde aufgegeben und einer Nutzungsänderung in Büro für Autohandel und Vermietung planungsrechtlich zugestimmt. Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes an zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie der nördlich angrenzenden Nutzungen Tankstelle, KFZ-Service und Getränkehandel ist auch ohne verbindliche Bauleitplanung eine Nutzung möglich, die mit den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig werdenden Nutzungen hinsichtlich Maß der Nutzung und überbaubarer Grundstücksfläche vergleichbar ist. Das zu prüfende Vorhaben ist somit lediglich der vorhandene, aber bisher nicht genehmigte Bestand der ungedeckten (planungsrechtlich als Verkaufsfläche zu beurteilenden) Ausstellungs- und Präsentationsflächen des Autohauses. Es handelt sich dabei um ca. 3.000 m².

Das UVPG regelt, für welche Vorhaben eine UVP durchgeführt werden muss. Aus der Anlage 1 des UVPG sind die in Frage kommenden Vorhaben ersichtlich.

Danach besteht für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr im bisherigen Außenbereich die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei entsprechenden Vorhaben im Außenbereich mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger 5.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen. Für vorgenannte Vorhaben im Innenbereich ist ab Erreichen des Prüfwertes für die Vorprüfung eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Eine Pflicht besteht im Innenbereich also nicht von vornherein, sondern kann nur Ergebnis der Vorprüfung sein.

Nach § 3c UVPG sieht die Vorprüfung eine Einschätzung möglicher Umweltauswirkungen auf der Grundlage einer überschlägigen Prüfung vor. Hierzu wird das Vorhaben anhand der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien eingeschätzt. Eine anschließende Umweltverträglichkeitsprüfung sieht der Gesetzgeber nur dann vor, wenn aufgrund der allgemeinen Vorprüfung „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen“ zu erwarten sind.

Als fachliche Grundlage der Vorprüfung dienen eine im Vorfeld erstellte Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) und ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) (Freie Planungsgruppe Berlin, März 2000). Die UVS und der LBP wurden anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das zunächst geplante Vorhaben (Antrag auf Einleitung des Verfahrens im Dezember 1998) erstellt. Außerdem finden der Umweltatlas Berlin (Fortschreibung 1997 / 1998), Angaben des Vorhabenträgers zum bestehenden Verkehrsaufkommen durch Kunden (Stand zum Zeitpunkt der UVS), eine Verkehrszählung (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr 1998), Angaben des Naturschutz- und Grünflächenamtes Hohenschönhausen sowie das Landschaftsprogramm Berlin (1994) Verwendung.

3.1.2 Umweltauswirkungen

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

Schutzgut Mensch

Die im Norden angrenzenden Wohn- und Kleingartennutzungen werden durch den angrenzenden Straßenverkehr sowie den Kunden- und Betriebsverkehr des Autohauses beeinträchtigt. Die Größe des Kundenstamms wird mit derzeit ca. 16.000 angegeben. Über die Zunahme des Kundenstamms durch die Ausdehnung des Autohandels auf den gesamten Block liegen keine Angaben vor. Ein Anwachsen des Kundenstamms hätte auch eine Zunahme dieser Beeinträchtigungen zu Folge. Allerdings kann erwartet werden, dass durch eine Verbesserung des internen Funktionsablaufs im Rahmen der Neuplanung ein gewisser Kompensationseffekt auftritt. Zudem befinden sich die Einfahrten auf das Gelände nicht in unmittelbarer Nähe von Wohngebäuden. Die Einfahrt vom Allendorfer Weg liegt direkt gegenüber der Tankstelle. Die Einfahrt von der Ferdinand-Schultze-Straße befindet sich gegenüber einer Brachfläche. Beide Straßen sind mit den anschließenden Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen M2 dargestellt (mittlere Nutzungsintensität und -dichte, vorwiegend Mischgebietscharakter).

Hinzu kommt, dass die Gesamtzahl der durch das Autohaus bedingten täglichen Fahrten verglichen mit der Gesamtbelastung im Knoten Rhinstraße / Landsberger Allee vergleichsweise unbedeutend ist. So kann aus den derzeit ca. 16.000 Stammkunden (Werkstatt) und den ca. 100 Kaufkunden pro Tag ein Zustrom von täglich max. 260 Fahrten abgeleitet werden (durchschnittlich zwei Werkstattbesuche pro Jahr verteilt auf 200 Tage + 100 Kaufkunden).

Für die beiden Erschließungsstraßen des Autohauses mit Werkstatt kann von folgenden Auswirkungen ausgegangen werden: Eine Zunahme des Kaufkundenverkehrs wird sich vorwiegend auf die Zufahrt in der Ferdinand-Schultze-Straße orientieren. Aufgrund des inzwischen erfolgten Ausbaus dieser Straße, der auch dem Charakter der weiter nördlich anschließenden gewerblichen Nutzung Rechnung trägt, wird diese Zunahme als geringfügig eingestuft. Im Allendorfer Weg liegt derzeit durch den Park-Such-Verkehr eine starke Belastung vor, so dass verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich werden können.

Bezogen auf die Vorbelastungen und auf die Empfindlichkeit des Standortes gegenüber den geplanten Veränderungen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch gering. Es sind keine relevanten Änderungen der Lärm- und Schadstoffbelastung zu erkennen (vgl. Schutzgut Klima und Luft).

In Bezug auf die Erholungsvorsorge sind keine Auswirkungen des Vorhabens gegeben. Weder die Nutzbarkeit noch die Erreichbarkeit der umliegenden Grün- und Freiflächen wird beeinträchtigt.

Schutzgüter Vegetation und Fauna

Bei der Neuplanung für das Gelände wurden einige Ziergehölz- und Zierrasenflächen überbaut. Für die Beseitigung der Bäume wurde die Genehmigung erteilt und Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat im Wesentlichen einen bestandssichernden Charakter. Baumaßnahmen sind derzeit nicht geplant. Für spätere mögliche Baumaßnahmen greift die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens dann notwendige Prüfung zur Einhaltung der Baumschutzverordnung.

Negative Folgen für Höhlenbrüterlebensgemeinschaften im Bereich der angrenzenden Kleingartenanlage Sonnenblume durch Lärm- und Schadstoffimmissionen können ausgeschlossen werden, da sich die Belastung im Vergleich zur Ausgangssituation nur marginal verändern wird (vgl. Schutzgut Mensch).

Schutzgut Boden und Wasser

Die Ausstellungs- und Präsentationsflächen wurden im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt. Der Versiegelungsgrad des Bodens wird durch das geplante Vorhaben gegenüber einer genehmigungsfähigen gewerblichen Nutzung nicht erhöht.

Die Bedeutung des Standortes für das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung und -filtration, Verdunstung) ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Ausprägung der unversiegelten Bereiche stark eingeschränkt.

Schutzgüter Klima und Luft

Das eventuelle zusätzliche Verkehrsaufkommen von Anliefer- und Kundenverkehr wird nicht als so gravierend angesehen, dass dadurch quantifizierbar höhere Luftimmissionen und Lärmbelastungen entstehen, die Auswirkungen auf die Lufthygiene und das Wohnumfeld haben könnten (vgl. Schutzgut Mensch). Die zur Verfügung stehenden Werte der Schadstoffbelastung für die Parameter Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol sind zwar schon heute an den Messstellen Rhinstraße und Landsberger Allee hoch. Seitens der zuständigen Senatsverwaltung wird allerdings nicht erwartet, dass die in der 23. BImSchV angegebenen Grenzwerte "auch bei Zunahme des Verkehrs seit 1993" erreicht oder gar übertroffen werden. Der Vergleich der Erhebungsdaten von 1993 mit den aufgrund der angenommenen verkehrlichen Auswirkungen durch das Autohaus mit Werkstatt ermittelten Werten bestätigt diese Annahme.

Das geplante Vorhaben hat keine auffälligen Auswirkungen auf das Stadtklima im Untersuchungsraum. Auch bezüglich des Mikroklimas im Bereich des Vorhabengrundstücks sind keine negativen Auswirkungen der Nutzungsintensivierung zu erwarten.

Schutzgüter Landschafts- und Stadtbild

Insgesamt besitzt das Vorhabengebiet für das Landschafts- und Stadtbild aktuell nur eine geringe Bedeutung. Die Empfindlichkeit für vorhabenbezogene Veränderungen wird als gering eingeschätzt.

Bei der Herstellung der Ausstellungs- und Präsentationsflächen wurde der größte Teil der vorhandenen Bäume erhalten. Insgesamt entsteht dadurch ein beinahe parkähnlicher Charakter der Freiflächen des Autohauses.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

3.1.3 Ergebnis

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine ausführliche Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

3.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bezirksamt Hohenschönhausen hat in seiner Sitzung am 19.12.1995 beschlossen, für das Gelände zwischen Allendorfer Weg, Rhinstraße, Landsberger Allee und

Ferdinand-Schultze-Straße sowie für einen Abschnitt der Ferdinand-Schultze-Straße einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXII-28 aufzustellen (siehe Kapitel 2.1).

Auf Grund geänderter Planungsziele hat das Bezirksamt auf Antrag des Investors am 03.08.1999 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, ein Sondergebiet für ein Autohaus mit Werkstatt planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan XXII-28 wurde eingestellt.

Der Investor hat seine Grundstücke bereits über einen längeren Zeitraum ungenehmigt für eine Erweiterung der Flächen für den Werkstattbetrieb und für Verkaufszwecke (Freiaufstellung von Fahrzeugen) genutzt.

Die Ausstellungs- und Präsentationsflächen wurden im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt. Der Versiegelungsgrad des Bodens wird durch das geplante Vorhaben gegenüber einer genehmigungsfähigen gewerblichen Nutzung nicht erhöht. Bei der Herstellung der Ausstellungs- und Präsentationsflächen wurde der größte Teil der vorhandenen Bäume erhalten. Insgesamt ist dadurch ein beinahe parkähnlicher Charakter der Freiflächen des Autohauses entstanden.

Im Rahmen der Vorbereitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde festgestellt, dass ausgehend von den bestehenden (teilweise ungenehmigten) Nutzungen auf dem Grundstück selbst und von der näheren Umgebung durch das Bebauungsplanverfahren kein gegenüber dem bisher planungsrechtlich Zulässigen erheblicher oder nachhaltiger Eingriff vorbereitet wird, der auszugleichen ist (Vermerke Stapl A4/B1 vom 24.02. und 28.02.2002).

Die Wohnnutzung auf den Grundstücken Allendorfer Weg 2 und 6 wurde aufgegeben und einer Nutzungsänderung in Büro für Autohandel und Vermietung planungsrechtlich zugestimmt.

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach § 1 a Abs. 3 nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auf Grund der Aufgabe der Wohnnutzung im Plangebiet und der Genehmigung von gewerblichen Nutzungen (auch ein Autohandel ist letztendlich ein Gewerbebetrieb) ist die bestehende Nutzung planungsrechtlich nicht mehr als atypisch zu betrachten. Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes an zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie der nördlich angrenzenden Nutzungen Tankstelle, KFZ-Service und Getränkehandel ist auch ohne verbindliche Bauleitplanung eine Nutzung möglich, die mit den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig werden den Nutzungen hinsichtlich Maß der Nutzung und überbaubarer Grundstücksfläche vergleichbar ist.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt kein erheblicher Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg, und dem Vorhabenträger ist am 12. Mai 2005 ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterzeichnet worden. Dem Durchführungsvertrag ist u.a. ein Projektplan und ein Grün- und Freiflächenplan beigelegt.

Der Vertrag regelt insbesondere die Realisierung der folgenden Maßnahmen:

- Verkaufsfläche (§ 1 Abs. 2): Die maximale Verkaufsfläche des Vorhabens wird auf 6.000 m² begrenzt.
- Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (§ 3 Abs. 1): Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der für die Bebauung des Plangebiets erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten.
- Bauverpflichtung (§ 4 Abs. 1): Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die notwendigen Bauanträge spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Baumaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen fertig zu stellen.
- Maßnahmen gemäß Grün- und Freiflächenplan (§ 4 Abs. 2): Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Maßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan herzustellen. Die Durchführung ist mit dem Amt für Umwelt und Natur Lichtenberg abzustimmen.
- Grundstücksneuordnung (§ 5 Abs.1): Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Teil des Flurstücks 156 (Teilstück des Allendorfer Weges) unentgeltlich an das Land Berlin zu übereignen, der derzeit als öffentliches Straßenland genutzt wird

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung auf der Grundlage einer Planreifebestätigung nach § 33 BauGB erteilt worden ist.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Auf Grund der bestandssichernden Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine städtebaulichen Auswirkungen und keine Auswirkungen auf die Verkehrssituation gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind in Kapitel 3 erläutert. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf den Landeshaushalt

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Flurstück 156 (Teilstück des Allendorfer Weges) unentgeltlich an das Land Berlin zu übereignen. Das Land Berlin trägt die Nebenkosten der Grundstücksneuordnung und verpflichtet sich, die ihm übertragene Grundstücksfläche in seine Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

Durch die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind darüber hinaus keine Ausgaben für den Landeshaushalt zu erwarten, da der Vorhabenträger sämtliche Kosten der Planung, Bauvorbereitung und Erschließung trägt.

6. Verfahren

Am 23.11.1998 beantragte die Automobil-Comercial Berlin nach § 12 BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Planungsabsicht der Festsetzung eines Sondergebietes „Autohaus mit Werkstatt“. Am 03.08.1999 hat das Bezirksamt Hohenschönhausen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXII-VE 2 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde in der Zeit vom 25. April bis zum 30. Mai 2000 durchgeführt. Es wurde eine Einwendung vom damaligen Eigentümer des Grundstücks Allendorfer Weg 2 abgegeben. Inzwischen hat der Vorhabenträger das betreffende Grundstück erworben und die Einwendung wurde zurück gezogen.

Am 24.09.2002 hat das inzwischen zuständige Bezirksamt Lichtenberg die Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage eines geänderten Projektplanes (Bestandsicherung) vorbehaltlich der Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen. Die Zustimmung der Senatsverwaltung erfolgte am 12.11.2002.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben vom 23.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXII-VE 2 aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt. In diesem Rahmen wurden insgesamt 37 Stellen beteiligt, von denen 34 geantwortet haben. In 19 Fällen wurden keine Anregungen genannt oder zum Teil Hinweise gegeben, die jedoch für den Planinhalt nicht von Bedeutung waren. Insgesamt waren daher im Rahmen der Abwägung 15 Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 21 führte zu Änderungen des Bebauungsplanes in zwei Punkten:

- Grundstücksein- und -ausfahrten zur Rhinstraße und zur Landsberger Allee wurden durch zeichnerische Festsetzung als nicht zulässig festgesetzt (vgl. Kapitel 2.3.9).
- Die bisher geplante Sicherung von Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Bewag wird nicht mehr für erforderlich gehalten und entfällt (vgl. Kapitel 2.3.12). Der Bewag wurden die Änderungen des Bebauungsplans mitgeteilt.

Die Stellungnahme des BA Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Tiefbauamt führte zur Änderung der Straßenbegrenzungslinie am Allendorfer Weg 2-6. In diesem Bereich begrenzt die Straßenbegrenzungslinie nunmehr den vorhandenen Straßenraum.

Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B, führte zur Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1: Im Bebauungsplan werden im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus mit Werkstatt“ als Hauptnutzung nicht-zentrenrelevante Warensortimente festgesetzt. Die einzige Ausnahme bildet der zulässige Motorradhandel, der als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft wird. Daher wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans ergänzt (vgl. Kapitel 2.3.5, S. 12). Die bisher lediglich im Durchführungsvertrag vorgesehene Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wurde in die textliche Festsetzung Nr. 1 übernommen und die maximal zulässige Verkaufsfläche für Motorräder auf 600 m² (10 % der gesamt zulässigen Verkaufsfläche) begrenzt. Die Gemeinsame Landes-

planungsabteilung wurde von dieser Ergänzung in Kenntnis gesetzt und hat der Vorgehensweise zugestimmt.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die vorhandene Einfahrt zum Autohaus in die Fläche zum Anpflanzen an der Ferdinand-Schultze-Straße mit einbezogen und die textliche Festsetzung Nr. 5 ergänzt, um die Pflanzfläche zu qualifizieren und dem Vorhabenträger bei der Verortung von Zugängen und Zufahrten auf sein Grundstück eine höhere Flexibilität zu gewähren (vgl. Kapitel 2.3.11, S.15).

Gemäß den Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau im § 233 BauGB i.V. mit § 244 Abs. 2 BauGB finden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXII-VE 2 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin angekündigt (ABl. Nr. 35 / 30.07.2004, S. 3055) und hat in der Zeit vom 9. August 2004 bis einschließlich 10. September 2004 stattgefunden. In diesem Rahmen haben 7 Bürger, ein Fachamt des Bezirksamtes und ein Vertreter der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Einsicht in die Planung genommen. Es sind fünf schriftliche Stellungnahmen eingegangen, in zwei Fällen wurden jedoch keine Anregungen gegeben. Insgesamt waren daher im Rahmen der Abwägung drei Stellungnahmen zu berücksichtigen:

- Von einem Bürger wurde eingewendet, dass zu Teilbereichen des Bebauungsplans falsche Angaben vorliegen würden, und die Festsetzungen des Bebauungsplans daher rechtswidrig wären. Im Kapitel 1.2.2 ist jedoch bereits erläutert, dass sich zwei flächenmäßig geringfügige Streifen am Allendorfer Weg nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Diese Grundstückstreifen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohaus festgesetzt, da eine andere Nutzung als diese auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten nicht erforderlich ist. Dabei wurde das bestehende öffentliche Straßenland ebenso berücksichtigt wie die auf diesen Grundstücksteilen befindlichen Nebenanlagen (Zaun, Mauer, Zufahrt zur Tiefgarage), die in die Nutzung der Grundstücke Allendorfer Weg 2 und 6 seit Langem einbezogen worden sind und damit Bestandteil der Baugrundstücke sind. Seitens des Tiefbauamtes wird kein Erfordernis gesehen, diese Flächen als öffentliches Straßenland festzusetzen. Weiterhin wird in Kapitel 1.2.2 erläutert, dass sich das Straßenland des Allendorfer Weges in privatem Eigentum befindet. Der Allendorfer Weg zwischen Ferdinand-Schultze-Straße und Rhinstraße ist jedoch öffentlich gewidmetes Straßenland gem. § 3 Berliner Straßengesetz vom 13.07.1999 (GVBl. S. 380). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt hier lediglich das als gewidmet geltende Straßenland als Straßenverkehrsfläche fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher nicht rechtswidrig, eine Änderung des festgesetzten Baugebietes bzw. der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich. Weiterhin wurde gegen eine Orientierung der Baugrenze am Gebäude auf dem Grundstück Allendorfer Weg 6 Stellung genommen, da das Gebäude illegal errichtet worden wäre. Diese Behauptung trifft nicht zu, das betreffende Gebäude ist rechtmäßig errichtet worden. Die Orientierung der Baugrenzen an der Blockkante Allendorfer Weg unter Einbeziehung des Gebäudes auf dem Grundstück Allendorfer Weg 6 entspricht den verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.
- Von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. wurde angeregt, entlang der Landsberger Allee einen durchgängigen Pflanzstreifen anzulegen. Die Lage der an der Landsberger Allee gelegenen Flächen zum

Anpflanzen auf dem Vorhabengrundstück sowie die Freiflächen (neben der Gleisanlage) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen jedoch bereits einen durchgängig begrünten Abstandsstreifen zur äußeren Begrenzung des Gleisbettes von 5 m. Die Einteilung und damit die Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist aber nicht Gegenstand der Festsetzungen, um Selbstbindungen der Gemeinde zu vermeiden. Somit bleibt die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen gewahrt. Der Anregung der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. wird daher nicht gefolgt.

- Von den Berliner Wasserbetrieben wurde gefordert, Leitungsrechte für bestehende Leitungen festzusetzen. Hinsichtlich dieser Forderung gelten die Ausführungen des Kapitels 2.3.12 entsprechend. Die Festsetzungen berücksichtigen durch die Wahl der Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksflächen den Leitungsbestand der Berliner Wasserbetriebe. Aus dem Grün- und Freiflächenplan (Anlage 4 zum Entwurf Durchführungsvertrag) ist ersichtlich, dass im Bereich der Wasserleitungen keine Baumpflanzungen geplant sind. Die Sicherung eines Leitungsrechtes zugunsten der Berliner Wasserbetriebe durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

In Auswertung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ergeben sich somit keine Änderungen des Bebauungsplanes.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 07.12.2004 den sich aus der Abwägung ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.01.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXII-VE 2 vom 13. Juli 2004 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXII-VE 2 entschieden.

Mit Schreiben vom 24.01.2005 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 21.03.2005, dass die vorgenommene Rechtskontrolle keine Beanstandungen ergeben hat. Es wurden im Wesentlichen folgende Hinweise gegeben:

- Ergänzung der Begründung um eine planungsrechtliche Rechtfertigung der Textfestsetzung Nr. 5,
- Ergänzung der Begründung um die Abwägung zur öffentlichen Auslegung,
- Aus der Begründung muss hervorgehen, ob und inwieweit von den Überleitungs Vorschriften des BauGB 2004 Gebrauch gemacht wurde.
- Aktualisierung der Zitierungen des AGBauGB in der Begründung und in der Rechtsverordnung erforderlich.

Die Hinweise zur Ergänzung der Begründung wurden berücksichtigt und die Begründung und Rechtsverordnung entsprechend geändert.

7. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414);
2. 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);
3. **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524);

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Lichtenberg Berlin
Abt. Stadtentwicklung

Lompscher
Bezirksstadträtin

Güttler-Lindemann
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen
