

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

**Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-56 VE**

für eine Teilfläche des Geländes
des Zwischenpumpwerks Landsberger Allee 230
südlich der Landsberger Allee und
westlich der Straße Am Wasserwerk

im Bezirk Lichtenberg

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und

zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

24. Juni 2011

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Planungsgegenstand | 1 |
| 1.1 | Veranlassung und Erforderlichkeit | 1 |
| 1.2 | Beschreibung des Plangebiets | 1 |
| 1.2.1 | Lage, stadträumliche Einordnung und räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 1.2.2 | Bestand, Realnutzung und Eigentumsverhältnisse | 2 |
| 1.2.3 | Erschließung und Versorgung | 3 |
| 1.2.4 | Natur und Landschaft, Altlasten | 3 |
| 1.3 | Historische Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung | 4 |
| 1.4 | Planerische Ausgangssituation | 4 |
| 1.4.1 | Landesentwicklungsprogramm (LEPro) | 4 |
| 1.4.2 | Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B | 4 |
| 1.4.3 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 1.4.4 | Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) | 5 |
| 1.4.5 | Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) | 6 |
| 1.4.6 | Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen – AV Einzelhandel | 6 |
| 1.4.7 | Bereichsentwicklungsplanung Lichtenberg | 7 |
| 1.4.8 | Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen Süd | 7 |
| 1.4.9 | Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Lichtenberg | 7 |
| 1.4.10 | Verbindliche Bauleitplanung | 7 |
| 1.4.11 | Denkmalschutz | 8 |
| 1.5 | Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan | 8 |
| 2. | Planinhalt | 8 |
| 2.1 | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 8 |
| 2.2 | Intention des Plans | 9 |
| 2.3 | Vorhaben | 9 |
| 2.3.1 | Projektbeschreibung | 9 |
| 2.3.2 | Grün- und Freiflächen | 10 |
| 2.3.3 | Verkehrerschließung | 10 |
| 2.3.4 | Niederschlagswasserversickerung | 11 |
| 2.4 | Wesentlicher Planinhalt | 11 |
| 2.5 | Begründung und Abwägung der Festsetzungen | 12 |
| 2.5.1 | Entwicklung des Vorhabens aus den übergeordneten Planungen | 12 |
| 2.5.2 | Vorgaben der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen – AV Einzelhandel | 12 |
| 2.5.3 | Verträglichkeitsanalyse | 13 |
| 2.5.4 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 14 |
| 2.5.5 | Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung | 14 |
| 2.5.6 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 2.5.7 | Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 2.5.8 | Überbaubare Grundstücksflächen | 17 |
| 2.5.9 | Öffentliche Verkehrsflächen | 18 |
| 2.5.10 | Grünordnerische Maßnahmen | 18 |
| 2.5.11 | Sonstige Festsetzungen | 19 |
| 2.5.12 | Verwendung luftverunreinigender Stoffe | 19 |
| 2.5.13 | Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen | 20 |
| 3. | Umweltbericht / Umweltprüfung | 20 |
| 3.1 | Untersuchungsrahmen | 21 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 3.2 | Methodik | 21 |
| 3.3 | Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung) | 21 |
| 3.4 | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen | 22 |
| 3.5 | Mögliche Umweltauswirkungen | 22 |
| 3.5.1 | Schutzgut Boden | 22 |
| 3.5.2 | Schutzgut Wasser | 24 |
| 3.5.3 | Schutzgut Klima / Luft | 25 |
| 3.5.4 | Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt | 26 |
| 3.5.5 | Schutzgut Landschaftsbild | 28 |
| 3.5.6 | Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung | 29 |
| 3.5.7 | Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 30 |
| 3.5.8 | Wechselwirkungen | 30 |
| 3.6 | Auswirkungen der Planung auf die Umwelt | 30 |
| 3.6.1 | Schutzgut Mensch | 30 |
| 3.6.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 31 |
| 3.6.3 | Schutzgüter Boden, Wasser und Grundwasser | 32 |
| 3.6.4 | Schutzgut Klima und Lufthygiene | 33 |
| 3.6.5 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 33 |
| 3.6.6 | Schutzgut Kultur und andere Sachgüter | 33 |
| 3.6.7 | Wechselwirkungen | 34 |
| 3.7 | Eingriffe in Natur und Landschaft | 34 |
| 3.7.1 | Auszüge aus der saP | 34 |
| 3.8 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 34 |
| 3.9 | Zusätzliche Angaben, Monitoring | 36 |
| 3.9.1 | Zusätzliche Angaben | 36 |
| 3.9.2 | Monitoring | 36 |
| 3.10 | Zusammenfassung | 36 |
| 4. | Durchführungsvertrag | 37 |
| 5. | Auswirkungen des Bebauungsplans | 37 |
| 5.1 | Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Verkehrssituation | 37 |
| 5.2 | Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft | 37 |
| 5.3 | Ordnungsmaßnahmen | 38 |
| 5.4 | Auswirkungen auf den Landeshaushalt | 38 |
| 6. | Verfahren | 38 |
| 6.1 | Mitteilung der Planungsabsicht, Aufstellung des Bebauungsplans | 38 |
| 7. | Rechtsgrundlagen | 40 |

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-56 VE gemäß § 12 BauGB ist die Absicht der Decathlon Sportartikel GmbH & Co. KG, auf einem Teil eines zur Disposition stehenden Areals des Zwischenpumpwerkes Lichtenberg an der Landsberger Allee 230 einen Sportartikelfachmarkt zu errichten. Das Vorhaben umfasst eine Größe von ca. 4.865 m² Verkaufsfläche und ist damit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 BauNVO. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die für die Realisierung notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

In dem städtebaulich und architektonisch markanten Zwischenpumpwerk Lichtenberg wird das u.a. im Wasserwerk Friedrichshagen geförderte Trinkwasser gespeichert und anschließend in höher gelegene Stadtteile gepumpt. Die Berliner Wasserbetriebe benötigen aufgrund geänderter technischer Abläufe ca. ¼ des Areals (ca. 5,7 ha) nicht mehr und beabsichtigen auf Wunsch des Bezirksamtes den östlich gelegenen Teil des Grundstückes mit den aufstehenden, denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen umzunutzen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In einer zwischen den Berliner Wasserbetrieben und dem Bezirk abgestimmten Nachnutzungsstudie wird eine künftige Nutzungsmischung aus Kunst, Kultur, Gastronomie, Freizeit und Sportfachmarkt favorisiert. Aus dem östlichen 3,7 ha großen Teilbereich des Zwischenpumpwerks soll unter Berücksichtigung der für das Ensemble prägenden Gebäude und Freiflächen ein Sportartikelfachmarkt entstehen. Im ca. 2,0 ha großen westlich angrenzenden Teilbereich des Zwischenpumpwerks sollen in den dort vorhandenen Maschinenhäusern durch Umnutzung Gastronomie mit Eventcharakter, ggf. Fitness- und Wellnessseinrichtungen oder auch kulturelle und künstlerische Nutzungen realisiert werden. Zwei Bebauungspläne (Bebauungsplan 11-56 VE und 11-55) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der anvisierten Nutzungen schaffen. Ziel der Nachnutzung des Areals ist neben der beabsichtigten Zugänglichkeit auch die Erweiterung des angrenzenden Alleecenters, um das Ortsteilzentrum durch weitere Angebote zu stärken und die Attraktivität zu erhöhen.

Das gesamte Areal des Zwischenpumpwerks der Berliner Wasserbetriebe befindet sich als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Das Wohnhaus sowie die Einstiegshäuschen der Reinwasserbehälter sind als Einzeldenkmale geschützt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-56 VE befindet sich in dem generellen Bebauungsplan XVII-B1, der für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-56 VE die Festsetzungen von Flächen für Ver- und Entsorgung entsprechend ihrer Zweckbestimmung als „Zwischenpumpwerk“ vorsieht.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan XVII-36, der neben Flächen für Anlagen der Wasserversorgung an der Landsberger Allee eine öffentliche Parkanlage sowie Straßenverkehrsflächen festsetzt. Durch den Bebauungsplan 11-56 VE werden die rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans XVII-36 zum Teil neu überplant.

Da der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet, wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage, stadträumliche Einordnung und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Bezirk Lichtenberg, außerhalb des die Berliner Innenstadt umschreibenden S-Bahnringes an der Landsberger Allee im Ortsteil Lichtenberg. Die Landsberger Allee als übergeordnete Verkehrsader ist geprägt durch eine heterogene, großmaßstäbliche Baustruktur, groß dimensionierten Verkehrsflächen und Industriebrachen. Der Geltungsbereich ist Teil des markanten denkmalgeschützten Zwischenpumpwerks Lich-

tenberg, das auf der südlichen Seite der Landsberger Allee liegt und in den Jahren 1889 – 93 errichtet wurde.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich nördlich der Landsberger Allee das Ortsteilzentrum Landsberger Allee / Genslerstraße als wichtiger Einkaufs- und Erlebnismittelpunkt im Ortsteil Hohenschönhausen, das im November 1994 eröffnet worden. Ebenfalls nördlich der Landsberger Allee liegt die Wohnanlage „Weiße Taube“ mit Geschosswohnungsbauten, die Mitte der 1990er Jahre errichtet wurden. Der dritte Bauabschnitt, der direkt an die Landsberger Allee angrenzt, wurde bislang nicht errichtet. Die Fläche wird als Stellplatzanlage genutzt.

Die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs bildet eine Fernwärmetrasse mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet Herzbergstraße. Hier verläuft auch ein Grünzug, der Teil eines weiträumigen Grünnetzes in Lichtenberg ist. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Straße Am Wasserwerk mit den angrenzenden Kleingartenanlage „Weiße Taube“ und Parkanlagen. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich an der Landsberger Allee ebenfalls zur Disposition stehende ehemalige Maschinenhäuser (Häuser D, E und F) des Zwischenpumpwerks, die Teil des angrenzenden Bebauungsplans 11-55 (im Aufstellungsverfahren) sind. Die an das Zwischenpumpwerk westlich angrenzenden Flächen an der Vulkanstraße werden überwiegend durch Wohnen genutzt.

1.2.2 Bestand, Realnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bestand, Realnutzung

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten, die in der Vergangenheit vermietet waren. Die im südlichen Teil gelegenen denkmalgeschützten gemauerten Reinwasserbehälter sind durch Gewölbe geprägt, die durch Durchflussöffnungen miteinander verbunden sind. Die Gewölbe ragen ca. 1,5 m aus dem Gelände heraus und sind mit Erdschichten sowie einer Frischwiese abgedeckt. Zwei Einstiegshäuschen an den Seiten einschließlich Treppenanlagen gewährleisten einen Zugang zu den Gewölben von oben. Die Reinwasserbehälter sind nicht mehr genutzt und nur in Ausnahmefällen bzw. auf Nachfrage der Öffentlichkeit zugänglich. Auf dem Gelände befinden sich weiterhin Baracken, eine Halle, Garagen und ein ehemaliger Rohrlagerplatz. Die übrigen Flächen sind unbebaut, dienen als Zufahrten und Wege, liegen brach oder sind gärtnerisch angelegt. Im östlichen Teil ist ein 2 m breiter Grünstreifen angelegt.

Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flächen des Zwischenpumpwerks sind die Berliner Wasserbetriebe, die die Veräußerung der Flächen an die Decthlon Sportartikel GmbH & Co. KG beabsichtigen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die angrenzenden Parkanlage an der Straße Am Wasserwerk befinden sich in öffentlichem Eigentum. Nach derzeitigem Stand umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke:

| Flurstück | Flur | Eigentümer |
|-------------|----------|-------------------------|
| 4009 (tlw.) | Flur 112 | Berliner Wasserbetriebe |
| 3005 (tlw.) | Flur 111 | Berliner Wasserbetriebe |
| 4001 (tlw.) | Flur 112 | Land Berlin |
| 4012 (tlw.) | Flur 112 | Land Berlin |
| 3000 (tlw.) | Flur 111 | Land Berlin |
| 3001 (tlw.) | Flur 111 | Land Berlin |
| 3057 (tlw.) | Flur 111 | Land Berlin |
| 3122 (tlw.) | Flur 111 | Land Berlin |
| 3123 (tlw.) | Flur 111 | Land Berlin |
| 3109 | Flur 111 | Land Berlin |
| 3124 | Flur 111 | Land Berlin |
| 3125 | Flur 111 | Land Berlin |

| | | |
|------|----------|-------------|
| 3126 | Flur 111 | Land Berlin |
| 3127 | Flur 111 | Land Berlin |
| 3128 | Flur 111 | Land Berlin |

Eine Aktualisierung der Flurstücke und Flurstücksnummern erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

1.2.3 Erschließung und Versorgung

Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene Erschließung des östlichen Areals erfolgt derzeit ausschließlich über eine Gehwegüberfahrt an der Landsberger Allee. Die Landsberger Allee verbindet als eine der großen Ausfallstraßen die Innenstadt mit den Großsiedlungen Marzahn / Hellersdorf und bildet zugleich die Haupteerschließung der beidseitig angeordneten Wohn- und Gewerbegebiete.

Nach Kategorisierung des übergeordneten Straßennetzes Bestand 2011 gilt die Landsberger Allee als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II (StEP Verkehr 2011). Bei der Planung 2025 wird die Landsberger Allee als großräumige Straßenverbindung der Stufe I berücksichtigt. Entsprechend ist die Landsberger Allee mit 3 Fahrstreifen je Richtung (und Mittelstreifen) ausgestattet und hat damit Kapazitäten von 60.000 bis 70.000 Kfz/24h.

An der östlichen Seite dient die Straße Am Wasserwerk als Erschließung der anliegenden Grundstücke. Sie ist als Anliegerstraße einzustufen.

In der Landsberger Allee verkehren Straßenbahnlinien in nördlicher Seitenlage in dichtem Takt. Die Tram-Haltestelle Genslerstraße liegt direkt gegenüber des Geltungsbereichs. Die nächstgelegene Buslinie verläuft in der etwa 250 m in östlicher Richtung entfernten und die Landsberger Allee querenden Straßenverbindung Siegfriedstraße-Liebenwalder Straße.

Technische Infrastruktur

In Folge der bereits seit vielen Jahrzehnten dauernden Nutzung des Areals liegt eine vollständige Erschließung mit allen stadtechnischen Medien vor.

Im nördlichen Teil des Baugebiets befindet sich eine Haupttrinkwasserversorgungsleitung DN 1000 und im südlichen Bereich sind drei Haupttrinkwasserleitungen mit jeweils einer Nennweite von DN 1200 vorhanden. Darüber hinaus befinden sich weitere Trinkwasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen sowie Gas- und Stromleitungen im Geltungsbereich.

1.2.4 Natur und Landschaft, Altlasten

Natur und Landschaft

Das Areal des Bebauungsplans weist umfangreiche Grünstrukturen auf. Bedeutend sind die vorhandenen überwiegend heimischen Laubbäume, die auf Grund ihrer Größe ortsbildprägend sind. An der Landsberger Allee und im rückwärtigen Bereich dokumentieren Eichenbäume historische Wegeachsen. Im rückwärtigen Bereich befindet sich entlang der Grundstücksgrenze eine prägende Baumreihe.

Umfangreiche Heckenstrukturen grenzen das Areal an der östlichen Seite des Geltungsbereichs ab. Die öffentliche Parkanlage an der Straße Am Wasserwerk ist durch Wiese und Einzelbäume geprägt.

Altlasten

Aus der historischen Nutzung des Geländes als Zwischenpumpwerk kann kein Kontaminationspotenzial abgeleitet werden. Ein möglicher Schadstoffverdacht ergibt sich allenfalls aus

- flächenhaften Auffüllungen von Trümmerschutt oder Schlacken,
- Verfüllungen von Hohlformen wie dem ehemaligen Kondenswasserbecken mit Abfällen
- lokalen Belastungen im Bereich der ehem. Industriebahn (v.a. Weichen und Entladeplätze),

- an Fahrzeugstellplätzen und ehem. Trafostandorten.

Sämtliche Verdachtsbereiche wurden im Rahmen orientierender Untersuchungen im Jahr 2009 überprüft¹. Das Ergebnis der Untersuchungen stellt dar, dass die Prüfwerte der BBodSchV in allen Proben deutlich unterboten wurden. Die Beurteilungswerte der Berliner Liste wurden lediglich in einer Probe für PAK überschritten. Sämtliche sonstigen Konzentrationen lagen weit unterhalb dieser Werte. Die Vorsorgewerte der BBodSchV wurden in fünf Proben für verschiedene Stoffe (Blei, PAK, Benzo[a]pyren, Nickel) in unterschiedlicher Stärke überschritten. Näheres siehe Umweltbericht.

1.3 Historische Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung

Der Vorhabenstandort mit seinen angrenzenden Einwirkungsbereichen liegt außerhalb des die Berliner Innenstadt umschreibenden S-Bahn-Rings. Erst Ende des 19. Jahrhunderts setzte hier mit der Ansiedlung großflächiger städtischer Einrichtungen eine Besiedlung ein. Auslöser für die städtische Entwicklung war die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen des Rittergutes Lichtenberg ab 1890. In der engeren Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet sind heute noch Zeugen dieser frühen städtischen Entwicklung – das Evangelische Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge, das Wasserwerk sowie das Gewerbegebiet an der Herzbergstraße – erhalten. Von der sich ehemals beidseitig der Landsberger Allee ausdehnenden Kleingartenanlage Weiße Taube bestehen heute noch zwei Teilflächen südlich der Landsberger Allee an der Einmündung der Siegfriedstraße. Im Zuge der weiteren städtischen Entwicklung entstanden Kleinsiedlungs- und Einfamilienhausgebiete an der Rhinstraße, u. a. die Genossenschaftssiedlung an der Dinkelstädter Straße (unter Denkmalschutz), sowie weitere großflächige Gewerbeareale.

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung des Vorhabens sind folgende Grundsätze relevant:

§ 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche festgelegt werden.

§ 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.

§ 5 Abs. 4 LEPro: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechen entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

1.4.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B

Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B vom 31. März 2009 (in Kraft getreten am 15. Mai 2009) stellt in seiner Festlegungskarte 1 gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar. Alle Regelungen beziehen sich ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen, d.h. Flächen, auf denen auch Wohnen zulässig ist. Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht beschränkt. Darüber hinaus sind weitere Ziele und Grundsätze relevant:

Ziel 4.7 (Z) Abs. 1: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 BauNVO sind vorbehaltlich Abs. 6 Nr. nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Ziel 4.7 (Z) Abs. 2: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Um-

1. Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick GbR: Altlastengutachten (Orientierende Bodenuntersuchungen) Nr. 09009G01 im Auftrag der Berliner Wasserbetriebe, 16. September 2009

fang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Ziel 4.7 (Z) Abs. 2: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Nach der Festlegungskarte 2 gemäß befindet sich gemäß Grundsatz 4.8 (G) Abs. 3 das Plangebiet außerhalb eines städtischen Kernbereichs. Dazu sind folgende Aussagen relevant:

Grundsatz 4.8 (G) Abs. 1: Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).

Grundsatz 4.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438) stellt das Plangebiet als Teil einer Ver- und Entsorgungsanlage mit Zweckbestimmung Wasser und Fläche mit hohem Grünanteil dar. Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist eine Grünfläche dargestellt. Die angrenzende Landsberger Allee ist als übergeordnete Straße dargestellt. Das Gebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

1.4.4 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Berlin stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LAPRO besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Das LaPro gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Programmpläne, die Auskunft über das Schwergewicht und die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen sowie /-pflegerischen Aufgaben geben. Folgende Anforderungen an Nutzungen werden für das Plangebiet getroffen:

Der Programmplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** stellt die Fläche als Siedlungsgebiet dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, dezentrale Regenwasserversickerung und Förderung emissionsarmer Heizsysteme. Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes. Der Geltungsbereich befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung und Klimaschutz. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung und Ausgleich von Bodenversiegelung.

Der Programmplan **Biotop- und Artenschutz** stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. der Erhalt der Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen, Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung und Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes.

Der Programmplan **Landschaftsbild** stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen sowie als Infrastrukturfläche mit prägendem Vegetationsbestand mit

Gestaltungstyp „Stadtbrache“ dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind die Entwicklung des Grünanteils auf Infrastrukturflächen, der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und markanter Landschafts- und Grünstrukturen, prägender Landschaftselemente und die Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge.

Der Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** stellt das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen oder die Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung sein. Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist eine Grünfläche dargestellt.

1.4.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wurde am 12. April 2011 beschlossen und schreibt den StEP Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 fort. Der StEP Zentren 3 enthält gesamtstädtische Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze sowie ein gesamtstädtisches Zentrenkonzept, mit dem die zu erwartende Entwicklung durch Qualitätskriterien und Orientierungsgrößen gesteuert werden soll. Gemeinsam mit anderen gesamtstädtischen Konzepten bildet er den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur.

Mit Blick auf aktuelle Entwicklungstendenzen der Einzelhandelsentwicklung führt der StEP Zentren 3 aus:

Vorrangige stadtentwicklungsplanerische Ziele sind:

- die Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren,
- die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie
- die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Wichtig für Berlin und seine Zentrenstruktur ist:

- Nahversorgungssortimente wie Lebensmittelangebote wohnungsnah zu sichern und zu entwickeln,
- Angebote wie Bekleidung, Bücher und Haushaltswaren als zentrenrelevante Sortimente in den städtischen Zentren zu halten und für sie neue Perspektiven zu schaffen sowie
- Fachmärkten, wie Möbelhäuser, Baumärkte und Gartencenter, die sich aufgrund ihrer Flächenansprüche vielfach nicht in die gewachsenen Zentren integrieren lassen, Komplementärstandorte anzubieten.

1.4.6 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen – AV Einzelhandel

Mit Aufnahme der Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Teil 1 und Teil 2 (2020) in die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen (AV Einzelhandel 2007) sind auch diese bei der Anwendung der AV zu beachten (Punkt 3.6.1). Der neue Stadtentwicklungsplan StEP Zentren 3 führt aus, dass die geltenden Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen an den neuen StEP Zentren 3 angepasst werden.

In der aktuellen Fassung der AV Einzelhandel wird für großflächigen Einzelhandelseinrichtungen folgendes ausgeführt:

Nach Punkt 2.3. ist ein Standort integriert, der in einem Ort bestimmter Zentralitätsstufen liegt (Konzentrationsgebot) und ein Vorhaben in diesem Ort nach Art und Umfang dessen zentralörtliche Versorgungsfunktion entspricht (Kongruenzgebot). Darüber hinaus muss ein Standort innerhalb des Ortes städtebaulich eingebunden sein, das heißt in der Innenstadt liegen oder städtischen Siedlungsschwerpunkten zugeordnet (Integrationsgebot) sein. Dementsprechend erfüllt hier jeder Standort in Berlin das Konzentrations- und das Kongruenzgebot. Bei der Beurteilung der Frage, ob der Standort einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung integriert ist, ist daher nur noch die funktionale Einbindung innerhalb der Stadt zu untersuchen. Dabei ist auf siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken. Der Flächennutzungsplan setzt diese Festlegung mit dem Symbol Einzel-

handelskonzentration um. Für den Geltungsbereich ist keine Einzelhandelskonzentration dargestellt. Demnach sind die Zulassungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben gemäß Punkt 3.5.5 zu prüfen (Weiteres siehe unter Punkt 2.5.2 Vorgaben der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen – AV Einzelhandel und 2.5.3 Verträglichkeitsanalyse).

1.4.7 Bereichsentwicklungsplanung Lichtenberg

Die Bereichsentwicklungsplanung für Alt-Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) stellt für den Geltungsbereich Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser mit gewerblichem Charakter dar. Im nordöstlichen Bereich ist westlich des Einmündungsbereichs Landsberger Allee / Am Wasserwerk eine Teilfläche als Grünfläche dargestellt.

1.4.8 Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen Süd

Die Bereichsentwicklungsplanung für den nördlich der Landsberger Allee gelegenen Bereich Hohenschönhausen Süd (Stand März 2007) stellt Wohngebiete sowie das vorhandene Ortsteilzentrum Alleecenter als Kerngebiet mit Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion dar.

1.4.9 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Lichtenberg

Das durch die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg beschlossene, Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) vom März 2008 gibt Richtlinien und Handlungsempfehlungen zur künftigen Entwicklung der räumlichen Angebotsstruktur sowie der quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Zentren im Stadtbezirk. Es sieht auf der Grundlage des StEP Zentren ein Hauptzentrum, besondere Stadtteil- und Ortsteilzentren vor. Darüber hinaus werden Wohngebietszentren definiert.

Das Ziel besteht darin, für alle Bürger/-innen die Versorgungssicherheit im Bereich der Nahversorgung zu gewährleisten und qualitativ hochwertige, übergeordnete Zentren zu erhalten und zu stärken.

Aufbauend auf der in den bezirklichen Bereichsentwicklungsplanungen und dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 sowie dem Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Zentrenstruktur wird dieses konkretisiert.

Das ZEK März 2008 wird derzeit fortgeschrieben (Stand: Beteiligung der Behörden).

Im Entwurf des überarbeiteten Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2011 wird die Landsberger Allee 230, Zwischenpumpwerk, als Arrondierungsfläche für das nördlich der Landsberger Allee gelegene Ortsteilzentrum gesehen. Diese Erweiterungsoption soll in einer gesamtstädtebaulich-funktionalen Vertiefungsuntersuchung hinsichtlich etwaiger weiterer Einzelhandelsentwicklungen gutachterlich untersucht werden.

1.4.10 Verbindliche Bauleitplanung

Die östliche Teilfläche des Areals befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des am 28. Juni 2006 festgesetzten Bebauungsplans **XVII-36**. Der Bebauungsplan setzt für die nördliche dreieckige Fläche im Einmündungsbereich Landsberger Allee / Am Wasserwerk eine öffentliche Parkanlage fest. Die Fläche für Anlagen der Wasserversorgung wird umgrenzt von einer zwei Meter breiten Fläche zum Anpflanzen und für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a BauGB. Die Flächen der Straße Am Wasserwerk und der Landsberger Allee sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs **XVII-B1**, der für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans 11-56 VE die Festsetzungen von Flächen für Ver- und Entsorgung entsprechend ihrer Zweckbestimmung als „Zwischenpumpwerk“ vorsieht.

1.4.11 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist Teil der Denkmalbereichs-Gesamtanlage-Landsberger Allee 230, Zwischenpumpwerk Lichtenberg (09 04 03 34), die von Henry Gill und Richard Schulze zwischen 1889 – 93 errichtet wurde. Erweiterungen folgten in den Jahren um 1900 und 1925 bis 1928. Für die denkmalgerechte Einfügung des Vorhabens in den Denkmalbereich erfolgte eine denkmalpflegerische Gesamtkonzeption in Abstimmung mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde.

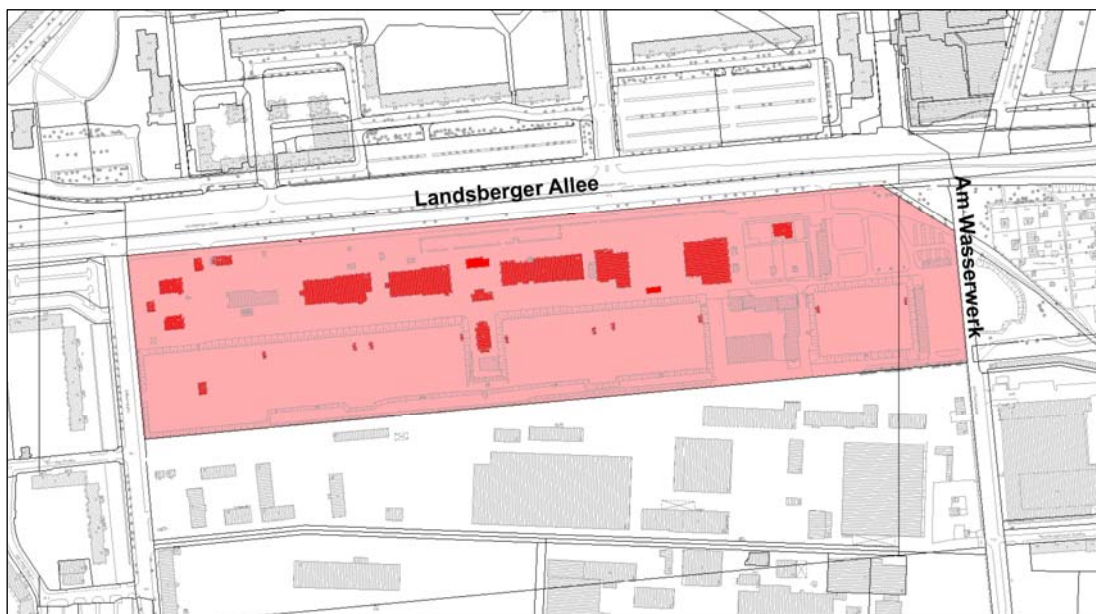


Abbildung 1: Denkmalbereich, ohne Maßstab, Quelle: Denkmalkarte von Berlin, Januar 2011

1.5 Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Berliner Wasserbetriebe haben den Antrag auf Einleitung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt. Für das Vorhaben liegt auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts keine Genehmigungsfähigkeit vor. Es besteht demnach ein Planerfordernis. Der Vorhabensträger ist die Decathlon Sportartikel GmbH & Co. KG.

Das Vorhabengrundstück befindet sich noch im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe. Die Veräußerung der Grundstücksteils soll an den Vorhabenträger erfolgen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Kosten für erforderliche Maßnahmen zu übernehmen sowie das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach Aufgabe zweier Reinwasserbehälter für die Zwischenspeicherung von Trinkwasser, verschiedener Maschinenhäuser und eines Wohnhauses beabsichtigen die Berliner Wasserbetriebe die zum Teil denkmalgerecht sanierten Gebäude und Anlagen wieder zu beleben und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Leitidee der Nachnutzung ist die flächenmäßige Erweiterung des angrenzenden Alleecenters auf der nördlichen Seite der Landsberger Allee nach Süden. Ziel ist die Stärkung des Alleecenters als Ortsteilzentrum, um die Anziehungskraft durch Erweiterung der vorhandenen Angebote zu erhöhen. Dies ist insoweit sinnvoll, da durch Entwicklung anderer Standorte ein Umsatzabzug nicht auszuschließen ist. Nördlich der Landsberger Allee sind keine weiteren Potenzialflächen im Alleecenter vorhanden. Die Berliner Wasserbetriebe haben daher im Jahr 2009 in Abstimmung mit dem Bezirk Lichtenberg eine Nachnutzungsstudie erstellen lassen, um eine sinnvolle und verträgliche

Nachnutzung der zur Disposition stehenden Flächen und Gebäude des Zwischenpumpwerks zu entwickeln und gleichzeitig eine Stärkung des Alleecenters zu unterstützen. Das Nachnutzungskonzept sieht eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel mit Sport sowie Kunst, Kultur, Gastronomie und Freizeit vor.

Der beabsichtigte Sportfachmarkt im östlichen Teil des Areals bietet ausschließlich Warengruppen der Sortimente Sport / Camping, Sportkleidung und Sportschuhe mit einem überregionalen Einzugsbereich an. Die planungsrechtliche Sicherung durch Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Sportfachmarkt sichert das Angebot der entsprechenden verträglichen Warengruppen.

2.2 Intention des Plans

Leitgedanke der Planung ist es, eine sinnvolle Nachnutzung des gesamten zur Disposition stehenden Areals des Zwischenpumpwerks an der Landsberger Allee zu realisieren, die das Alleecenter nördlich der Landsberger Allee funktional ergänzt, um es zu stärken, die Denkmaleigenschaften der Gesamtanlage berücksichtigt und die Flächen der Öffentlichkeit zugänglich macht. Die beabsichtigte Nutzungsmischung aus Gastronomie mit Eventcharakter, Ausstellung, Freizeit, Kultur, ggf. Fitness- und Wellnesseinrichtungen (Bebauungsplan 11-55) sowie mit einem Sportfachmarkt (Bebauungsplan 11-56 VE) dient diesen Zielen. Das Gesamtprojekt der beiden Bebauungspläne gliedert sich in zwei Teilfläche: eine Teilfläche umfasst einen Gastronomie- und Wellnessbereich mit einer Größe von ca. 2 ha und eine Teilfläche umfasst den Sportfachmarkt mit einer Größe von ca. 3,5 ha.

Konkretisierende Festsetzungen zur Nutzung sowie zur baulichen Entwicklung sollen die vertragliche Einbindung sichern.

2.3 Vorhaben

2.3.1 Projektbeschreibung

Die Firma Decathlon Sportartikel GmbH & Co. KG beabsichtigt die Ansiedlung eines Sportfachmarktes auf der östlichen Teilfläche des Zwischenpumpwerks an der Straße Am Wasserwerk. Das Projekt beinhaltet die Nutzung der vorhandenen Gebäude: Reinwasserbehälter IX und X und ein ehemaliges Wohnhaus (Wohnhaus C). Der Sportartikelfachmarkt soll unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange in die Reinwasserbehälter integriert werden. Das Dach der Reinwasserbehälter soll begrünt werden. Für das vorhandene zweigeschossige Wohnhaus ist eine Nutzung als Regionalbüro bzw. als Schulungs- und Besprechungsort vorgesehen.

Das Decathlon-Konzept charakterisiert sich als großflächiger Fachmarkt für Sportartikel. Wichtige Bestandteile dieser Sportmärkte sind weitläufige Testflächen und breite Gänge, auf denen alle Verkaufsartikel vor Ort getestet werden können. Diese Flächen befinden sich innerhalb der Märkte sowie im Außenbereich. Die großzügig konzipierten Außentestflächen sollen verschiedenen Sportarten wie Boule, Beachvolleyball, Handball, Futsal, Hockey, Basketball Badminton und Tischtennis zur Verfügung stehen. Sie umfassen eine Gesamtfläche von rund 4.500 m² und stehen i.d.R. auch regional verankerten Sportvereinen, Schulen oder sonstigen Partnern zur Verfügung, die diese Flächen in Absprache mit Decathlon als Sportflächen nutzen können.

Im Sinne eines umfangreichen Serviceangebotes bietet Decathlon darüber hinaus Reparatur- und Wartungsleistungen für Fahrräder, Skiservice, Bespannung von Schlägern an. Hierzu werden innerhalb der Verkaufsräume in den jeweiligen Fachabteilungen Flächen vorbehalten, die durch die entsprechenden Werkstattbereiche genutzt werden. Weitere wesentliche Flächenanteile von Decathlon-Filialen entfallen auf flexible Aktionsflächen. Der geplante Decathlon-Markt wird der erste Markt in Berlin sein.

Das Werbekonzept für den Sportmarkt sieht an der Landsberger Allee eine 18 m hohe selbstleuchtende Stele vor, die die Präsenz und die Zufahrt zur Landsberger Allee sichtbar macht. Zusätzlich sollen östlich der Zufahrt drei Fahnenmasten mit Decathlon-Logo aufgestellt werden. An der Fassade sollen 3 Stimmungsbilder angebracht werden. Das Werbekonzept ist im Rahmen der denkmalpflegerischen Gesamtkonzeption abgestimmt worden.

Die fußläufige Anbindung an das nördlich der Landsberger Allee liegende Ortsteilzentrum Alleecenter soll über die vorhandene Lichtsignalanlage erfolgen. Hierzu soll in Verlängerung der Lichtsignalanlage eine großzügige Fußgängerpforte einen Eingangsbereich bilden. Diese Verbindung setzt sich auf dem Baugrundstück in Form eines 4 m breiten Geh- und Radweges fort, der im Bereich der Verkehrswege mit Zebrastrifen abgesichert wird und direkt zum Eingangsbereich sowie zu den Außenspielflächen führt. Somit kann eine fußläufige Verknüpfung zwischen dem Alleecenter und dem Sportfachmarkt entstehen.

Der Sportfachmarkt erzielt (ohne das Wohnhaus) folgende Kennziffern:

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Grundstücksgröße | 36.280 m ² |
| Gebäudegrundfläche | 6.090 m ² |
| Geschossfläche | 6.385 m ² |
| Verkaufsfläche | 4.865 m ² |

Der Projektplan des Decathlon-Sportmarktes, der das Vorhaben sowie alle Außenflächen umfasst, ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan (siehe Kapitel 4 Durchführungsvertrag).

2.3.2 Grün- und Freiflächen

Das Vorhabengrundstück umfasst eine Fläche von ca. 36.280 m². Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen ist im Projektplan dargestellt. Für das Vorhaben ist die Errichtung von ca. 440 Stellplätzen beabsichtigt. Die Stellplatzflächen sollen mit Rasenpflastersteine ausgeführt werden. Die Stellplatzanlage befindet sich zu einem großen Anteil auf dem vorderen Grundstücksteil. Baumpflanzungen sind im Bereich der Stellplatzanlage sowie im Bereich des internen historischen Wegeachsen und der Außenspielflächen vorgesehen.

Im Außenbereich befinden sich westlich und östlich der Reinwasserbehälter Außenspielflächen als untergeordnete Nebenanlagen, die zu großen Anteilen versiegelt sind. Sie sind für Ballsportarten, wie Volleyball, Hockey, Fußball, Boule u.a. nutzbar.

Am östlichen und westlichen Rand des Baugrundstücks sind zusammenhängenden Grünstreifen beabsichtigt. Sie dienen im Wesentlichen vorhandenen Amphibienpopulationen als Lebensraum.

2.3.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Vorhabens soll über die bestehende Zu- und Abfahrt an der Landsberger Allee und über eine weitere Zufahrt im mittleren Bereich der Straße Am Wasserwerk erfolgen, die im Rahmen der Vorhabensrealisierung eingerichtet werden soll. Um die Frage zu klären, ob wegen der zu erwartenden Verkehrsbelastungen und der örtlichen Randbedingungen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs in diesem Bereich auftreten können, bzw. wie viele Neuverkehre aus der geplanten Entwicklung des Areals verträglich sind, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt². Die Untersuchung umfasste die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens (Sportfachmarkt) und der angrenzenden geplanten Nutzungen (Fitness, Wellness, Kultur, Kunst, Gastronomie mit Eventcharakter) sowie die Abstimmung des Konzeptes mit den beteiligten Stellen und eventuell erforderlicher Maßnahmen. Die ermittelten und abgestimmten Maßnahmen betreffen die Schaffung zusätzlicher Stauraumlängen für Links- und Rechtsabbieger sowie Fahrbahnaufweitungen und Umbau bzw. Ausbau der vorhandenen Einmündung Landsberger Allee / Am Wasserwerk. Die Untersuchung dient als Grundlage der weiteren Planinhalte hinsichtlich der Verkehrsbelange.

Die verkehrliche Untersuchung geht von der geplanten Konzeption des Sportfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.865 m² aus. Auf dieser Grundlage ergibt sich für den Sportfachmarkt ein Kundenaufkommen von ca. 1.700 Kunden pro Tag und ein Verkehrsaufkommen an einem normalen Werktag von ca. 2.080 Kfz-Fahrten pro Tag, einschließlich des Liefer- und Arbeitsplatzverkehrs.

2. Freie Planungsgruppe Berlin: Stadtplanerische Neuorientierung des Grundstücks Landsberger Allee 230 _ Zwischenpumpwerk in Berlin-Lichtenberg, Gutachten zur Verkehrserschließung, 15. Januar 2010 sowie Fortschreibung 2011 05. April 2011

Für die Gesamtkonzeption (Sportfachmarkt, Kultur, Wellness- / Fitness) sind folgende Verkehrsbelastungen zu erwarten:

| Nutzungsart | Kfz-Fahrten / Tag | Kfz-Fahrten / Tag Quellverkehr | Kfz-Fahrten / Tag Zielverkehr |
|----------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Sportfachmarkt | 2.080 | 1.040 | 1.040 |
| Ausstellung / Kultur | 400 | 200 | 200 |
| Gastronomie | 510 | 260 | 260 |
| Fitness / Wellness | 360 | 180 | 180 |
| Summe | 3.350 | 1.680 | 1.680 |

Bei räumlich zusammen liegenden Einzelhandels- / Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen verschiedener Branchen und Nutzungsarten ist das gesamte Kunden- und Besucheraufkommen geringer als die Summe – jeweils differenziert nach Einzelnutzung – abzuschätzender Kundenaufkommen, da ein Teil der Kunden bei einem Besuch mehrere dort vorhandene Einrichtungen aufsucht (Kopplung von Aktivitäten). Für den Anteil solcher Kopplungseffekte können für Einzelhandelseinrichtungen in integrierten Lagen bis zu 30% des Kundenaufkommens in Ansatz gebracht werden. Unter Berücksichtigung der Maximalabschätzung wurden die Synergien nicht in Ansatz gebracht.

Im Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung ist folgendes Erschließungskonzept vorgesehen. Für die Erreichbarkeit über die vorhandene Gehwegüberfahrt über die Landsberger Allee ist ein Rechtsabbiegen aus Richtung Mitte und in Richtung Hellersdorf vorgesehen. Wendefahrten werden jeweils über die benachbarten Knotenpunkte abgewickelt. Die Einmündung Landsberger Allee / Am Wasserwerk soll als lichtsignalgeregelter Vollknoten ausgebaut werden, der zusätzlich die direkten Fahrbeziehungen mit Zufahrt aus Richtung Osten und Abfahrt in Richtung Westen ermöglicht. Über diesen Knotenpunkt soll dann auch der Ver- und Entsorgungsverkehr abgewickelt werden.

Die Decathlon-Fläche soll zur Straße Am Wasserwerk eine neue Grundstückszufahrt erhalten. Die vorhandene Fußgänger-Lichtsignalanlage über die Landsberger Allee soll beibehalten werden. Bei der Lichtsignalisierung des Knotenpunktes Am Wasserwerk ist die vorhandene Lage der Fußgängerquerung in das System zu integrieren. Die Fußgänger sollen weiterhin über den „westlichen Knotenarm“ der neu geregelten Einmündung Am Wasserwerk geführt werden. In der Straße Am Wasserwerk sind getrennte Aufstellspuren für Links- und Rechtsabbieger vorgesehen, so dass einbiegende Fahrzeuge unabhängig voneinander geführt werden können. Die geplante Aufweitung der Straße Am Wasserwerk erfordert die Inanspruchnahme eines ca. 2,8 m breiten Streifens der angrenzenden öffentlichen Parkanlage. Das Erschließungskonzept wurde mit der zuständigen Verkehrslenkung Berlin sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B abgestimmt.

2.3.4 Niederschlagswasserversickerung

Nach derzeitiger Konzeption soll das auf dem Areal anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Die genaue Ausführung der Versickerung ist noch in der Planung und wird im weiteren Verfahren konkretisiert und mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

2.4 Wesentlicher Planinhalt

Der vorrangigen Planungsabsicht entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ beabsichtigt. Die zulässige Art der Nutzung soll durch Festsetzung der zulässigen Sortimente bestimmt werden. Für das beabsichtigte Schulungszentrum sowie sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen sind textliche Festsetzungen vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen sollen mittels Baugrenzen festgesetzt werden. Die Höhe baulicher Anlagen soll durch Festsetzung von Höhenangaben für den Reinwasserbehälter in Meter sowie Anzahl der Vollgeschosse für das Einzelgebäude begrenzt werden. Die Außen-

spielflächen sollen verortet werden. Die zulässige Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO soll auf 80 % begrenzt werden.

Die Straßenverkehrsflächen sollen mit Ausnahme des Einmündungsbereichs in der Straße Am Wasserwerk gemäß ihrem Bestand als Verkehrsfläche gesichert werden. Die Straße Am Wasserwerk soll in angepasster Form festgesetzt werden.

Flächenbilanz

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Sondergebiet | | 35.585 m² |
| | davon überbaubar/bebaubar | 6.327 m ² |
| | Flächen mit Leitungsrechten | 4.815 m ² |
| | Flächen mit Pflanzbindungen | 760 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | | 5.785 m² |
| Gesamtfläche | | 41.370 m² |

Alle Flächenangaben sind gerundet.

überbaubar/ bebaubar gemäß überbaubarer Grundstücksfläche, zuzüglich Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

2.5 Begründung und Abwägung der Festsetzungen

2.5.1 Entwicklung des Vorhabens aus den übergeordneten Planungen

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 20. Oktober 2010 widerspricht das Vorhaben nicht den Zielen der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung aus 4.8. Abs. 1 und 3 (Bindung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen an städtische Kernbereiche) sind aber stärker zu berücksichtigen. Ein Raumordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Entwicklung des Vorhabens aus den übergeordneten Planungen StEP Zentren 3, Flächennutzungsplan, AV Einzelhandel, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lichtenberg 2008 sowie der Bereichsentwicklungsplanung Lichtenberg nicht möglich.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereitet derzeit eine gutachterliche Untersuchung für die gesamte Landsberger Allee vor, um eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung für den Gesamtbereich zu ermitteln. Der geplante Sportfachmarkt sowie die beabsichtigte Erweiterung der Ortsteilszentrens Landsberger Allee / Genslerstraße (ehemals Landsberger Allee / westlich Rhinstraße) ist Bestandteil der Untersuchung, da das Ortsteilzentrum für eine zukünftige Entwicklung gestärkt werden muss und ein wesentlicher Teil der Landsberger Allee ist. Der Sportfachmarkt dient der Stärkung des Zentrums.

2.5.2 Vorgaben der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen – AV Einzelhandel

Da der Flächennutzungsplan für den Standort keine Einzelhandelskonzentration vorsieht (Punkt 3.5.1) noch innerhalb des S-Bahnringes liegt (Punkt 3.5.2), kann eine großflächige Einzelhandelseinrichtung entsprechend Punkt 3.5.5 an nicht integrierten Standorten im Einzelfall nur zugelassen werden, wenn eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins sowie sonstige negative stadtstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen sind. Ausnahmsweise kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn hierfür besondere städtebauliche Gründe bestehen und eine Auswirkungsanalyse nachweist, dass insbesondere unter Berücksichtigung

- des Bestandes und der Planung von Zentren und Einzelhandelseinrichtungen
- der Einwohnerzahl und Einwohnerentwicklung sowie
- der Kaufkraft und Kaufkraftentwicklung

in seinem Einzugsbereich eine Gefährdung im genannten Sinne nicht zu erwarten ist.

Als besonderer städtebaulicher Grund ist die sinnvolle Nachnutzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage zu nennen. Ohne eine adäquate Nutzung der zur Disposition stehenden

Flächen und Gebäuden ist eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit nicht möglich. Das Ortsteilzentrum kann durch Integration des Zwischenpumpwerks mit seinen denkmalgeschützten Anlagen ein individuelles Profil entwickeln. Die attraktiven Baustrukturen schaffen ein Alleinstellungsmerkmal für das Zentrum und können somit das Einkaufserlebnis steigern. Darüber hinaus erfordert die erfolgte Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude eine verträgliche Nachnutzung, um künftigen Leerstand und ggf. Verfall der Anlagen zu verhindern. Nur so kann einer künftigen Entwertung der kostenintensiven Sanierung entgegengewirkt werden.

Die großzügigen Testflächen im Innen- und im Außenbereich benötigen darüber hinaus große Flächenanteile, die im vorhandenen Ortsteilzentrum auf der nördlichen Seite der Landsberger Allee nicht vorhanden sind.

Eine weitere Nutzung des Areals durch die Berliner Wasserbetriebe ist ausgeschlossen.

2.5.3 Verträglichkeitsanalyse

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentrenstruktur umfassend beurteilen zu können, wurde eine Verträglichkeitsstudie³ durchgeführt. Hauptziel der Untersuchung war es, die absatzwirtschaftlichen Effekte der geplanten Einzelhandelsnutzung zu ermitteln und hinsichtlich der Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstrukturen und insbesondere auf die Versorgungszentren im Einzugsgebiet und relevanter zentraler Versorgungsbereiche im sonstigen Stadtgebiet von Berlin zu bewerten.

Das Gutachten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass Umsatzverlagerungseffekte gegenüber wesentlicher Hauptbewerber in keinem Fall in Größenordnungen liegen werden, die einen Fortbestand einzelner Anbieter gefährden können. Die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wäre in Folge der anvisierten Entwicklung des Sportmarktes in keinem Fall tangiert. Nachhaltige Schädigungen sind demnach nicht zu erwarten.

Innerhalb des Einzugsbereichs wurden für bestehende zentrale Versorgungsbereiche durchschnittliche Umverteilungseffekte in einer Größenordnung zwischen 3,7 bis 4,5 % zu Lasten des Sportfachhandels errechnet. Wichtige Wettbewerbsstrukturen im Bereich Sportwaren befinden sich am Elsterwerdaer Platz und am Prerower Platz. Am Elsterwerdaer Platz ist von den Umsatzverteilungen ein Sportfachmarkt betroffen. Auf Grund der dominierenden Position des Betriebes ist allerdings nicht zu erwarten, dass ein Umsatzrückgang von 4 bis 5 % zu einem Rückzug des Anbieters führen wird. Für das Zentrum Prerower Platz sind zwei Warenhäuser vom Umsatzrückgang betroffen. Da die Sportabteilung in beiden Betrieben nur ein Teilsegment des Angebots (Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung) darstellt, führt der zu erwartende Umsatzrückgang am Prerower Platz von 3 bis 5 % erwartungsgemäß ebenfalls nicht zu einem Rückzug. Die Kernsegmente werden nicht berührt.

Für die sonstigen Zentren und Sportartikelbetreibern sind ebenfalls keine relevanten Umsatzverteilungen zu erwarten. Sie liegen durchschnittlich bei 3,0 bis 3,2 %. Die höchsten zu erwartenden Umsatzverteilungseffekte sind für den Zentrenbereich Mitte zu erwarten, die maximal bei 5 % liegen. Sie führen nach Einschätzung des Gutachtens nicht zu einer nachhaltigen Schädigung der relevanten Einzelhandelsstrukturen.

Der im Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz ansässige Anbieter von hochspezialisierten Angelwaren ist nicht als direkter Wettbewerber einzuordnen. Das von Decathlon anvisierte Sortiment Angelwaren verfügt nur über ein untergeordnetes Flächenangebot von ca. 150 m² Verkaufsfläche. Der Anbieter am Anton-Saefkow-Platz hat hingegen eine Verkaufsfläche von rund 700 m² und bietet eine Sortimentstiefe von über 30.000 Produkten an. Beide Anbieter sprechen somit unterschiedliche Zielgruppen an, so dass nur sehr geringe Umverteilungseffekte zu erwarten sind.

Das im direkten Umfeld vorhandene Ortsteilzentrum Landsberger Allee / Genslerstraße verfügt über keinen Ankernutzer mit dem Kernsortiment Sportartikel. Potenzielle Umverteilungseffekte in relevanten Randsortimenten wie Freizeitschuhe, Bademode liegen in Größenordnungen, die kaum nachweisbar sind. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich infolge der Neuansiedlung eines Sportfachmarktes Synergieeffekte einstellen, die sich positiv auf die Kundenfrequenzen im Alleecenter auswirken können.

3. BBE Retail Experts GmbH: Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Sportartikel-Fachmarktes am Planstandort Landsberger Allee 230 in Berlin-Lichtenberg

Der neu angesiedelte Fahrradfachmarkt im Entwicklungsgebiet Alter Schlachthof an der Eldenaer Straße ist ein hoch spezialisierter Fahrradhändler. Überschneidungen im Angebotspektrum sind als gering einzustufen, spürbare wettbewerbswirksame Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine signifikanten Umverteilungseffekte zu erwarten sind. Die prozentualen Umsatzverteilungen sind mit maximal 5,0 % als gering einzuordnen und führen zu keinen negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur.

2.5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da der Flächennutzungsplan nach derzeitigem Stand eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit hohem Grünanteil darstellt, ist das geplante Sondergebiet nicht entwickelbar. Im Rahmen des Verfahrens ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Senatsverwaltung hat diese vom Ergebnis einer gutachterlichen Prüfung der Gesamtentwicklung der Landsberger Allee abhängig gemacht. Diese wird derzeit vorbereitet. Die Ergebnisse werden in die Planung einfließen.

2.5.5 Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Lichtenberg ist im Rahmen des weiteren Verfahren anzupassen.

2.5.6 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Sportfachmarkt“

Die Flächen für den geplanten Sportfachmarkt sollen als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ festgesetzt werden. Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² handelt, ist dieser nur in Kerngebieten oder in hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Ziel der Festsetzung eines Sondergebiets mit der geplanten Zweckbestimmung ist die Erweiterung und Stärkung des nördlich der Landsberger Allee gelegenen Ortsteilzentrums Landsberger Allee / Gensterstraße sowie die Öffnung eines Teilbereichs der denkmalgeschützten Gesamtanlage des Zwischenpumpwerks. Die Nutzungsvielfalt eines Kerngebiets aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, etc. ist für den Geltungsbereich nicht beabsichtigt, so dass eine Kerngebietsfestsetzung nur für dieses Vorhaben nicht sinnvoll ist und die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sportfachmarkt gewählt wurde. Die Zweckbestimmung Sportfachmarkt gewährleistet die Ansiedlung eines Fachmarktes mit dem ausschließlichen genannten Warenangebot der Sportartikel. Damit wird sichergestellt, dass keine anderen Waren, die negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur haben könnten, angeboten werden.

Die zulässige Verkaufsfläche soll für das Sondergebiet insgesamt eine Größe von 4.865 m² nicht überschreiten. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung des Areals als Sportfachmarkt soll der Verkauf der Kernsortimente Sport- und Campingartikel einschließlich Campingmöbel sowie Fahrräder, Fahrradteile und Fahrradzubehör zulässig sein. Nach den Ergebnissen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse sind durch das beabsichtigte Warenangebot keine signifikanten Umverteilungseffekte zu erwarten, so dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur kommen wird.

TF 1

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfachhandel“ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für das unter a) bis d) genannte Warensortiment zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 4.865 m².

a) Kernsortiment

- Sportartikel

b) zentrenrelevante Kernsortimente

Die maximal zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Kernsortimente beträgt 4.594 m².

- Mountainbikes, Cityräder, Rennräder, Trekkingbikes, Kinderfahrräder, Radsportzubehör, inkl. funktionsspez. Bekleidung und Schuhe, inkl. Inline Skates
- Reitsättel, Trensen, Gerten, Pferdedecken
- Reitsportzubehör, inkl. funktionsspez. Bekleidung und Schuhe
- Angelruten, Blinker, Angelsportzubehör
- Angelstühle
- Schlafsäcke, Rucksäcke
- Zelte, Campingstühle, Campingtische
- Trekking- und Wanderbedarf, inkl. funktionsspez. Bekleidung und Schuhe, Ski/Snowboard Bekleidung, Ski und Snowboardschuhe
- Kletterzubehör und -bekleidung
- Bergsteigerzubehör und -bekleidung
- Tennisschläger, Squashschläger, Badmintonschläger, Schlägersportbedarf, incl. funktionsspez. Bekleidung und Schuhe
- Golfschläger, Golfabschlag, Puttinggreen Golfsportzubehör, inkl. funktionsspez. Bekleidung und Schuhe
- Running, Walking, inkl. Zubehör
- Taucheranzüge, Flossen, Tauchgeräte, Tauchflaschen
- Surfboards, Wakeboards, Bodyboards
- Schwimmsport, Segelbekleidung, Surfbekleidung
- Basketballkörbe, Tore, Fußball-, Baseball-, Handballbedarf, Rugby Zubehör, Taschen, Handbälle, Fußbälle, Rugby Bälle, American Football Bälle, Cricketschläger, Hockeyschläger, Pokale
- Teamsportbekleidung und Schuhe
- Fitnessgeräte, Heimtrainer, Gewichte, Bodenmatten
- Fitnessbekleidung, Trainings- und Gymnastikbedarf, Reifen, inkl. funktionsspez. Bekleidung und Schuhe
- Ski, Skistöcke, Schlitten, Skibobs, Skisportzubehör
- Lenkdrachen, Flugdrachen
- Sporttaschen, Sportuhren, Sonnenbrillen, Pulsmesser
- Präzisionssport
- Kampfsportbedarf, Boxen, Kickboxen, Thaiboxen

c) nicht zentrenrelevante Kernsortimente

Die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht zentrenrelevanter Kernsortimente beträgt 251 m².

- Angelboote
- Boote, Segelboote, Bootszubehör, Zubehör

d) zentrenrelevante Randsortimente

Die maximal zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente beträgt 20 m².

- Sportgetränke, Sportsnacks
- Nahrungsergänzungsmittel

Außerdem sind Büro-, Verwaltungs- und Schulungsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

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

Im Sondergebiet sollen Büro-, Verwaltungs- und Schulungsnutzungen ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung ermöglicht die beabsichtigte Nutzung des vorhandenen denk-

malgeschützten ehemaligen Wohnhauses als Verwaltungs- und Schulungsgebäude für den Sportfachmarkt. Die Weiternutzung des Gebäudes ist insbesondere mit Blick auf den Denkmalschutz als bedeutsam zu betrachten.

Schank- und Speisewirtschaften sollen ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung ermöglicht die Realisierung gastronomischer Einrichtungen innerhalb des Sportfachmarkts zur Attraktivitätssteigerung.

Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sollen nur Werbeanlagen für den sich ansiedelnden Einzelhandelsbetrieb zulässig sein. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzungen (Fremdwerbung) sollen nicht zulässig sein.

Der Ausschluss von Fremdwerbung, d.h. Werbelagen für Betriebe, die dort nicht ansässig sind, ist für diesen Bereich von besonderer Bedeutung, da die Bauflächen direkt an der werbewirksamen Landsberger Allee liegen. Als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit einem hohen Verkehrsaufkommen hat die Landsberger Allee eine besondere Attraktivität für Werbung, so dass eine Anlagenhäufung zu befürchten ist, die das Stadtbild erheblich beeinträchtigen würde. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dienen der im Baugebiet zulässigen Hauptnutzung – hier für Sportfacheinzelhandel – und weisen im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen in Baugebieten auf. Sie gelten unter den Voraussetzungen des § 14 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen, die grundsätzlich zulässig sind. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass nur Werbung für den Sportfachhandel realisiert werden kann. Zur Sicherung der städtebaulichen Verträglichkeit wird ein Werbekonzept im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgeschrieben. Eine Häufung von eigenständigen Werbeanlagen kann mit der geplanten Festsetzung unterbunden werden. Dies ist insbesondere mit Blick auf den Denkmalbereich des Zwischenpumpwerks von besonderer Bedeutung, da eine Häufung von Werbeanlagen das Erscheinungsbild des Denkmalbereichs erheblich beeinträchtigen würde. Ziel der geplanten Entwicklung ist die Weiternutzung von Teilen des Denkmalbereichs, ohne die Denkmaleigenschaften aufzugeben oder wesentlich zu beeinträchtigen. Die Nutzung der zur Disposition stehenden Flächen und Gebäude ist daher nur unter der Voraussetzung möglich, dass eine denkmalgerechte Eingliederung erfolgt. Das städtebauliche Konzept ist daher in Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgt, das auch das Werbekonzept beinhaltet. Fremdwerbung ist für diesen Bereich nicht verträglich und soll unterbunden werden.

Das Werbekonzept sieht die Errichtung einer Werbestele an der Landsberger Allee vor. Die Höhe soll 18 m über dem Straßenniveau betragen. Bei einer Straßenoberkante von ca. 57 m ü NHN ist die Höhe mit 75 m ü NHN begrenzt.

TF 3

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

TF 4

Innerhalb der mit den Buchstaben C, D, E und F gekennzeichneten Fläche ist eine Werbestele mit einer maximalen Höhe von 75,0 m ü NHN zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

2.5.7 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das vorhandene Wohnhaus, das künftig für Büros, Verwaltung und als Schulungsstandort genutzt werden soll, ist eine bestandsorientierte Festsetzung von zwei Vollgeschossen beabsichtigt. Aus Denkmalschutzgründen ist die Nutzung des Gebäudes nur in seiner Bestandshöhe möglich, eine Erhöhung der Vollgeschossanzahl hingegen nicht.

Für die Reinwasserbehälter, die künftig als Verkaufsstandort genutzt werden sollen, ist die Festsetzung einer Oberkante für bauliche Anlagen beabsichtigt. Diese soll eine Höhe von 63,0 m ü NHN nicht überschreiten. Das entspricht bei einer umliegenden Geländeoberkante

von ca. 56,3 m einer Höhe von ca. 6,7 m über Gelände. Die geplante Höhe umfasst die Reinwasserbehälter einschließlich aller erforderlichen Dachbauten. Eine weitere Erhöhung ist daher nicht möglich.

Grundfläche / Geschossfläche

Die zulässigen bebaubaren Grundstücksflächen sollen durch Festsetzung der überbaubaren Flächen bestimmt werden. Die Festsetzung einer begrenzenden Grundflächenzahl oder Grundfläche erfolgt nicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO entsprechen der maximal zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen. In Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe bzw. Vollgeschosszahl und der Geschossfläche wird das zulässige Nutzungsmaß rechtlich eindeutig bestimmt. Die durch die Planzeichnung festgelegte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung, die die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO (Maß der Nutzung) bestimmt und zugleich Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) ist.

Die zulässige Geschossfläche für die Reinwasserbehälter soll mit 6.385 m² begrenzt werden. Die Geschossfläche für das vorhandene Wohnhaus ermittelt sich aus der überbaubaren Fläche und der im Bestand vorhandenen und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen. Mit den Festsetzungen ist in der Summe eine Geschossfläche von rund 6.860 m² erzielbar.

Durch die geplanten Festsetzungen werden folgende Grund- und Geschossflächenzahl erzielt:

| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
|------------------|---------------------|
| 0,18 | 0,19 |

Die Baunutzungsverordnung sieht in § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 vor. Damit werden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung durch die geplanten Festsetzungen unterschritten.

Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Im Geltungsbereich darf bei der Ermittlung der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht. Die Festsetzung ist erforderlich, da der beabsichtigte großflächige Einzelhandelsbetrieb eine entsprechend große Stellplatzanlage benötigt, um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für den motorisierten Kundenverkehr zu realisieren. Der vorliegende Vorhabensplan sieht eine Anzahl von ca. 440 Stellplätzen für Fahrzeuge und sechs Stellplätze für Motorräder vor. Darüber hinaus ist eine attraktive Fußgängerverbindung zum nördlich der Landsberger Allee gelegenen Alleecenter beabsichtigt, um die durch die Landsberger getrennten Flächen in optimierter Weise für den Fußgänger zu verbinden.

Gleichzeitig gehen die für den Betrieb beabsichtigten Außenspielflächen in die Berechnung der Grundflächen der Nebenanlagen ein, so dass eine Grundflächenzahl von 0,8 erforderlich ist.

Die beabsichtigte Festsetzung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt die erforderliche Stellplatzanzahl, die funktional bedeutsame Fußgängerverbindung zum Alleecenter sowie die Außenspielflächen.

TF 2

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

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

2.5.8 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt werden. Sie umfassen das vorhandene Wohnhaus sowie die südlich gelegenen Reinwasserbehälter IX und X einschließlich einer Erweiterung für die

Realisierung eines Anbaus. Damit erfolgt eine enge Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, um das angestrebte städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern. Die vorhandenen Reinwasserbehälter können in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde an der nördlichen Gebäudeseite um einen Eingangsbau erweitert werden.

2.5.9 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Landsberger Allee und Am Wasserwerk sollen mit Ausnahme des Einmündungsbereichs in die Straße Am Wasserwerk gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert mittels Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden.

Infolge der Festsetzung der Verkehrsfläche ist die Inanspruchnahme eines 3,8 m breiten Streifens entlang der Einfriedung des Wasserwerksgeländes an der Landsberger Allee erforderlich. Die ca. 505 m² große Fläche befindet sich im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe, ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet und beherbergt den Gehweg für die Landsberger Allee.

Der Einmündungsbereich der Straße Am Wasserwerk soll entsprechend des abgestimmten Erschließungskonzeptes zulasten der öffentlichen Parkanlage festgesetzt werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachamt und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

TF 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.5.10 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Gliederung des Sondergebiets sollen Bepflanzungen vorgesehen werden. Ziel der Festsetzung ist neben dem noch zu ermittelnden Ausgleich naturschutzfachlich relevanter Eingriffe die Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes, insbesondere aus denkmalrechtlichen Gründen. Vorhandene Bäume können eingerechnet werden.

TF 5

Im Sondergebiet sind mindestens 88 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der Spiel- und Sportflächen sollen Flächen, die nicht als Spielflächen genutzt werden, gärtnerisch angelegt werden. Die zeichnerische Festsetzung der Spiel- und Sportflächen umfasst entsprechend dem Vorhabenplan auch Flächen zwischen den Aktivbereichen, die gärtnerisch angelegt werden sollen, so dass eine Versiegelung nicht genutzter Flächen unterbunden werden kann.

TF 6

Innerhalb der Spiel- und Sportflächen sind nicht für Spiel und Sport genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entlang der Einfriedung an der Straße Am Wasserwerk befindet sich auf dem Gelände des Zwischenpumpwerks ein 2,0 m breiter Grünstreifen, der als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplans XVII-36 hergerichtet wurde. Auf der Westseite der Wasserwerksmauer wurde zum Schutz der Wechselkröte von einem der beiden Amphibiendurchlässe in der Straße Am Wasserwerk nach Süden ein zwei Meter breiter Streifen entsiegelt und begrünt. Die Maßnahme diene der

- Schaffung von Ausgleichsflächen zur Wiederherstellung von Vegetationslebensräumen;
- Leitung und Lenkung von Kleintieren, insbesondere Amphibien zum Durchlassbauwerk;
- Herstellung eines Verbundes mit Gehölz- und Rasenflächen am Südrand des Wasserwerksgeländes.

Die Fläche soll in ihrem Bestand, soweit wie möglich, zum Schutz der vorhandenen Amphibienpopulationen gesichert und an die neue Abgrenzung des Areals angepasst werden.

TF 7

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zum Schutz der vorhandenen Amphibienpopulationen zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.5.11 Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung vorhandener Leitungen der Berliner Wasserbetriebe sollen Flächen – Flächen A und B – festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten sind. Die Breite der Flächen berücksichtigt neben den vorhandenen Leitungen beiderseitige Schutzstreifen, so dass im Zuge von Wartungs- und Reparaturarbeiten ausreichend Platz zum Arbeiten zur Verfügung steht. Die Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen bepflanzt werden, damit gewährleistet werden kann, dass tiefwurzelnde Pflanzen die Leitungen nicht beschädigen. Gleichzeitig sollen leicht zu beseitigenden Befestigungen wie Stellplätze oder Zufahrten zulässig sein, um Einschränkungen zur baulichen Nutzung für den Eigentümer so gering wie möglich zu halten. Leicht zu beseitigende Befestigungen gewährleisten die Zugänglichkeit der Leitungen bei Bedarf.

TF 8

Die Flächen A und B sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Flächen A und B dürfen nur mit flach wurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen wie Stellplätze, Zufahrten u.a., versehen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.5.12 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Im Geltungsbereich soll die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen werden. Die Verwendung anderer Brennstoffe soll nur dann zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL ist.

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Verkehr, Hausbrand und Industrie gesetzt werden, da wegen der geringen Ableitungshöhe eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, so dass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten. Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu hohen Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z.B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topografischen Profils, niedrigen Quellhöhen) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die geplante Festsetzung soll insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe Wohndichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen so weit wie möglich begrenzen. Sie dient demnach dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

T.F. 9

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 Massenströme von Schwefeloxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

2.5.13 Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-56 VE im geltenden Bebauungsplan XVIII-36 festgesetzte öffentliche Parkanlage und Fläche für Ver- und Entsorgung sowie die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt werden und außer Kraft treten.

T.F. 11

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3. Umweltbericht / Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer sog. Umweltprüfung. Die Umweltprüfung als unselbstständiges Verfahren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange. Die bislang separat betrachteten Instrumente der Umweltfolgenabschätzung und –bewältigung wie Projekt-UVP und Eingriffsregelung werden auf diese Weise stärker zusammengefasst und um die Umweltprüfung für Pläne (Plan-UP) ergänzt.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan 11-56 VE zu erarbeiten, sein Inhalt ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB).

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage § 2 Abs. 4 und 2a BauGB).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sind insbesondere:

1. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft u. auf die biologische Vielfalt
2. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG
3. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
4. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
5. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und Effiziente Nutzung von Energie
7. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts
8. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
9. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den oben genannten Nr. 1,3 und 4.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) ist der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für die oben aufgeführten Belange näher zu bestimmen. Dieser Abstimmung dient diese Unterlage. Diese Unterlage stellt noch nicht den Umweltbericht nach den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belangen dar, da dieser

erst aufbauend auf den Erkenntnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erstellt werden wird.

3.1 Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan 11-56 VE und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Boden, Wasser, Sach- und Kulturgüter erstreckt sich auf den Geltungsbereich des B-Planes.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Wasser bezieht sich auf den Geltungsbereich des B-Planes und das nähere Umfeld etwa 50 m darüber hinaus. Es wird geprüft, ob die Planung Auswirkungen auf die Biotopverbundfunktion hat.

Das Schutzgut Klima / Luft umfasst angrenzende sensible Nutzungen, die durch bau- oder betriebsbedingte Wirkungen beeinträchtigt werden könnten.

Das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung umfasst u.a. die angrenzenden Bewohner.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild ist ggf. am weitesten zu fassen und berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen. Es wurden in der Umgebung alle Baukörper einbezogen, die zukünftig die geplanten Baukörper sehen können.

Die beschriebenen räumlichen Untersuchungsumfänge ist der Karte im Anhang zu entnehmen.

3.2 Methodik

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode, die sich bei anderen Verfahren zur Umweltfolgenabschätzung bewährt hat, wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt (Veränderungsbewertung). Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit (ggf. unter der Berücksichtigung von Grenz- oder Richtwerten, sofern diese gelten) in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft muss zunächst anhand einer tabellarischen Gegenüberstellung geprüft werden, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff durch den Bebauungsplan vorbereitet wird. Ist dies der Fall, wird für die Ermittlung des Kompensationsumfangs das vereinfachte Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (2005) durchgeführt.

3.3 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung)

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zu deren Ausgleich richten sich danach, ob und wieweit über den bereits bestehenden Bebauungsplan zulässigen Umfang hinaus Eingriffe zu erwarten sind.

Der im Planungsgebiet vorhandene Bestand und das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß wurden ermittelt. Bleiben die Eingriffe unter dem zulässigen Maß zurück, sind sie nicht ausgleichspflichtig, da sie bereits planerisch zulässig sind.

Das geplante zulässige Maß baulicher Nutzung des Gebietes, das als Sondergebiet Sportfachmarkt darstellt ist, liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,8.

Der Masterplan von Decathlon Stand 15.3.2011 weist ein Maß der baulichen Nutzung von 0,77 der baulichen Grundfläche auf. Es bleibt im zulässigen Maß.

Die vorherige bauliche Nutzung lag bei 64 % einschl. der Behälter unter der §26a NatSchG Bln geschützten Wiese.

Die Belange des bundesgesetzlich geregelten Artenschutzes (insbesondere besonders und streng geschützte Pflanzen- und Tierarten) sowie der Baumschutzverordnung werden gesondert bewertet und in der Gesamtplanung berücksichtigt.

3.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen

Die Planungen entsprechen den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen. Die für den Bebauungsplan anzuwendenden Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch
- Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung BaumSchV)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau unter Berücksichtigung der TA Lärm
- ggf. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm Berlin

Die Liste der zu berücksichtigenden Belange nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde bereits dargestellt (siehe 3 Umweltprüfung).

3.5 Mögliche Umweltauswirkungen

Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand, wie er sich zum Zeitpunkt der Gutachten (2010) darstellt.

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeit und daraus abgeleiteten möglichen Umweltauswirkungen dargestellt. Grundlage bilden: der Digitale Umweltatlas Berlin, Vor-Ort-Begehung und Luftbildauswertung.

3.5.1 Schutzgut Boden

Untersuchungsgegenstand

- Versiegelungsgrad
- Bodengesellschaft

Bestandsmerkmale (Kurzdarstellung)

Bodengesellschaft

Die Karten des Umweltatlas (01.01 Bodengesellschaften, Ausgabe 2009) stellen für den Untersuchungsbereich den Boden als Vergesellschaftung von Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina dar. Ausgangsmaterialien der Bodenbildung sind die typischer Industrie-, Aufschüttungs- bzw. Abtragungsflächen, d.h. die Bodenbildung ist menschlich stark überformt.

In der nordöstlichen Ecke liegt eine Vergesellschaftung von Rostbraunerde, Parabraunerde und kolluvialer Braunerde vor. Ausgangsmaterial stellt in diesem Bereich Moränen (-hügel) aus geschiebehaltigem Sand, meist über Mergel dar. Die Naturnähe, als Grad des menschlichen Einflusses in diesem Bereich sollte also etwas größer sein.

Auf die Darstellung bodenkundlicher Kennwerte wird hier verzichtet, weil diese primär vor dem Hintergrund einer möglichen landwirtschaftlichen Nutzung von Interesse sind.

Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück bewegt sich im Bereich zwischen 41 - 50 % (Karte 01.02 des Umweltatlas). Im Vergleich zum umgebenden verdichteten Bereich Lichtenbergs bewegen sich diese Werte in einem Mittelfeld. Weniger hohe Versiegelungsgrade weisen insbesondere das Umfeld südlich des südöstlich des Plangebietes gelegenen evangelischen Krankenhauses auf.

In der nordöstlichen Ecke des zukünftig angestrebten Geltungsbereiches des V+E-Planes: liegt der Versiegelungsgrad bei 31 - 40%. Dieser Wert stellt in der Umgebung einen Wert des oberen Mittelfeldes dar, d.h. stellt bereits einen etwas gehobenen Wert dar.

Ausprägung der Bodenfunktionen

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt beim Erhalt von Boden auf seine Funktionen ab. Die Karten 01.12.1 - 6 (Bodenfunktionen 2005, Ausgabe 2009) stellen die Ausprägungen der Bodenfunktionen im Gebiet wie folgt dar (s. Tabelle):

Tabelle: Bodenfunktionen im Untersuchungsbereich.

| Bodenfunktion | Ausprägung |
|--|--|
| Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften | Gering (Stufe 1 von 3 ordinalen) |
| Ertragsfunktion für Kulturpflanzen | Gering (Stufe 1 von 3 ordinalen) |
| Puffer- und Filterfunktion | Mittel (Stufe 2 von 3 ordinalen) |
| Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt | Gering (Stufe 1 von 3 ordinalen) In der nordöstlichen Ecke des zukünftig angestrebten Geltungsbereiches des V+E-Planes: Mittel (Stufe 2 von 3). |
| Archivfunktion für die Naturgeschichte | Gering (Stufe 1 von 3 ordinalen) |
| Leistungsfähigkeit der Böden in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion | Gering (Stufe 1 von 3 ordinalen) |

Eine geringe Gesamt-Leistungsfähigkeit bedeutet dabei eine Gering bewertete im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen < 9) und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen. Trotzdem hat jeder Boden eine allgemeine Bedeutung und stellt eine nicht vermehrbare Ressource dar, mit der auch entsprechend § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden muss.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung bzw. Überbauung sowie Verdichtungen sind entsprechend dem Umweltatlas (Karte 01.13 Planungshinweise zum Bodenschutz, Ausgabe 2008) als gering einzuschätzen:

Die Darstellung des Umweltatlas zeigt für den gesamten Bereich die Kategorie „Unerheblichkeitsbereich (Böden ohne besonderen Anforderungen)“ auf. Dies entspricht der Stufe 5 von 5. Gleichwohl sind die allgemeinen Anforderungen des Bodenschutzes zu beachten.

Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zeigen die Karten des Umweltatlas die Kategorie „Vorrang III“ (Stufe 4 von 5). In ihr sind Eingriffe zu minimieren und Planungen sind zu optimieren. Ein Nettoverlust an Funktionen soll hier nicht zugelassen werden.

3.5.2 Schutzgut Wasser

Untersuchungsgegenstand

- Wasserhaushalt: Rückhaltevermögen von Niederschlägen, Grundwasserneubildungsrate, Oberflächenabfluss
- Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- Oberflächengewässer

Bestandsmerkmale (Kurzdarstellung)

Flurabstand

Der Grundwasserflurabstand liegt laut Karte 02.07 (Ausgabe 2008) im Gebiet bei 30 bis 40 Metern.

Regenwasserkanalisation

Als Regenwasserkanalisation kommt eine Trennkanalisation zum Einsatz, die als 2 Kreisläufe Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation trennt.

Wasserschutzgebiete

Laut Karte 02.11 (Wasserschutzgebiete, Ausgabe 2009) liegen im Gebiet keine Wasserschutzgebiete.

Oberflächenabfluss

Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen liegt laut Digitalem Umweltatlas (Karte 02.13) im Langjährigen Mittel bei >50- 100 mm/Jahr. Dies entspricht der Stufe 3 von 10 möglichen und stellt einen relativ geringen, also guten Wert dar.

Versickerung

Die Versickerung stellt eine zentrale Ausgangsgröße für die Grundwasserneubildung dar. Diese Versickerungen aus Niederschlägen liegen im Untersuchungsgebiet im langjährigen Mittel bei 150 – 200 mm/a.

Grundwasserneubildung

Entsprechend Karte 2.17 (Ausgabe 2007) liegt die Grundwasserneubildung im Gebiet (Langjährige Mittelwerte) bei 100 – 150 mm/ Jahr, was einer Stufe 4 von 10, und etwa dem besseren Durchschnitt in Lichtenberg entspricht. Das Gebiet trägt also in etwa in gutem durchschnittlichem Maß zur Grundwasserneubildung im Bereich bei.

Oberflächengewässer

Östlich des Plan-Geltungsbereiches liegt jenseits der Strasse „Am Wasserwerk“ ein temporäres Stillgewässer, das nach Aussage von Frau Gruppe (UNB) von einer Kompensationsmaßnahme herrührt. Die faunistische Bedeutung dieses Gewässers für den Planbereich und umgekehrt und seine ökologische Empfindlichkeit/ Gefährdung wurde im Rahmen eines speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten (saP) geklärt, entsprechend der Forderung der UNB (Hr. Nabrowski 21.12.09 mndl.). Das Gutachten von Frau Dr. Salinger weist für das Gewässer Verschlechterungen in der Habitatstruktur gegenüber dem Jahr 2000 nach. Begründet wird dieses auch mit der Steigerung der Verkehrsbelastung im Umfeld und der Steigerung der baulichen Nutzung (Dr. Salinger 2010 S. 12) .

Empfindlichkeit

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Die Verweilzeit des Grundwassers wird in Karte 02.16 (Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone, Ausgabe 2004) des Umweltatlas mit 25 - 50 Jahre eingeschätzt. Dies entspricht einer „sehr geringen“ Verschmutzungsempfindlichkeit (Stufe 1 von 5).

Gegenüber Grundwasserabsenkungen weist das Gebiet keine Empfindlichkeit auf, da der derzeitige Einfluss aufgrund des Flurabstands von 30-40 m als sehr gering anzusehen ist.

3.5.3 Schutzgut Klima / Luft

Untersuchungsgegenstand

- großräumige und lokalklimatische Situation
- Emissionen bzw. Immissionen (Luftschadstoffe) (Lufthygienische Untersuchung)

Bestandsmerkmale (Kurzdarstellung)

Die Karte Bioklima (Stand 2005) stellt die Wärmebelastung in der Nacht im Untersuchungsgebiet insbesondere in den rückwärtigen, der Landsberger Allee abgewandten Bereichen als ungünstig dar. Im vorderen, der Strasse zugewandten Bereich hingegen liegt die Einschätzung stellenweise und kleinräumig bei günstig und sehr günstig, offenbar bedingt durch die dortigen Zierrasenflächen und Gehölze, was die Bedeutung dieser Flächen verdeutlicht.

Die Karte 04.11.1 Klimaökologische Funktionen (Ausgabe 2009) stellt den Bereich als Siedlungsraum dar, mit einer Einschätzung der Bioklimatischen Belastung als ungünstig.

Die Grün- und Freiflächen in der nordöstlichen Ecke des zukünftig angestrebten Geltungsbereiches des V+E-Planes werden zusammen mit der östlich gelegenen Kleingartenanlage als Gebiete mit einem Kaltluftvolumenstrom von „gering“ (d.h. Stufe 2 von 4) beurteilt. Gleichwohl weist auch diese schlechte Einschätzung auf die grundsätzliche Bedeutung der Grünflächen als kaltluftproduzierende Bereiche im ansonsten stark versiegelten Umfeld hin.

Die Karte 04.11.2 „Planungshinweise Stadtklima“ (Ausgabe 2009) formuliert für den Bereich folgende Hinweise:

Der Bereich wird dem Typus Siedlungsraum, dabei als Belastungsbereich zugeordnet. Als Hinweise für die o.g. Bewertungskategorie „ungünstig“, wird dabei formuliert:

„Siedlungsräume mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung. Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.“

Die Grün- und Freiflächen in der nordöstlichen Ecke des zukünftig angestrebten Geltungsbereiches des V+E-Planes werden zusammen mit der östlich gelegenen Kleingartenanlage als Gebiete mit einer „sehr hohe stadtklimatische Bedeutung“ dargestellt (Stufe 1 von 3). Dieser Bereichstypus wird als „Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen“ definiert. Er weist eine „Höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ auf. Weiter wird empfohlen, Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen zu vermeiden, Emissionen zu reduzieren und die Flächen mit benachbarten Freiflächen vernetzen. Dies verweist auf die grundsätzlich sehr hohe klimafunktionale Bedeutung auch der kleinen Freiflächen im Gebiet.

Verkehrsstärke

Die Karte 07.01 Verkehrsmengen 2005 (Ausgabe 2007) weist für die Landsberger Allee im betreffenden Abschnitt eine Verkehrsbelastung von 50.001 - 60.000 Fahrzeugen pro Tag (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, DTV) aus, was der 7. von 11 Klassen der Darstellung entspricht. In nah gelegenen Abschnitten der Strasse liegen die Werte noch darüber. Der Straßenverkehr wird im Umweltatlas als grundsätzlich „entscheidender Belastungsfaktor der städtischen Umwelt“ dargestellt.

Die Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan Berlin (aktueller Stand) stellt nachrichtlich den gesamten Bereich südlich der Bernauer Strasse als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dar. Im Landschaftsprogramm Berlin Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz wird dabei insbesondere als Anforderung formuliert:

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen/ Erhöhung des Vegetationsanteils

Entsprechend muss die Vorbelastung des Gebietes im Hinblick auf verkehrsbedingte Staub- und NOx-Belastungen sowie im Hinblick auf Lärmimmissionen als hoch eingestuft werden.

Empfindlichkeit

Das Gebiet weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und bioklimatisch relevantem Vegetationsverlust auf.

3.5.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Untersuchungsgegenstand

- Biotopstruktur sowie floristische Untersuchung
- Pflanzen und Tiere (Vorkommen besonders und streng geschützter Arten)
- geschützte Biotope

Bestandsmerkmale (Kurzdarstellung)

Den Aussagen liegen zugrunde: eine Biotoptypenkartierung, eine Luftbildauswertung und mehrere Ortsbegehungen. Im Jahr 2010 hat Frau Dr. Salinger ergänzende faunistische Erhebungen durchgeführt, s. Anlage.

Bedeutung für Pflanzen und Tiere

Die Biotopausstattung des Gebiets wird geprägt von Zierrasen und einzeln stehenden Bäumen mittleren Alters, überwiegend heimischer Arten. Im der Landsberger Allee abgewandten Bereich liegen zwei Reinwasserbehälter, die mit einer etwa 1 m starken Erdschicht bedeckt ist. Diese Fläche ist von frischem Grünland bewachsen, und stellt einen gesetzlich nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotop dar. Das Grünland bietet aufgrund seines Blütenreichtums Arten der Tag- und Nachtfalter sowie der Haut- und Zweiflügler Nahrung und Lebensraum. Damit stellt es zugleich für Säugetiere und Vogelarten ein Nahrungshabitat dar. Die Reinwasserbehälter umgeben auf einer Böschung stockend ein Gehölzstreifen, der zum Teil von verwilderten Ziergehölzen wie z.B. Schneebeere oder europäischem Pfaffenhütchen gebildet wird.

Gesetzlich geschützte Arten oder solche der Roten Liste wurden in den Erhebungen nicht vorgefunden.

Die Flächen im B-Plan-Geltungsbereich selbst weisen insbesondere aufgrund des Strukturreichtums mit von mittelalten Einzelbäumen geprägte Strukturen, gering gepflegten Gehölzsäumen, der Frischwiese und Lagerflächen z.B. für Sand naturschutzfachlich im gegebenen Umfeld eine gehobene Bedeutung auf. Aufgrund des Umfeldes sind allerdings v.a. ubiquitäre Arten zu erwarten. Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des stark versiegelten Umfeldes auch sonst geringer wertigere Strukturen eine höhere Bedeutung erhalten.

Empfindlichkeit

Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung

Die Reinwasserbehälter könnten eine Ruhestätte für Fledermäuse darstellen (Nabrowksi (UNB) 22.12.2009 mndl.) und verlören diese Funktion bei Realisierung des Vorhabens. Der eher geringe menschliche Einfluss (Hemerobie) insbesondere auf die südlichen Teile des Plangebietes wird durch die Vorhaben beendet und von einem höheren Pflege- und Störungseinfluss ersetzt.

Die gutachterlichen Erhebungen von Frau Dr Salinger haben keine Fledermausvorkommen gefunden.

Vögel

Beurteilung der Brutnachweise

Die Artenzahl auf der Fläche ist relativ gering. Es finden sich nur relativ wenige Arten auf dem Gelände:

Tabelle der Arten für die mindestens ein Revier abgegrenzt wurde oder das Gebiet häufig überflogen.

Nistplatz: O = Offenlandbrüter, G/O = Arten halten sich überwiegend in Einzelgehölzen oder Hecken des Offenlandes auf,

G = Gehölzbrüter, U = Ufer- und Röhrichtbrüter. GB = Gebäudebrüter

RL B = Status nach der Roten Liste Niedersachsens: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,

V = Art der Vorwarnliste

RL D = Status nach der Roten Liste Deutschlands, Gefährdungsgrade s. unter RL Berlin.

§ = nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Art (alle heimischen Vogelarten)

§§ = nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Art

| Art | Nistplatz | RL BI | RL D | § | |
|----------------|-----------|-------|------|----|----------------|
| Amsel | G | - | - | §§ | |
| Blaumeise | G | - | - | §§ | |
| Eichelhäher | G | - | - | §§ | |
| Elster | G | - | - | §§ | |
| Feldsperling | GB | V | V | §§ | CEF_Maßnahmen! |
| Grünfink | G | - | - | §§ | |
| Hausrotschwanz | GB | - | - | §§ | CEF_Maßnahmen! |
| Haussperling | GB | - | V | §§ | CEF_Maßnahmen! |
| Kohlmeise | G | - | - | §§ | |
| Nachtigall | G | - | - | §§ | |
| Nebelkrähe | G | - | - | §§ | |
| Ringeltaube | G | - | - | §§ | |
| Rotkehlchen | G | - | - | §§ | |
| Star | G | - | - | §§ | |
| Zilpzalp | G | - | - | §§ | |
| 15 Arten | | | | | |

Von einigen Arten konnten Bruten festgestellt werden.

Niststätten in der Bebauung

An den Gebäuden befinden sich Niststätten von Gebäudebrütern, deren Niststätten ganzjährig geschützt sind.

Hausrotschwanz, Haussperling und auch Feldsperling sind Gebäudebrüter. Falls hier ebenfalls Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, muss eine Befreiung vom § 44 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde beantragt werden. Dazu ist eine Kartierung der Niststätten notwendig. Es müssen vorbereitende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen werden.

Niststätten in Gehölzen und Sträuchern

Niststätten von Freibrütern sind nicht dauerhaft durch das BNatSchG geschützt, sondern nur während der Brutzeit. Die die Vegetation betreffenden Maßnahmen müssen so geplant werden, dass sie außerhalb der Brutzeit (März-September) stattfinden. Sollte sich dennoch die Notwendigkeit von Rodungs- oder Fällmaßnahmen während der Brutzeit ergeben, so ist jeweils eine Untersuchung durch einen Ornithologen auf gefährdete Eier oder Jungvögel durchzuführen.

Amphibien

Auf dem Wasserwerksgelände wurde ein adulter Teichmolch am Eingang des Amphibientunnels gefunden. Weitere Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

Alle Amphibienarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz zumindest besonders geschützt.

Empfindlichkeit bei Beseitigung von Vegetation

Die Entfernung der oben genannten Biotope wird zu einer Reduzierung der Habitatausstattung führen.

Die Inanspruchnahme des § 26a Biotops erfordert eine Ausnahmeerteilung.

Die Auswirkungen auf bestimmte, gesetzlich geschützte Tierarten wie europäischen Vogelarten und Amphibien stellt die vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Dr. Salinger dar, s. Anhang.

3.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Untersuchungsgegenstand

- Landschaftsbild mit seinen landschaftsbildprägenden Elementen

Bestandsmerkmale (Kurzdarstellung)

Der Programmplan Landschaftsbild des Landschaftsprogramms (LaPro) Berlin stellt für den Untersuchungsbereich den Typ „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dar; konkret fordert er dafür:

- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen u.a.).

Die Flächen der Berliner Wasserwerke werden insgesamt als „Infrastrukturf läche mit prägendem Vegetationsbestand“ gekennzeichnet. Der Gestalttyp dieser Bereiche wird als ‚Stadtbrache‘ bezeichnet.

Die Grünflächen in der nordöstlichen Ecke des zukünftig angestrebten Geltungsbereiches des V+E-Planes werden zusammen mit der östlich gelegenen Kleingartenanlage im LaPro Berlin als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche für die Landschaftsbildstruktur dargestellt.

Lage

Die betreffenden Flächen der Wasserbetriebe liegen an der Landsberger Allee, die an dieser Stelle sechsspurig ausgebaut ist und an der zusätzlich eine Tramtrasse entlang führt. Auf der Nordseite der Landsberger Allee liegt in etwa 120 m Entfernung von der Grundstücksgrenze jenseits von Parkplätzen eine Blockbebauung mit Hochhäusern. Ebenso schließt sich jenseits weiterer Wasserwerksgrundstücke im Westen Blockbebauung mit Hochhäusern an. Nach Süden schließt sich ein größeres Gewerbegebiet an. Nach Westen schließt sich ein kleiner Bereich Kleingärten an. Die Grünflächen in der nordöstlichen Ecke des zukünftig angestrebten Geltungsbereiches des V+E-Planes werden in Planwerken zusammen mit der östlich gelegenen Kleingartenanlage betrachtet.

Attraktivität

Das Umfeld des Untersuchungsgebietes wird geprägt von großdimensionierter Infrastruktur und ist entsprechend obiger Schilderung als landschaftsästhetisch stark vorbelastet einzustufen.

Auf dem Gelände selbst bilden zum Teil sehr gut erhaltene, denkmalgeschützte Gebäude in geometrischer Anordnung, kurzrasige Freiflächen und teilweise älterer Baumbestand teilweise harmonische Zusammenstellungen. Hunderte Meter geradlinig verlaufende Wege mit altem Belag erzeugen Blickachsen. Optisch hochwertige Landschaftsbildeinheiten werden aber stellenweise von neueren Zweckbauten, Parkplätzen und ungepflegten Lagerflächen, auch im Umfeld, beeinträchtigt.

Aufgrund der optisch offenen, weitläufigen Situation ist zudem das übergroß dimensionierte bauliche Umfeld jenseits der Landsberger Allee ein beeinträchtigendes Element.

Empfindlichkeit

Stellenweise weist der Bereich insbesondere im Umfeld des denkmalgeschützten Wohngebäudes trotz der Vorbelastung des Umfeldes eine mäßige Empfindlichkeit gegenüber Verlust und oder Veränderungen seiner Erscheinung auf.

Es ist ein denkmalpflegerisches Gutachten erstellt worden, dem aus Sicht der Landespflege gefolgt werden kann. Es setzt sich mit dem Erscheinungsbild der Gebäude und des Baumbestandes im ästhetischen Zusammenhang auseinander.

Mögliche Umweltauswirkungen

Aufgrund der baulichen Eingriffe werden Gebäude und Gehölzstrukturen entfernt werden und großflächige PKW-Stellflächen angelegt werden. Grünstrukturen werden voraussichtlich nur teilweise erhalten bleiben. Dies wird die bestehenden Raumstrukturen öffnen und Blickbeziehungen neu erstellen. Diese Umgestaltung hat das Potenzial zu einer städtebaulich ästhetischen Aufwertung des Gebiets beizutragen. Dies gilt insbesondere, wenn sich Gestaltungen im Rahmen des im denkmalpflegerischen Gutachten dargestellten bewegen. Dieses ist durch die Begrenzung der Bebauung auf den Reinwasserbehälter erfüllt. Die neue Verkehrserschließungsabsicht, direkt den Fußgänger aus der Kreuzung in das Gelände einzubinden, erfordert auch einen Eingriff in ortsbildprägende Bäume.

3.5.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Untersuchungsgegenstand

- Lärmemissionen
- Auswirkungen der Planung auf die Erholungssituation
- Bioklima

Bestandsmerkmale (Kurzdarstellung)

Lärmimmissionen

Die Karte 07.02 Straßenverkehrslärm (Ausgabe 2005) stellt den Kfz- und Straßenbahnverkehrslärm im übergeordneten Straßennetz an der nächstgelegenen Bebauung (Mittelungspegel, Tag 6 - 22 Uhr) an der Wohnbebauung gegenüber an der Landsberger Allee mit 65 – 70 dB (A) dar. Dies spiegelt eine recht hohe Vorbelastung wider. Von der Landsberger Allee geht eine relevante Lärmimmission aus.

Bedeutung als Erholungsfläche

Das Gelände des Wasserwerkes war bislang nicht öffentlich zugänglich. Die Fläche erfüllte insofern bisher keine Funktion für die Erholung des Menschen.

Die außerhalb des derzeitigen Grundstücks der Wasserwerke, in der nordöstlichen Ecke des zukünftig angestrebten Geltungsbereiches des V+E-Planes gelegenen Grünflächen liegen im östlich angrenzenden B-Plan XVII-36. Ihre Widmung ist derzeit unbekannt. Sie liegt als Eckstück noch außerhalb des Geltungsbereiches des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans XVII-L-3 „Herzberge“. Ihre tatsächliche Bedeutung als Erholungsfläche ist allerdings als mäßig einzuschätzen, da sie eher den Charakter von Abstandsgrün einer stark ausgelasteten Straße aufweist.

Bioklimatische Belastung

Die allgemeine Darstellung der für den Menschen bedeutenden bioklimatischen Funktion der Flächen erfolgte oben unter dem Schutzgut Klima.

Empfindlichkeit

Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung

Die geplante Nutzung als Verkaufsfläche weist gegenüber der bisherigen Lärmbelastung keine gehobene Empfindlichkeit auf.

Die Wohngebäude gegenüber auf der Nordseite der Landsberger Allee stellen eine grundsätzlich lärmempfindliche Nutzung im weiteren Umfeld dar. Allerdings ist hier die große Distanz von über 120 Metern zur in Rede stehenden Fläche und die hohe Vorbelastung aufgrund der Landsberger Allee selbst zu berücksichtigen.

3.5.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Untersuchungsgegenstand

- Denkmäler
- Sachgüter

Bestandsmerkmale (Kurzdarstellung)

Denkmale im Planungsgebiet selbst

Die Gesamtanlage des Zwischenpumpwerks Lichtenberg steht unter Denkmalschutz. Im Plangebiet liegen mehrere denkmalrechtlich geschützte Gebäude. Für die entsprechende Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange wurde ein Gutachten erstellt.

Empfindlichkeit

Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Auswirkungen auf Sachgüter

Bei sachgerechter Bauabwicklung ist von keiner Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Auswirkungen auf Sachgüter auszugehen.

3.5.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter unterscheiden sich im Grad ihrer Erheblichkeit und führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

3.6 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Im folgenden Abschnitt wird zunächst schutzgutbezogen die Entwicklung des Umweltzustandes beschrieben, der bei einer vollständigen Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauungen zu erwarten ist.

Zum Vergleich wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Planung verzichtet würde.

Auf die Darstellung der hypothetischen Veränderung bei Realisierung vormals geplanter öffentlicher Einrichtungen nach dem derzeit gültigen Planungsrecht wird verzichtet, weil davon ausgegangen wird, dass das Maß der baulichen Nutzbarkeit im vorliegenden Fall ausgeschöpft ist.

Zur einfacheren Lesbarkeit wird am Ende jedes (Teil-)Schutzgutes eine zusammenfassende Einschätzung in der folgenden Art gegeben:

- Beschreibung der möglichen Vorhabensauswirkungen**
- Voraussichtlich erheblich positiv (+)**
- Voraussichtlich nicht erheblich (O)**
- Voraussichtlich erheblich negativ (-)**

3.6.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen der Immission

Mögliche Umweltauswirkungen

Lärm

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Lärmimmissionen insbesondere während der Bauphase im benachbarten Umfeld ist grundsätzlich möglich, wird hier aber wegen der großen Entfernung sensibler Nutzungen und hohen Vorbelastung als nicht erheblich eingeschätzt.

Der im westlichen Bereich als zwischenzeitliche Nutzung geplante Sportplatz kann eine Lärmquelle in sensiblen Gebieten (insbesondere Wohngebieten) darstellen, ein solches liegt aber nicht im nahen Umfeld.

Im Bezug auf die verkehrsbedingten Emissionen ist davon auszugehen, dass eine Realisierung des Vorhabens zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens der Landsberger Allee führen kann. Die Beeinträchtigung der Lebensqualität durch zusätzliche Lärmimmissionen wird jedoch hier in ihrer Ausprägung als nicht erheblich eingeschätzt.

Bioklima

Der Verlust an Vegetationsflächen und die Zunahme an Versiegelung wird grundsätzlich zu einer Verschlechterung der bioklimatischen Belastungssituation führen (vgl. auch Schutzgut Klima/ Luft). Dies kann insbesondere einen Beitrag zu einer Beeinträchtigung der Lebensqualität in umliegenden Wohngebieten darstellen.

Beim Ausbleiben der Realisierung und Weiterführung als Wasserwerkgelände besteht keine Empfindlichkeit im Hinblick auf Immissionen.

Voraussichtlich nicht erheblich (O)

Versorgung mit öffentlichen Grünflächen; Wegebeziehungen

Die Flächen im Zwischenpumpwerk waren bislang nicht öffentlich zugänglich. Im Verkehrsknoten der Straße am Wasserwerk mit der Landsberger Allee verläuft über eine dreieckige Grünfläche ein Fußweg. Im Zuge des Ausbaues der Fläche als Parkplatz muss dieser Fußweg um den Parkplatz herumgeführt werden. Ansonsten ist bei vollständiger Realisierung der Planungen von keiner Beeinträchtigung der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen oder Wegebeziehungen auszugehen.

Bei Ausbleiben der vollständigen Realisierung und weitergeführter Nutzung der Flächen durch die BWB ist weiterhin von einer fehlenden Zugänglichkeit auszugehen.

Voraussichtlich nicht erheblich (O)

3.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mögliche Umweltauswirkungen

Beseitigung von Lebensräumen

Im baulich nutzbaren Bereich im Geltungsbereich des B-Planes sind insbesondere anlagebedingte erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Hier werden durch die Umwandlung von Biotopen in Bauflächen Eingriffe i.S.d. § 14 NatSchG Bln erfolgen, die entsprechend § 1a (3) BauGB zu kompensieren sind, und die in der Folge als ausgeglichen gelten.

Die Inanspruchnahme des auf dem Reinwasserbehälters verorteten § 26a Biotops macht eine Ausnahmeerteilung notwendig. Durch die großflächige Anlage von PKW-Stellplätzen ist eine Vereinheitlichung der Strukturausstattung der Flächen zu erwarten. Insbesondere an den Böschungen der unterirdischen Wasserbehälter ist der Verlust von Sträuchern und Bäumen, die u.a. für Vögel und Säugetiere eine Brut- und Zufluchtstätte darstellen, absehbar.

Die Beseitigung von Bäumen, die auch der BaumSchV Berlin unterliegen, wird notwendig werden.

Beeinträchtigungen der Flora und Fauna

Die Entfernung der oben genannten Biotope wird zu einer Reduzierung der Habitatausstattung führen. Die Auswirkungen auf bestimmte, gesetzlich geschützte Tierarten wie europäischen Vogelarten und Amphibien sind in der vertiefenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Dr. Salinger dargestellt, s. Anhang

Durch das Bauvorhaben beseitigt werden insbesondere Grünlandbrachen und mehrschichtige Gehölzbestände (2703 qm). Die Grünlandlebensräume sind z.T. gesetzliche geschützte § 26a Biotope (Glatthaferbrache 4628 qm).

In den Flächen außerhalb des Wasserbehälters liegen laut Biotopkartierung keine gesetzlich geschützten Biotope oder naturschutzfachlich hochwertige Flächen. Hier besteht durch eine Nutzungsintensivierung (häufigere Mahd, Düngung, Beseitigung von Habitaten durch Pflegemaßnahmen) die Möglichkeit einer nachteiligen Beeinflussung. Wenn wie geplant ein qualifizierter Landschaftsarchitekt eingeschaltet wird, besteht andererseits aber die Möglichkeit diese Beeinflussung ins Positive zu steuern. So können extensive Bereiche mit geringerer Mahdhäufigkeit, wie sie heute in öffentlichen Grünanlagen üblich sind, unterlassene Düngung und das bewusste Umgehen mit Lebensraumgestaltung und Pflege auch Verbesserungen bewirken. Denkbar ist bspw. dass durch regelmäßigeren Mahd ein stärkerer Nährstoffentzug stattfindet.

Sollten die der BaumSchV unterliegenden Bäume entfernt werden müssen, stellt dies eine Beeinträchtigung dar, die entsprechend der BaumSchV Berlin zu ersetzen ist.

Baubedingte Beeinträchtigungen können insbesondere durch Lärmemissionen und die Zerstörung von schutzwürdiger Vegetation in Baufeld-Randbereichen auftreten. Dies ist durch entsprechende Auflagen im Baubescheid und eine ökologische Bauüberwachung zu vermeiden. Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Sportmarkt sind nicht zu erwarten.

Für Details zu den tierartenschutzspezifischen Aspekten vgl. auch das artenspezifische Gutachten.

Vor der Realisierung der durchzuführenden Kompensations- und ggf. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind die Einwirkungen deshalb insgesamt zu beurteilen als

Voraussichtlich erheblich negativ (-)

3.6.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Grundwasser

Boden

Durch die Realisation der Planungen wird der Versiegelungsgrad des Bodens erhöht werden, insbesondere durch die Anlage von PKW-Stellplätzen und notwendigen Erschließungen. Mit der Versiegelung gehen i.d.R. alle o.g. Bodenfunktionen verloren. Baubedingt kann es zudem auch in angrenzenden Bereichen des Baufeldes zu Beeinträchtigungen durch Verdichtungen kommen. Diese sind jedoch durch Auflagen im Baugenehmigungsbescheid hinsichtlich der Baubetriebsabwicklung und durch eine ökologische Bauüberwachung minimierbar.

Beim Ausbleiben der Realisierung ist von unveränderten Bedingungen auszugehen, d.h. eine Verbesserung wie auch eine Verschlechterung des Status quo des Schutzgutes Boden ist nicht zu erwarten.

Der Masterplan sieht eine bauliche Nutzung von 77,1 % der Fläche vor. Der Bestand lag bei 64 %, es kann somit zu einer Steigerung der Versiegelung kommen. Sie liegt unter dem erlaubten Maß von 80 %.

Voraussichtlich erheblich negativ (-)

Wasser

Bei Realisierung des durch die Planungen vorbereiteten Vorhabens wird der Versiegelungsgrad des Bodens erhöht, insbesondere durch die Anlage von PKW-Stellplätzen und notwendige Erschließungen. Mit der Versiegelung gehen i.d.R. die Funktionen des Bodens für die Grundwasserneubildung verloren.

In gleichem Maß wie die Versickerung reduziert wird, wird der Oberflächenabfluss dadurch i.d.R. erhöht. Dadurch reduziert sich nicht nur die Grundwasserneubildung sondern verschlechtert sich das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Dies hat insbesondere bei Starkregenereignissen eine Bedeutung, wenn die Vorflut stärker durch rasch abfließende Wassermengen belastet wird.

Von der geplanten Nutzung geht keine erhöhte Verschmutzungsgefahr für Grund- und naheliegende Oberflächengewässer aus.

Negative Auswirkungen der durch die Planungen vorbereiteten Vorhaben auf das Grundwasser können bei Realisierung der Vorhaben grundsätzlich sein:

- Verunreinigungen
- Mengenmäßige Reduktion der Neubildung durch Versiegelung und reduzierte Niederschlags-Retention

Im Bezug auf den guten mengenmäßige Zustand des Grundwassers und die verringerte Abflussverzögerung sollte die Grundwasserneubildung so wenig wie möglich durch Neuversiegelung eingeschränkt werden. Abgesehen von einer sparsamen Neuversiegelung kann dies bei geeignetem Untergrund und gewährleisteten qualitativen Anforderungen an das Wasser (keine Verwendung bestimmter Metalle zur Dachabdeckung u.a.) durch eine lokale Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich von Decathlon gewünscht.

Unter den beschriebenen Bedingungen ist deshalb davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächen- und Grundwasser nicht eintritt.

Beim Ausbleiben der Realisierung ist von unveränderten Bedingungen auszugehen, d.h. eine Verbesserung wie auch eine Verschlechterung des Status quo des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

Voraussichtlich nicht erheblich (O)

3.6.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene können einerseits durch das Entfernen des Grünlandes und anderer Vegetation im baulich nutzbaren Bereich entstehen, was die Kaltluftentstehung reduzieren und die Filterwirkung der Vegetation einschränken würde. Sofern eine Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme durchgeführt würde, würden diese Auswirkungen reduziert und wären als nicht erheblich einzuschätzen.

Beim Ausbleiben der Realisierung ist von unveränderten Bedingungen auszugehen, d.h. eine Verschlechterung des Status quo des Schutzgutes Klima und Lufthygiene ist nicht zu erwarten.

Unter der Annahme dass eine Dachbegrünung realisiert würde, ist der Einfluss einzuschätzen als

Voraussichtlich nicht erheblich (O)

3.6.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mögliche Umweltauswirkungen

Das Vorhaben lässt erhebliche Umweltauswirkungen erwarten. Die großflächigen Parkflächen bewirken eine weitere Beeinträchtigung des Stadtbildes durch den ruhenden Verkehr.

Beim Ausbleiben der Realisierung ist von unveränderten Bedingungen auszugehen, d.h. eine Verschlechterung aber auch eine Verbesserung des Status quo des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Voraussichtlich erheblich negativ (-)

3.6.6 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

Mögliche Umweltauswirkungen

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten

Der Bestand an historischen Bauwerken auf dem ehemaligen Wasserwerksgelände soll erhalten werden. Die Auswirkungen darauf sind entsprechend als neutral zu bewerten.

3.6.7 Wechselwirkungen

Zwischen den oben genannten Schutzgütern bestehen diverse Wechselwirkungen, wie sie in der Ökologie üblich sind. So führt die Zunahme der Versiegelung durch die Planung zu einem Verlust der Bodenfunktionen in den in Anspruch genommenen Bereichen. Neben den Funktionen des Bodens bewirkt dies nachteilige Veränderungen am Schutzgut Grundwasser, weil versiegelter Boden das großflächige Versickern von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt, bei Starkregenereignissen wird ggf. die Vorflut stärker belastet weil die Retentionsfunktion des Bodens nicht mehr wirkt. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden beeinträchtigt, weil die Lebensraumqualitäten von versiegelten Bereichen als Pflanzenstandort und als Habitat stark eingeschränkt sind. Umgekehrt bewirken Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch bei anderen Schutzgütern als dem Boden Verbesserungen.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine (bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter möglicherweise nicht erkannte) erhebliche Beeinträchtigung ist durch die vorliegende Planung aber nicht zu erwarten.

3.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 14 (1) NatSchG Bln sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...) die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild einschließlich seiner Erholungsfunktion erheblich beeinträchtigen können Eingriffe.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden durch die Umwandlung von Biotopen in Bauflächen und Nebenanlagen Eingriffe i.S.d. NatSchG Bln erfolgen, die entsprechend § 1a (3) BauGB zu kompensieren sind.

Zur Bewertung dieser Eingriffe und zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist beabsichtigt bilanziell das vereinfachte Verfahren (Äquivalenzkostenmethode) (SenStadt 2004) Anwendung finden, dessen Ergebnisse auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes abbilden (SenStadt 2004: 75).

Da der Grünland-Biotoptyp 0513211 zu den nach § 26a NatSchG Bln gesetzlich geschützten Biotopen gehört, ist für seine Inanspruchnahme eine Ausnahmeerteilung nötig.

Aussagen zur Kompensation werden im weiteren Planungsverlauf geklärt.

3.7.1 Auszüge aus der saP

Niststätten an der Bebauung: Es ist eine Kartierung der Niststätten erforderlich. Ein entsprechender Ersatz an Niststätten (Brutkästen) muss als Ersatzmaßnahme vorgesehen werden.

3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Entsprechend § 14a NatSchG Bln sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden, ansonsten auszugleichen oder zu ersetzen. Im Falle der Bauleitplanung ist darüber entsprechend § 1a (4) BauGB im Abwägungsprozess zu befinden. Generell sind laut § 1 (6) BauGB zudem Umweltaspekte in den bauleitplanerischen Abwägungsprozess einzustellen.

Schutzgüter Flora Fauna; Klima

Die derzeitige Planung vermeidet Eingriffe in den Naturhaushalt, indem sie beabsichtigt, baulich genutzte Flächen für das neue Vorhaben zu überplanen. Die Baumbestände sollen weitestgehend als zu erhaltender Bestand festgesetzt werden, die im Zusammenwirken mit einem qualifizierten Landschaftsarchitekten unter Beachtung wertvoller Qualitäten behutsam entwickelt werden soll.

Ein besonders wertvoller Biotoptyp, der nichtsdestotrotz in Anspruch genommen werden soll, befindet sich auf der Erdüberdeckung der Wasserbehälter. Hier gibt die Überlegung den Ausschlag, primär bereits versiegelte Flächen zu verwenden.

Verschiedene Kompensationsmöglichkeiten im Rahmen der Eingriffsregelung kommen in Betracht. Eine Festlegung hat noch nicht stattgefunden. Möglichkeiten sind insbesondere:

eine Begrünung der Parkplätze und Dachflächen

mit dem Ziel, ein neues Grünvolumen für die entgangenen Lebensraumfunktionen zu erzeugen und Verbesserungen im Bezug auf Lokalklima und Wasserhaushalt zu schaffen. Die Regelung der Kompensation wird im weiteren Verfahren geklärt

Die Notwendigkeit von Maßnahmen im Rahmen des europäischen Artenschutzes (saP) ist wahrscheinlich („CEF“ oder „kompensatorische Maßnahmen“ bei Ausnahmen). Sie können aber i.d.R. gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme i.S.d. Eingriffsregelung anerkannt werden und erhöhen dadurch den Gesamt-Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung i.d.R. nicht.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zudem geeignet, um die baubedingten Beeinträchtigungen zu minimieren:

Schutz des Kronen- und Wurzelbereiches des zu erhaltenden Baumbestandes gemäß DIN 18920.

Die für den Bauablauf notwendigen Flächen müssen minimiert werden.

Strikter Schutz grafisch darzustellender naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (insb. § 26a Biotope) während der Baumaßnahmen vor Lagerung von Baugut und Befahren.

Durch Bauzeitenregelungen werden insbesondere artenschutzrechtliche Störungsverbote und Zerstörungsverbote zu vermeiden sein. Diese werden in der saP wie folgt konkretisiert:

Die Baumaßnahmen müssen auf die vorhandene Tierwelt Rücksicht nehmen und zeitlich auf evtl. Bruten oder Quartiere abgestimmt werden. Die Baumaßnahmen sollen außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, bzw. beginnen.

Eine ökologische Bauleitung sollte grundsätzlich den Bauablauf überwachen.

Boden, Grundwasser

§ 2 (1) Nr.4 NatSchG Bln fordert: „Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter oder bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang ungenutzter oder unbebauter Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigungen des Grundwassers ist zu vermeiden (...)“

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser werden insbesondere durch Neuversiegelung erfolgen. In der vorliegenden Planung wird versucht weitestgehend bereits vorbelastete, im Sinne von Versiegelung, genutzte Flächen zu verwenden.

Der Wasserbehälter als ein massiver, wasserundurchlässiger unterirdischer Bau kann dabei als bereits im Bestand vollständig versiegelt eingeschätzt werden. Durch Entsiegelung bestehender Flächen wird die Neuinanspruchnahme durch Gebäude reduziert. Gleichwohl ist durch Nebenanlagen, die versiegelt werden müssen mit Neuinanspruchnahme in oben beschriebenen Umfang zu rechnen. Die daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen der abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes sind in der vorangestellten Kompensationsermittlung berücksichtigt worden, und sind entsprechend zu kompensieren.

Baubedingt sind Beeinträchtigungen durch Verdichtungen im Umfeld der Baumaßnahmen zu erwarten. Diese sind durch Auflagen im Baugenehmigungsbescheid hinsichtlich der Baubetriebsabwicklung und durch eine ökologische Bauüberwachung zu minimieren. Auch die sachgemäße Bearbeitung des Oberbodens nach DIN 18915 ist dadurch zu gewährleisten.

Folgende Vermeidungsmaßnahme ist zudem geeignet, um die baubedingten Beeinträchtigungen zu minimieren:

Eine vollständige Versickerung des Niederschlagwassers.

Schutzgut Mensch

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten sind, sind keine Vermeidungs- oder kompensatorischen Maßnahmen nötig.

3.9 Zusätzliche Angaben, Monitoring

3.9.1 Zusätzliche Angaben

Unsicherheiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen:

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

3.9.2 Monitoring

Ein Monitoring soll die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, insbesondere um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln (§ 4c BauGB).

Bei erkannten negativen Umweltauswirkungen aufgrund falscher Planumsetzung, Prognoseunsicherheiten oder der Art nach unvorhergesehenen Effekten können Konsequenzen sein (vgl. BMVBS & BBR 2006: 29f):

- a) Die Ergebnisse sind zu dokumentieren,
- b) Die Ergebnisse können (ggf.) aufgrund von Umweltinformationsgesetzen (UIG) der Länder veröffentlicht werden müssen oder können im Rahmen freiwilliger kommunaler Umweltberichte veröffentlicht werden.
- c) Nachsteuerungsmöglichkeiten sind ferner:
 - Auf der Ebene eines Genehmigungs- oder Zulassungsverfahrens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans können auch im Nachhinein auftretende Auswirkungen i.S.d. § 15 BauNVO bei Entscheidungen zu beachten sein.
 - Auf der Planungsebene können die Ergebnisse der Überwachung auch dazu führen, dass die Gemeinde den Bauleitplan ergänzt, ändert oder aufhebt, falls dies nach § 1 (3) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planerfordernis).
 - Schließlich sind auch andere planerische Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter als geeignete Abhilfemaßnahmen denkbar, insbesondere auch Maßnahmen anderer Fachbehörden. (Bauministerkonferenz 2004: 35).

Aufgrund des Rechtscharakters als reines Verfahrensrecht resultiert aus Ergebnissen des Monitorings allerdings keine über das bestehende materielle Recht hinausgehende Pflicht zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen (BMVBS & BBR 2006: 30).

Monitoringmaßnahmen:

Erhebliche Auswirkungen der durch die Planung vorbereiteten Vorhaben sind entsprechend des Umweltberichts auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten (s. oben). Diese Auswirkungen sollen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Da es im Falle auftretender Umweltauswirkungen von Bedeutung ist, ob Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen tatsächlich stattgefunden haben, wird hier als Baustein des Monitorings festgelegt:

- Umsetzungskontrolle der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauabnahme. Diese ist gegenüber der Bezirksverwaltung zu dokumentieren.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen dient als Anhaltspunkt, ob Hinweise in die Richtung erfolgreicher Vermeidung und Kompensation vorliegen (vgl. BMVBS & BBR 2006: 24, 70).

Darüber hinaus werden die beteiligten Behörden entsprechend § 4 (3) BauGB darauf hingewiesen, Erkenntnisse insbesondere über eingetretene unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen zu melden.

3.10 Zusammenfassung

Gelegen an der Verkehrsachse Landsberger Allee, auf dem von den Berliner Wasserbetrieben genutzten Grundstück liegt eine hohe Flächenversiegelung vor. Es wird dort geplant ein Sportfachmarkt mit entsprechendem Parkplatz und diversen Nebenangeboten zu sportlichen Zwecken zu schaffen. Die versiegelten Flächen werden für die geplante Nutzung beansprucht, ebenfalls baulichen Anlagen in den unterirdischen Wasserbehältern. Durch diese Überlagerung ist die Minimierung der Neuversiegelung möglich.

Die Frischwiese auf dem Wasserbehälter ist zugleich auch eine Dachbegrünung. Das Vorhaben ist als ein erheblicher Verlust im Grünvolumen zu verzeichnen. Faunistische Kartierungen weisen den Bereich als stark verarmten Bereich aus, was auf die Nutzungsintensität, die Einfriedungsmauer und das Umfeld zurückzuführen ist. Vorhandene Vögel sind zu schützen, weshalb zeitliche Begrenzungen für bauliche Aktivitäten festgesetzt werden müssen und zum Schutz von Gebäudebrütern auch entsprechende Brutangebote festzusetzen sind. Zur Kompensation ist vorgesehen auf das vereinfachte Verfahren zurückzugreifen, dieses wird im weiteren Verfahren geklärt.

4. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Bezirk Lichtenberg von Berlin und der Firma Decathlon wird ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen werden. Dem Durchführungsvertrag sollen der Projektplan sowie das Werbekonzept beigefügt werden. Der Vertrag soll insbesondere zu folgenden Punkten Regelungen enthalten:

- Übernahme der Bauverpflichtung
- Gewährleistung der Bereitstellung der Außenspielflächen für Vereine und Sportgruppen zur Nutzung
- Werbekonzept
- Sicherung der Erschließungspflicht
- Übernahme aller mit dem Vorhaben verbundenen Kosten (Planungskosten, Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, Grundstücksneuordnung)

Die Übernahme der Verkehrsflächen an der Landsberger Allee (Gehweg) ist im weiteren Verfahren zu klären.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-56 VE schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Nutzung eines Teils der denkmalgeschützten Gesamtanlage des Zwischenpumpwerks. Damit kann die derzeit brach liegende Fläche sowie die zur Disposition stehenden Anlagen reaktiviert werden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Der geplante Sportfachmarkt bildet den Ausgangspunkt einer Attraktivitätssteigerung des vorhandenen Ortsteilzentrums Landsberger Allee / Genslerstraße und kann somit das Ortsteilzentrum nachhaltig stärken.

Durch die geplante Nutzungsänderung zu einem Einzelhandelsstandort mit Kundenverkehr sind direkte Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Um eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicher zu stellen, ist ein Ausbau des Knotenpunktes Landsberger Allee / Am Wasserwerk notwendig. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag (Kapitel 4) geregelt.

5.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine innerstädtische, sehr gut erschlossene und bisher nur extensiv genutzte Fläche planungsrechtlich gesichert und steht damit künftig der angestrebten Nutzung zur Verfügung. Die Erschließung einer innerstädtischen Fläche in zentraler Lage wirkt damit einem Landschaftsverbrauch im Außenbereich entgegen und steht im Einklang mit den Prinzipien des nachhaltigen Städtebaus. Die geplanten Baumpflanzungen haben insbesondere positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser führt zur Minimierung der Eingriffe in den Grundwasserhaushalts.

5.3 Ordnungsmaßnahmen

Die Parzellierung der Grundstücke ist erforderlich. Durch die geplanten Festsetzungen werden private Flächen (Verkehrsfläche an der Landsberge Allee) als öffentliche Flächen gewidmet. Im Bereich der öffentlichen Parkanlage gehen öffentliche Flächen in Privateigentum über.

5.4 Auswirkungen auf den Landeshaushalt

Alle unmittelbaren und mittelbaren Kosten der Planung und Durchführung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Übernahme der Kosten notwendiger Maßnahmen im öffentlichen Raum (Umbau öffentlicher Straßenverkehrsflächen, Lichtsignalanlagen) wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Lichtenberg geregelt.

Der Umgang mit folgenden Flächen und Anlagen ist im weiteren Verfahren zu klären.

- Übergabe der mangelfreien Erschließungsanlagen im Anschluss an die Abnahme an das Land Berlin zur Verwaltung und Unterhaltung;
- Übergabe der geplanten öffentlichen Flächen im Bereich der Landsberger Allee (Gehweg);
- Übergabe der bisher gewidmeten Flächen der öffentlichen Parkanlage.

6. Verfahren

6.1 Mitteilung der Planungsabsicht, Aufstellung des Bebauungsplans

Mit Schreiben vom 15.12.2009 wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. IIC) sowie die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (Abt. GL5) von der Absicht unterrichtet, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Realisierung eines großflächigen Sportartikelfachmarktes aufzustellen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit ihrem Schreiben vom 15.01.2010 grundsätzliche Bedenken geltend gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan (FNP) und der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 (StEP Zentren) sowie die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) dem beantragten Vorhaben mit einer Verkaufsfläche bis zu 8.000 m² entgegenstehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrem Schreiben vom 20.01.2010 mit, dass die dargestellten Planungsziele zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen, aber die Grundsätze der Raumordnung aus 4.8 Abs. 1 und 3 (Bindung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen an städtische Kernbereiche) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) nicht angemessen berücksichtigt wurden. In der Begründung zum Bebauungsplan sollte die Berücksichtigung dieser Grundsätze ausreichend und nachvollziehbar dokumentiert werden. Von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) wird gemäß Artikel 16 Abs. 2 Nr. 1 Landesplanungsvertrages abgesehen.

Vor diesem Hintergrund und nach eingehenden Gesprächen des Vorhabenträgers mit Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirk Lichtenberg überarbeitete die Decathlon Sportartikel GmbH & Co. KG ihr Konzept, das mit Schreiben vom 11.06.2010 als erneute Mitteilung der Planungsabsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Beurteilung vorgelegt wurde.

Das überarbeitete Konzept vom 31.05.2010 verzichtet auf die zweite Realisierungsstufe, so dass der Gesamtumfang der Verkaufsfläche des Sportfachmarktes wesentlich von ca. 8.000 m² auf ca. 4.865 m² reduziert wurde. Die neu angestrebte Größe entspricht der inneren Fläche der unter Denkmalschutz stehenden Reinwasserbehälter.

Mit Schreiben vom 14.07.2010 wurden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-56 VE („Sondergebiet Sportfachmarkt“) geltend gemacht. Es wurde ausgeführt, dass der geplante Sportfachmarkt auch mit einer auf ca. 5.000 m² reduzierten Verkaufsfläche dringende

Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung liegt vor, da das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplanes (FNP) berührt. Für den geplanten Geltungsbereich ist im FNP keine Einzelhandelskonzentration vorgesehen. Die regionalenplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) des FNP werden somit nicht beachtet. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben trotz der deutlichen Reduzierung der Verkaufsfläche den Zielen und den Leitlinien des Stadtentwicklungsplanes Zentren 2020 entgegenstehen. Auch wird ein Widerspruch zu den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) gesehen. Selbst bei Anbindung an das bestehende Ortsteilzentrum Allee-center würde die Betriebsgröße des Vorhabens den Rahmen eines Zentrums dieser Stufe deutlich überschreiten.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der FNP für den geplanten Geltungsbereich des Planes 11-56 VE eine „Fläche für Ver- und Versorgungsanlage mit hohem Grünanteil“ mit dem Symbol Wasser darstellt und somit die geplante Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sportfachmarkt aus dem FNP nicht entwicklungsfähig ist. In diesem Zusammenhang wurde dem Bezirk nahe gelegt, eine geänderte übergeordnete Entwicklungsstrategie für die Landsberger Allee vorzulegen, die im Rahmen der Neuaufstellung des StEP Zentren Berücksichtigung findet, so dass geprüft werden kann, ob und inwieweit eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden kann.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrem Schreiben vom 05.07.2010 erneut mit, dass die dargestellten Planungsziele zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen. Die Grundsätze der Raumordnung aus 4.8 Abs. 1 und 3 (Bindung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen an städtische Kernbereiche) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind aber nicht angemessen berücksichtigt worden. In der Begründung zum Bebauungsplan sollte die Berücksichtigung dieser Grundsätze ausreichend und nachvollziehbar dokumentiert werden. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Plangebiet nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung liegt. Grundsätzlich wird mit der beabsichtigten Nutzung nicht mehr benötigten Flächen und Anlagen der Berliner Wasserbetriebe an der Landsberger Allee dem Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 entsprochen.

Grundvoraussetzung für die weitere Bearbeitung des Verfahrens ist eine zeitnahe gesamtstädttebaulich-funktionale Vertiefungsuntersuchung der Landsberger Allee, da, wie im beschlossenen StEP Zentren 3 unter Punkt 3.2 dargestellt, Konzeptionsbedarf besteht. Es ist daher eine geänderte übergeordnete Entwicklungsstrategie für die Landsberger Allee zu erarbeiten und der Senatsverwaltung vorzulegen. Der Antragsteller wurde durch den Bezirk Lichtenberg über die wesentlichen Bedenken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung informiert. Der Bezirk Lichtenberg bereitet derzeit in Abstimmung mit der Senatsverwaltung eine gutachterliche Untersuchung als Grundlage für die angestrebte Entwicklungsstrategie für die Landsberger Allee vor. Die Ergebnisse werden in die Planung einfließen.

Am 05.10.2010 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-56 VE aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 auf Seite 1801 bekannt gemacht.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619);

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. 692)

Aufgestellt: Berlin, den

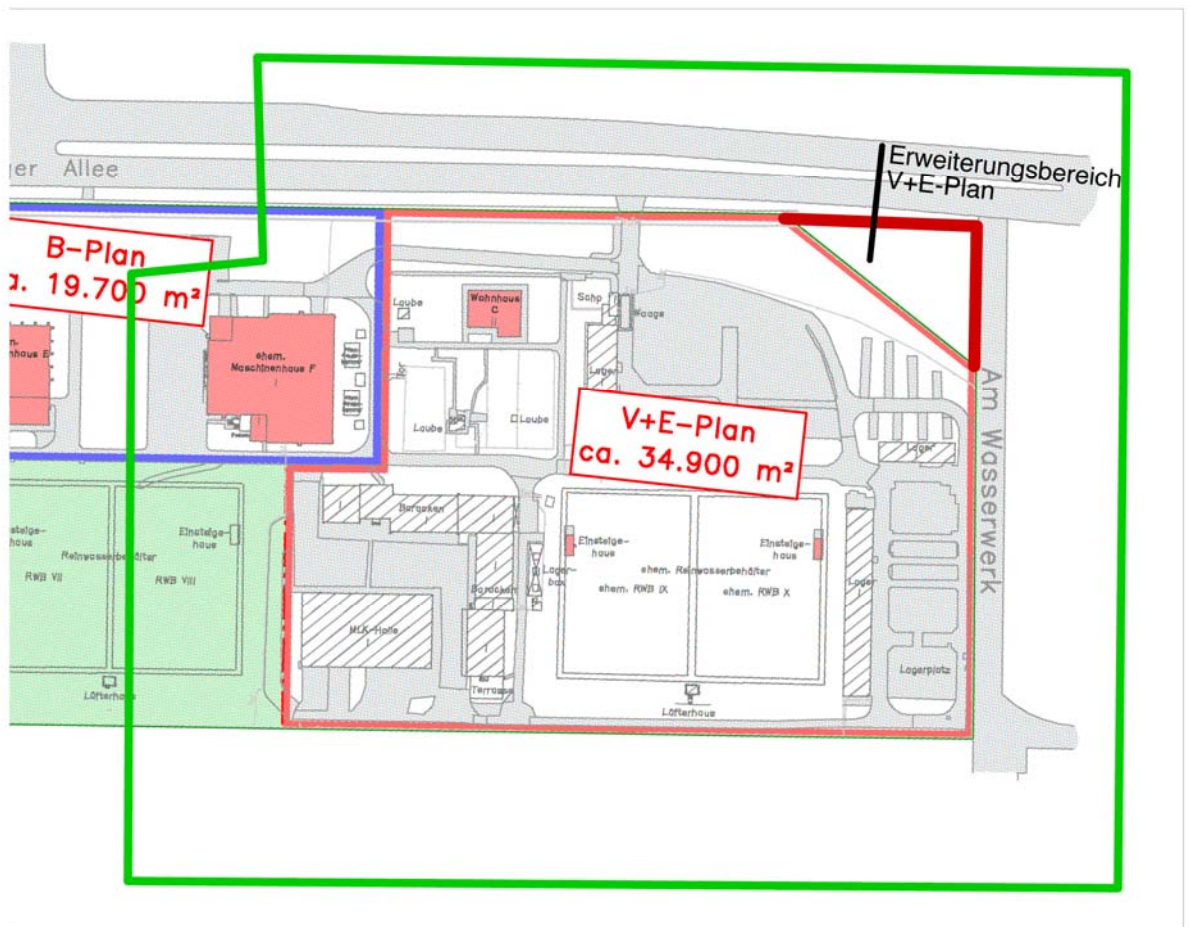
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin




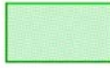
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

Amt für Planen und Vermessen

Fachbereichsleiter

Anhang: Untersuchungsbereich Umweltbericht



-  Untersuchungsbereich Umweltbericht 2011
Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
sowie Wasser
-  Entwicklungsfläche mittels
Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB
-  Entwicklungsfläche mittels
Bebauungsplan nach § 9 BauGB
-  Verbleib im Eigentum der BWB
als Fläche für Versorgungsanlagen

| | | |
|--|--|--------------------|
| OE Strategisches Immobilienmanagement Neue Jüdenstraße 2 10179 Berlin-Mitte Tel.: 8644-2782 Fax.: 8644-6624 |  Berliner Wasserbetriebe | 10864 Berlin-Mitte |
| Berlin-Lichtenberg Zwischenpumpwerk Lichtenberg Landsberger Allee 230 Lageplan vom Entwicklungsgebiet | | |
| | | |
| | | |