

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
**Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung**  
**Stadtentwicklungsamt**  
**- Fachbereich Stadtplanung -**



### **Begründung**

**gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches**

**zum Bebauungsplan XXIII-4b**

**für das Gelände  
zwischen den südlichen Grenzen der Grundstücke An  
der Schule 37, Pestalozzistraße 17-29, Landsberger  
Straße 13, Landsberger Straße, der südlichen Grenze  
des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren west-  
licher Verlängerung und (Straße) An der Schule, sowie  
einen Abschnitt der Landsberger Straße und eine Teil-  
fläche (der Straße) An der Schule**

**im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,  
Ortsteil Mahlsdorf**

**Oktober 2016**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>4</b>
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2	Beschreibung des Plangebietes .....	5
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung .....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	6
2.4	Geltendes Planungsrecht .....	7
2.5	Verkehrerschließung .....	7
2.6	Technische Infrastruktur.....	8
2.7	Denkmalschutz .....	9
2.8	Altlasten .....	9
3	Planerische Ausgangssituation.....	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LEPro, LEP B-B, LEP FS, FNP in seiner Funktion als Raumordnungsplan) .....	10
3.2	Flächennutzungsplan .....	10
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne .....	11
3.4	Stadtentwicklungsplanungen.....	13
4	Sektorale Bereichsentwicklungsplanung.....	16
4.1	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen .....	16
4.2	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	17
<b>II</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>20</b>
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung) .....	20
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	20
3	Begründung der Festsetzungen .....	21
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Fläche für Stellplätze .....	24
3.4	Grünfläche, Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ .....	25
3.5	Straßenverkehrsfläche .....	25
3.6	Immissionsschutz / Klimaschutz.....	26
3.7	Grünfestsetzungen Maßnahmen zum Artenschutz / Ersatzmaßnahmen Wald.....	29
3.8	Kennzeichnungen (Altlasten) .....	30
3.9	Hinweise (Pflanzliste).....	30

3.10	Sonstige Hinweise: Technische Infrastruktur.....	31
3.11	Außerkräfttreten bisheriger Vorschriften.....	32
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) .....	32
<b>III</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>34</b>
1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	34
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....	35
<b>IV</b>	<b>Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB.....</b>	<b>35</b>
1	Einleitung .....	35
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	35
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	36
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	44
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	45
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (einschließlich Artenschutzprüfung, Biotopschutz, Wald).....	45
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	58
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB .....	67
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	69
3	Zusätzliche Angaben .....	69
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	69
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	70
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	70
<b>V</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>71</b>
1	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB.....	71
2	Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt.....	72
3	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	72
4	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	75
<b>VI</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>79</b>
<b>VII</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>81</b>

# **I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS- ÜBERLEGUNGEN**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil des seit 1992 im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XXIII-4 für das Gelände zwischen Pestalozzistraße, Landsberger Straße, Straße Alt-Mahlsdorf und Straße An der Schule im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf. Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ist durch eine gewerbliche Nutzung, die sich aufgrund der hervorragenden Erschließung durch die Bundesstraße B 1/5 entwickelt hat, geprägt. In den nördlichen Bereichen entlang der Pestalozzistraße hat sich ein Wohngebiet entwickelt. Gleichzeitig befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf, das als Bestandteil der polyzentrischen Stadtstruktur Berlins entwickelt werden soll. Die aktuellen Entwicklungen, wie der geplante Schulneubau, die beabsichtigte Sicherung des Baufachmarktes und die geplante Ansiedlung eines Möbelfachmarktes südlich der B 1/5 mit dessen Auswirkungen sowie die Diskussionen um eine verkehrliche Entlastung der Hönower Straße gaben Anlass, die Planungsziele des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes zu überprüfen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zum Schutz des Ortsteilzentrums Mahlsdorf, einer komplexen Verkehrslösung Mahlsdorf, die zur Beseitigung struktureller Netzprobleme und zur Entlastung von Wohngebieten beitragen soll, der Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule und der Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte ist das Bebauungsplanverfahren weiterhin erforderlich.

Das Planverfahren zum Bebauungsplan XXIII-4 wurde auf Grund der Größe des Plangebietes, der geplanten und vorhandenen Nutzungsarten und der daraus resultierenden unterschiedlichen Problembewältigung in drei selbstständige Bebauungspläne aufgeteilt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans XXIII-4b ergibt sich eine wesentliche Änderung. Für den Standort des bestehenden Baumarktes soll das Planungsziel von Gewerbegebiet zu einem sonstigen Sondergebiet "Baufachmarkt - Groß- und Einzelhandel" mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten geändert werden.

Zusammengefasst ist das Bebauungsplanverfahren aus folgenden Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich:

- zur planungsrechtlichen Sicherung eines Schulstandortes auf der derzeitigen Brachfläche im westlichen Teil des Planungsgebietes,
- zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Betriebes (Holz Possling) und seiner Entwicklungsoptionen unter Berücksichtigung des privaten Belanges der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks und dem Erhalt von Arbeitsplätzen,
- zur Gewährleistung des Schutzes der bezirklichen Zentrenstruktur und des Ortsteilzentrums Mahlsdorf als Bestandteil der polyzentrischen Stadtstruktur,
- zur Sicherung einer übergeordneten Grünverbindung zwischen den Kaulsdorfer Seen und dem freien Landschaftsraum entlang der nördlich angrenzenden Wohngebiete,
- zur Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen für die integrierte Verkehrslösung Mahlsdorf sowie der Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule zur Beseitigung struktureller Netzprobleme und zur Entlastung von Wohngebieten,
- zur Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte (Lärmproblematik).

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung**

#### Stadträumliche Einbindung:

Das ca. 9 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb des östlichen Berliner Bezirks Marzahn-Hellersdorf im östlichsten Ortsteil Mahlsdorf, welcher direkt an die brandenburgischen Gemeinden Hoppegarten und Neuenhagen bei Berlin angrenzt. In westlicher und nordwestlicher Richtung grenzt der Ortsteil Mahlsdorf an die ebenfalls im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gelegenen Ortsteile Kaulsdorf und Hellerdorf. Im Süden grenzt Mahlsdorf an den Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow-Köpenick. Der Alexanderplatz liegt ca. 16 km westlich und der Flughafen Berlin Brandenburg ca. 20 km südlich vom Plangebiet entfernt.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in einer Entfernung von ca. 200-300 m, verläuft die Bundesstraße 1/5, die sich als wichtige Ost-West-Verbindung von der niederländischen Grenze bei Aachen im Westen bis hin zur polnischen Grenze bei Küstrin-Kietz im Osten erstreckt. Nördlich des Plangebiets, in einer mittleren Entfernung von etwa 500 m, verläuft ein Streckenabschnitt der Deutschen Bahn, auf dem sowohl Nah- als auch Fernverkehr verkehrt.

#### Gebietsentwicklung:

Bis zum Jahr 1994 und der Errichtung des jetzt bestehenden Holzfachmarkts (Holz Possling) war das Plangebiet Bestandteil von landwirtschaftlich genutzten Flächen und unbebaut. Der westliche Teilbereich des Plangebiets (ca. 3 ha), zwischen dem neu errichteten Holzfachmarkt und der Straße An der Schule blieb unbebaut und entwickelte sich als Brachfläche, die durch einen Mischbestand aus Wiesen, Gebüsch und Bäumen geprägt ist.

Auf den ebenfalls vorher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen, östlich der Landsberger Straße, entstand im Jahr 1998 ein ca. 130.000 m<sup>2</sup> großes Gewerbegebiet, welches durch viergeschossige Zeilenbauten sowie zwei- bis dreigeschossige Bürogebäude und Gewerbehallen geprägt ist.

Südlich des Plangebiets entstanden nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls gewerblich genutzte Hallen- und Lagergebäude (Kfz-Teilehandel, Kfz-Service), welche in jüngerer Zeit u.a. durch einen Lebensmitteldiscounter und eine Spielhalle ergänzt wurden.

Das sich von nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung vom Plangebiet erstreckende Wohngebiet wurde in den letzten Jahrzehnten sukzessive durch Neubauten ergänzt und ist nahezu vollständig mit Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters bebaut bzw. nachverdichtet. Im unmittelbaren Umfeld, auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets wurde der Großteil der baulichen Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei im Jahr 2010 abgetragen und durch freistehende Einfamilienhäuser ersetzt.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des B-Planes XXIII-4b erstreckt sich über die Grundstücke Landsberger Straße 9, 11; Straße An der Schule 41, 57 und 59, die Flurstücke 172, 174, 176, 229, 230, 231, 233, 254, 255, 257, 258 und 259 sowie einen Abschnitt der Landsberger Straße im Osten und der Straße An der Schule im Westen.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

### Bestand:

Der Geltungsbereich ist im östlichen Teil durch gewerblich genutzte Flächen und im westlichen Teil durch Brachflächen geprägt. Die gewerblich genutzten Flächen umfassen etwa zwei Drittel des Plangebietes.

Die sich innerhalb des Geltungsbereich befindlichen baulichen Anlagen sind Bestandteil der Gewerbeflächen der bestehenden Firma Holz Possling. Hierzu gehören neben Regallagern, Ausstellungsflächen, Verkehrs- und Rangierflächen sowie Mitarbeiter- und Kundenparkplätzen vor allem Lagerhallen mit integrierten Büroflächen, welche einen Großteil des Firmengeländes bilden. Das Gelände wird über Zufahrten von der Landsberger Straße aus erschlossen. Die Mitarbeiter- und Kundenparkplätze konzentrieren sich in der Nähe dieser Zufahrten im Süden und Osten des Geländes.

Die im westlichen Teil des Geltungsbereichs liegende ca. 3 ha große Brachfläche ist laut Umweltatlas (Grün- und Freiflächennutzung 2010) als unbebaute Fläche mit einem Mischbestand aus Wiesen, Gebüsch und Bäumen klassifiziert. Nach Angaben der Forstverwaltung handelt es sich bei ca. 0,5-0,55 ha um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 des Landeswaldgesetz (LWaldG).

### Baustruktur der Umgebung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil eines Gewerbegebiets, welches sich nördlich der Straße Alt-Mahlsdorf (Bundesstraße 1/5) erstreckt und unmittelbar an der Landesgrenze zum Land Brandenburg gelegen ist. Das Gewerbegebiet selbst wird durch die Landsberger Straße in zwei Teile geteilt. Der östlich der Landsberger Straße liegende Teil wird im Bereich der Bundesstraße 1/5 durch eine überwiegend viergeschossige u-förmige Riegelbebauung geprägt, die im Osten bis an die Berlin-Brandenburgische Landesgrenze heranreicht.

Entlang der Landsberger Straße verbinden ebenfalls viergeschossige Zeilenbauten die dahinter liegenden zwei- bis dreigeschossigen Bürogebäude und Gewerbehallen, welche jeweils durch Erschließungsstraßen erschlossen sind.

Der westliche Teil des Gewerbegebiets entlang der Landsberger Straße wird hingegen überwiegend von Gewerbestrukturen mit eingeschossigen Garagengebäuden, Baracken und freistehenden Hallengebäuden geprägt, welche direkt an den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen.

Auf der brandenburgischen Seite schließt ebenfalls nördlich der Bundesstraße 1/5 das Gewerbegebiet Hoppegarten (Gesamtfläche ca. 68 ha) an, welches im Osten durch den Neuen Hönower Weg (Landesstraße 339) und durch die im Norden verlaufende Bahntrasse begrenzt wird.

Der Bereich südlich der Bundesstraße 1/5 ist vor allem kleinteilig strukturiert und unterscheidet sich von der gewerblich geprägten Struktur der nördlichen Seite. Neben gewerblichen Strukturen befinden sich hier zusätzlich ein- bis dreigeschossige Wohngebäude, welche zum Teil gewerblich genutzt sind oder leer stehen.

Der Teilbereich südöstlich der Bundesstraße 1/5 wird in Richtung Landesgrenze durch große landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die sich über die Landesgrenze hinweg, entlang der Bundesstraße 1/5 bis zur Köpenicker Straße der Gemeinde Hoppegarten ausdehnen.

Im Norden grenzt das Gewerbegebiet, getrennt durch einen schmalen Grünstreifen, an eine durch ein- bis dreigeschossige sowie freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägte Wohnbebauung an, welche sich über die nördlich gelegene Bahntrasse hinweg erstreckt und

einen Großteil des Ortsteils Mahlsdorf bildet. Insgesamt bilden die Ortsteile Kaulsdorf, Mahlsdorf und Biesdorf das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet Berlins.

Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend befindet sich die Straße An der Schule, an der sich wiederum ein weiteres Gebiet von überwiegend ein- bis dreigeschossigen, freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern anschließt.

#### Nutzungs- und Freiraumstruktur:

Das Siedlungsgebiet von Mahlsdorf, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, ist von Landschaftsräumen unterschiedlicher Ausprägung und Qualität umgeben. Östlich des Plangebiets bildet die Landesgrenze eine starke siedlungsstrukturelle Zäsur und teilt das Gewerbegebiet auf der brandenburgischen Seite von dem Ein- und Mehrfamilienhausgebiet auf der westlichen Berliner Seite.

Die beiden jeweils westlich (innerhalb des Geltungsbereich - ca. 3 ha) und östlich (außerhalb des Geltungsbereich - ca. 1,5 ha) des Plangebiets bestehenden Freiflächen, werden laut Berliner Umweltatlas (Grün- und Freiflächennutzung 2010) als unbebaute und nicht versiegelte Brachflächen mit Mischbestand aus Wiesen, Gebüsch und Bäumen qualifiziert. Durch eine Mischbebauung getrennt, besteht südlich der Bundesstraße 1/5 eine weitere ca. 7 ha große nicht bebaute und durch wiesenartige Vegetation geprägte Brachfläche. Die ebenfalls südlich der Bundesstraße 1/5 in Richtung der Landesgrenze verlaufenden Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) ausgewiesen und dementsprechend landwirtschaftlich bewirtschaftet.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet des Bebauungsplans XXIII-4b befindet sich innerhalb des Bereichs des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan XXIII-4, welcher zur Beschleunigung der städtebaulichen Entwicklung 2013 in die drei selbständigen Bebauungspläne XXIII-4a, XXIII-4b und XXIII-4c geteilt worden ist.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Landsberger Straße, die nach Norden als Erschließungsstraße für das angrenzende Ein- und Mehrfamilienhausgebiet dient und im StEP Verkehr von der B 1/5 bis zur Donizettistraße als Ergänzungsstraße der Verbindungsfunktionsstufe IV (Straße von besonderer Bedeutung) im übergeordneten Straßennetz Berlins klassifiziert ist.

Nach Süden führt die Landsberger Straße auf die Straße Alt-Mahlsdorf, welche als Verkehrsverbindung der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) die brandenburgische Gemeinde Hoppegarten im Osten mit den Berliner Ortsteilen Mahlsdorf, Kaulsdorf, Biesdorf im Westen verbindet und als Bundesstraße 1/5 zugleich eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen darstellt. Entlang der Frankfurter Allee führt sie in westlicher Richtung zum einen über den Alexanderplatz, den Potsdamer Platz und die Hauptstraße an die Anschlussstellen der Autobahnen 100 und 103, zum anderen über die Karl-Liebknecht-Straße, die Straße des 17. Juni und die Heerstraße zur Autobahn 10. In Richtung Osten verbindet die Bundesstraße 1/5 das Gebiet direkt mit der Autobahn 10 entlang des Berliner Rings.

Über die Straße Alt-Mahlsdorf im Süden und die Pestalozzistraße in Norden besteht ausgehend von der Landsberger Straße eine direkte Verbindung zur westlich vom Plangebiet liegenden Hönowener Straße, welche im StEP Verkehr als Verkehrsverbindung der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) ausgewiesen ist.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet in unmittelbarer Nähe über die Buslinie 398 (S Mahlsdorf <> U Elsterwerdaer Platz) an der Haltestelle Landsberger Stra-

ße/Gewerbegebiet zu erreichen. Der durch die Linie 398 erreichbare und nordwestlich vom Plangebiet liegende S-Bahnhof Mahlsdorf ist zudem Anschlusspunkt für die Buslinien 195, 197, 395, die Straßenbahnlinie 62 sowie die S-Bahnlinie 5.

Für den Straßenabschnitt der Landsberger Straße zwischen der Straße Alt-Mahlsdorf und Holz Possling stehen für den Radverkehr beidseitig Radwege zur Verfügung.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

### Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt über Leitungen ( $\varnothing$  400, im weiteren Verlauf geteilt in  $\varnothing$  300 und  $\varnothing$  100) der Berliner Wasserbetriebe in der Landsberger Straße. Die Straße An der Schule ist von Norden her nur bis zur Hausnummer 40 und von Süden bis zur Hausnummer 79 geröhrt.

### Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung des bestehenden Gewerbebetriebes erfolgt über eine Leitung ( $\varnothing$  500) in der Landsberger Straße.

Die Regenentwässerung erfolgt über eine Sammelleitung in einen südlich der Planstraße gelegenen Versickerungsteich. Die genaue Leitungsführung der möglicherweise noch aus DDR-Zeiten stammenden Leitung unterhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche ist derzeit nicht bekannt.

Im Bereich der Straße An der Schule und der Planstraße A sind nur teilweise Schmutzwasserkanäle vorhanden.

### Gasversorgung

Das Gebiet ist derzeit nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Es besteht aber die Möglichkeit, an eine bestehende Hochdruckleitung ( $> 4$  bar) in der Landsberger Straße anzuschließen. In der Straße An der Schule befindet sich eine Niederdruckleitung ( $< 0,1$  bar) für die Versorgung der westlich der Straße gelegenen Wohnhäuser.

### Stromversorgung

Für die Versorgung des Sondergebietes bestehen ein Mittelspannungsanschluss (6 oder 10 kV) sowie ein Hausanschluss (230 Volt) an die Leitungen in der Landsberger Straße. Im Bereich des bestehenden Baufachmarktes ist außerdem eine Übergabestation vorhanden.

In der Straße An der Schule sind Leitungen für die öffentliche Beleuchtung sowie für Hausanschlüsse (230 V) vorhanden.

### Fernwärme

Es besteht keine Anbindung an das Fernwärmenetz.

Eine private Wärmeleitung befindet sich unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze des bestehenden Baufachmarktes im Bereich der künftigen Planstraße. Ausgangspunkt ist ein altes Heizhaus südlich des Geltungsbereichs etwa in Höhe der Grenze zwischen Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet; sie verläuft ca. 100 m oberirdisch in östlicher Richtung und wird danach unterirdisch weitergeführt.



## Telekommunikation / Richtfunk

Leitungen für Telekommunikation sind in der Landsberger Straße vorhanden. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich, im Bereich der Planstraße befindet sich zwischen der Straße An der Schule und etwa in Höhe der Grenze zwischen Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet eine Leitungstrasse eines Kabelanbieters mit Anschluss an ein südlich gelegenes Gebäude.

## **2.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich laut Denkmalbestandskartierung des Landesdenkmalamts Berlin (zuletzt aktualisiert am 14.10.2015) keine eingetragenen Bau-, Boden-, Gartendenkmale oder Denkmalsbereiche. Vielmehr sind in der Umgebung verschiedene Baudenkmäler vorhanden, die die ehemals vorwiegend landwirtschaftliche und dörfliche Prägung des Gebiets baulich dokumentieren.

Ca. 240 m nördlich existiert im Bereich An der Schule, Hummelstraße und Donizettistraße die zwischen 1904 bis 1908 in zwei Bauabschnitten errichtete Gemeindeschule Mahlsdorf (heutige Friedrich-Schiller-Schule), welche gemeinsam mit der dazugehörenden Turnhalle als Gesamtanlage (Obj.-Nr. 09045340) unter Denkmalschutz steht. Die daran unmittelbar angrenzenden und zwischen 1903 und 1910 fertig gestellten Wohngebäude sind gemeinsam mit den Gebäuden der Friedrich-Schiller-Schule als Denkmalensemble (Obj.-Nr. 09045337) unter Schutz gestellt.

Ca. 200 m südlich vom Geltungsbereich entfernt, befindet sich An der Schule 89 eine um 1870 fertig gestellte Scheune (Obj.-Nr. 09045341). In unmittelbarer Nähe dazu besteht an der Straße Alt-Mahlsdorf 101 eine um 1890 errichtete Schmiede (Obj.-Nr. 09045336).

Weiter westlich, ca. 100 m vom Geltungsbereich entfernt, befindet sich ein an der Hönower Straße 14 gelegenes Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude (Obj.-Nr. 09045352), welches um 1850 fertig gestellt und 1900 umgebaut wurde. Des Weiteren besteht in diesem Bereich an der Straße Alt-Mahlsdorf 33-34 ein im Jahr 1792 errichteter und unter Denkmalschutz stehender Postmeilenstein (Obj.-Nr. 09045335). Weitere Denkmäler in der Nähe des Plangebiets sind u.a. ein Wohnhaus mit Stall, Scheune und Toranlage (Obj.-Nr. 09045362) am Hultschiner Damm 359 & 361, der um 1800 erbaute Gutspark Mahlsdorf (Obj.-Nr. 09046089) sowie die um 1250 errichtete Dorfkirche Mahlsdorf (Obj.-Nr. 09045351).

## **2.8 Altlasten**

Der Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 17. November 2015 (ABl. S. 2674), kennzeichnet die Gewerbliche Baufläche im Bereich des bestehenden Baufachmarktes mit dem Hinweis „Schadstoffbelastete Böden“.

Das Plangebiet ist deckungsgleich mit der Altlastenverdachtsfläche (AVFL) Nr. 8253. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wurde 1996 aufgrund eines damals bereits beabsichtigten Schul- und Turnhallenneubau beprobt.

Die Untersuchungen ergaben keine auffällig erhöhten Konzentrationen, jedoch hemmen bis zu 1 m mächtige Auffüllungen (Erd- und Bauschuttmassen) künftige Baumaßnahmen. Bei Anfall von zu entsorgenden Erdmassen werden Haufwerksbeprobungen erforderlich.

Für den östlichen Teilbereich der AVFL Nr. 8253, Landsberger Straße 9 – Holz Possling, liegen keine Bodenanalysen vor. Aufgrund der fast 100%-igen Versiegelung sind Bodenkontaminationen in diesem Bereich jedoch eher unwahrscheinlich.

### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LEPro, LEP B-B, LEP FS, FNP in seiner Funktion als Raumordnungsplan)**

Für die Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplans ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S.629) sowie dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), (GVBl. S. 182).

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 1. Februar 2008 nimmt im Land Berlin eine Koordinierungsfunktion der fachlichen Planungsebenen wahr und dient daneben als Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen.

Das LEPro benennt die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind:

- Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (§ 1)
- Wirtschaftliche Entwicklung (§ 2)

Laut Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S.182) ist das Plangebiet gemäß Festlegungskarte 1 für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg dem östlichen Rand des „Gestalttraums Siedlung“ zugeordnet, welcher in östlicher Richtung auf dem Gebiet der Gemeinde Hoppegarten, in als „Freiraumverbund“ gekennzeichnete Flächen übergeht.

Das Plangebiet ist gemäß der Festlegungskarte 2 des LEP B-B keinem städtischen Kernbereich zugeordnet. Städtische Kernbereiche im weiteren Umfeld liegen in der brandenburgischen Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (Umfeld Bahnhof/Zentrum) sowie in den Berliner Ortsteilen Biesdorf (Elsterwerdaer Platz) und Marzahn (Marzahner Promenade).

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 17. November 2015 (ABl. S. 2674), befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan an einer Nahtstelle von verschiedenen dargestellten Flächen. Der südliche Bereich des Geltungsbereichs ist als Gewerbliche Baufläche sowie als Gemischte Baufläche M 2 mit der symbolischen Darstellung Schule dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebiets ist als Übergangsbereich zwischen der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche W4 in symbolhafter Breite als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Gewerbliche Baufläche ist zudem zusätzlich mit dem Hinweis „Schadstoffbelastete Böden“ gekennzeichnet.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung ist im nördlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs umzusetzen, die Breite ist wegen der inzwischen realisierten Bebauung nördlich und südlich der Grünverbindung eingeschränkt. Entsprechende Einschränkungen hinsichtlich der Darstellungen des FNP werden jedoch bereits im Erläuterungsbericht zum FNP Berlin berücksichtigt. Dieser führt im Einzelnen aus: „Grünverbindungen von übergeordneter Bedeutung werden dargestellt, auch wenn sie kleiner als 3 ha sind. Soweit sie in Konkurrenz zu anderen Nutzungen über keine eigene Fläche verfügen, ..., erfolgt eine Darstellung in symbolischer Breite.“ Ergänzend dazu führt die AV-FNP (vom 8. Sept. 2006, durch Bekanntmachung vom 29. Juni 2011 unverändert gültig bis 30. Juni 2016) im Kapitel A 11.5 Satz 2 aus: „Die genaue Führung des Grünzuges ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen.“

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine Hauptverkehrsstraße dargestellt, die nach Fertigstellung Teile der jetzigen übergeordneten Straßenverbindung Hönower Straße ersetzen soll (siehe StEP Verkehr).

### **3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne**

Das Landschaftsprogramm (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) vom 29.7.1994, zuletzt ergänzt mit der Bekanntmachung vom 28.6.2006 (ABl. Nr. 32 vom 7.7.2006, S. 2350), konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes und legt die zur Umsetzung notwendigen Maßnahmen flächendeckend für Berlin fest.

#### Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz:

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich als Fläche für „Industrie und Gewerbe“ und zum anderen nördlich als „Siedlungsgebiet“ eingestuft.

Für Industrie- und Gewerbeflächen sieht der Teilplan Naturhaushalt / Umwelt folgende Maßnahmen vor:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung

Bei den als Siedlungsgebiet ausgewiesenen Flächen formuliert der Teilplan folgende Maßnahmen:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Die als Siedlungsgebiet gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich als „nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet“ dargestellt. Für diese Flächen sind zudem folgende Maßnahmen gefordert:

- Kanalisierung des Schmutzwassers
- Versickerung des Regenwassers
- Kanalisierung des Regenwassers nur in begründeten Einzelfällen

Des Weiteren ist das Plangebiet Bestandteil des "Vorranggebiets Klimaschutz". Innerhalb dieses Vorranggebiets sind folgende Maßnahmen gefordert:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Westlich des Plangebiets verläuft von Nord nach Süd der Wernergraben, der als belastetes Gewässer dargestellt ist und bei dem der Teilplan Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität durch Mischwasservorreinigung und Regenwasserreinigung der Trennkanalisation vorsieht.

Zudem befindet sich das Plangebiet mit der Verordnung vom 11.10.1999 innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.

### Teilplan Biotop- und Artenschutz:

Das Untersuchungsgebiet gehört im Teilplan Biotop- und Artenschutz zu den „siedlungsgeprägten Räumen“ und wird darin in einem „Obstbaumsiedlungsbereich“ verortet. Für diesen Teilbereich werden u.a. gefordert:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Einfügen von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen und artenschutzrelevanten Strukturelementen sowie Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung

Unter dem Punkt „Artenreservoir / Verbindungsbiotop“ wird für den nördlichen Bereich des Plangebiets die „vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten“ (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder) als Maßnahme formuliert. Dieses eingezeichnete Verbindungsbiotop für sonstige Arten ist darüber hinaus mit der Maßnahme „Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund“ gekennzeichnet.

Jeweils östlich und westlich des Plangebiets verbindet dieses Verbindungsbiotop für sonstige Arten zwei weitere Flächen, die als Verbindungsbiotop für „Arten der Gewässerränder und Böschungen von Spree, Kanälen, Fließsen und Gräben“ vorrangig entwickelt werden sollen. Für das westlich verlaufende Verbindungsbiotop wird ebenfalls die Maßnahme „Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund“ formuliert.

### Teilplan Erholung und Freiraumnutzung:

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist der nördliche Teil des Plangebiets als „Grünfläche / Parkanlage“ ausgewiesen. Als Maßnahmen werden genannt:

- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Der südliche Teil des Plangebiets wird hingegen als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ ausgewiesen. Für diese Kennzeichnung formuliert der Teilplan u.a. folgende Maßnahmen:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung

### Teilplan Landschaftsbild:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Teilplan Landschaftsbild in „siedlungsgeprägten Räumen“ und wird darin in einem „Obstbaumsiedlungsbereich“ verortet. Zusätzlich zu den bereits im Teilplan Biotop- und Artenschutz formulierten, werden als weitere Maßnahmen u.a. genannt:

- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit ihren typischen Gestaltungselementen
- Wiederherstellung von historischen Alleeen

- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumstände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

#### **3.4.1 StEP Verkehr**

Der am 29. März 2011 durch den Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) dient als Planungsgrundlage der künftigen gesamtstädtischen Verkehrspolitik und berücksichtigt dabei gleichermaßen teilträumliche Besonderheiten und die Stadtgrenzen überschreitenden Bezüge nach Brandenburg. Zentrale Inhalte sind die Gewährleistung einer zukunftsfähigen Mobilität, die Qualitätssicherung im Verkehrsgeschehen, die Verbesserung der Stadt- und Lebensqualität sowie die Berücksichtigung der Interessen der Wirtschaft.

Die direkt an das Plangebiet angrenzende Landsberger Straße, die nach Norden als Erschließungsstraße für das angrenzende Ein- und Mehrfamilienhausgebiet dient, ist sowohl in der Karte Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2015 als auch in der Karte Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025 als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt.

Südlich des Plangebiets verläuft die Straße Alt-Mahlsdorf, welche sowohl in der Karte Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2015 als auch in der Karte Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025 als Verkehrsverbindung der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) dargestellt ist. Diese verbindet die brandenburgische Gemeinde Hoppegarten im Osten mit den Berliner Ortsteilen Mahlsdorf, Kaulsdorf, Biesdorf im Westen und ist als Bundesstraße 1/5 zugleich eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen der Stadt.

Die westlich verlaufende Hönower Straße ist in der Bestandskarte 2015 als Verkehrsverbindung der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) ausgewiesen. In der Planungsprojektion für das Jahr 2025 soll für den Teilbereich An der Schule / Theodorstraße ein weiterer Streckenabschnitt und Kreuzungspunkt entstehen, welcher als Umgehungsstraße den Kreuzungsbereich Bundesstraße 1/5 / Hönower Straße / Hultschiner Damm entlasten soll und zugleich den neuen Streckenverlauf der übergeordneten Straßenverbindung der Stufe II markiert. Dadurch wird ein Teilbereich der nördlich verlaufenden Hönower Straße und des südlich verlaufenden Hultschiner Damms zur Ergänzungsstraße herabgestuft.

Als Maßnahmen für das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs soll der nördlich gelegene und bisher lediglich als S-Bahnhof genutzte Bahnhof Mahlsdorf bis zum Jahr 2025 zusätzlich als Haltebahnhof für den bereits auf dieser Strecke verkehrenden Regionalbahnverkehr ausgebaut werden.

#### **3.4.2 StEP Industrie und Gewerbe**

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den neuen „Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich“ (StEP Industrie und Gewerbe) beschlossen. Der StEP stellt u.a. die künftigen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in Berlin dar, beschreibt Qualitäten und Potenziale der Industrie- und Gewerbeflächen, formuliert Maßnahmen zur Standortentwicklung und benennt Prioritäten der Inanspruchnahme neuer Standorte sowie infrastruktureller Vorleistungen. Mit dem im StEP Industrie und Gewerbe integrierten Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich werden diejenigen Standorte definiert, die aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Berlin gesichert werden sollen.

Das Gewerbegebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, wird im StEP als „gewerbliche Baufläche des FNP“ ausgewiesen. Die westlich entlang der Bundesstraße angesiedelten Gewerbebetriebe sind als „Standort für Fachmarkttagglomeration gemäß StEP Zentren 3“ gekennzeichnet. Für die südlich des Plangebiets und der Bundesstraße 1/5 liegenden Flächen wird als Maßnahme eine „vorrangige Inanspruchnahme“ formuliert. Durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße 1/5 (Verkehrsverbindung der Stufe I) befindet sich das Plangebiet an einer wichtigen Nahtstelle zwischen dem Land Brandenburg und dem Land Berlin. Innerhalb des „Modells der räumlichen Entwicklung des gewerblichen Bereichs“ wird für diesen Bereich die „Stärkung der funktionalen Verflechtung zwischen Stadt und Umland“ formuliert.

### **3.4.3 StEP Zentren 3**

Der „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ in seiner zweiten Fortschreibung vom 12. April 2011 beinhaltet Konzepte und Leitlinien zur Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung. Wichtige stadtentwicklungsplanerische Ziele sind dabei 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.

Im Nordwesten des Plangebiets, im Bereich des S-Bahnhofs Mahlsdorf, befindet sich das Ortsteilzentrum „Mahlsdorf (Hönower Str.)“. Die nächsten in der Zentrenhierarchie übergeordneten Stadtteilzentren liegen in westlicher Richtung im Ortsteil Biesdorf (Elsterwerdaer Platz) oder nördlich im Ortsteil Hellersdorf (Helle Mitte). Das Ortsteilzentrum Helle Mitte stellt gleichzeitig einen Zentrumsbereich dar. Die Gewerbeflächen westlich des Plangebiets zwischen Hönower Straße/Hultschiner Damm und Neuenhagener Straße sind im Zentrenkonzept als Standort für Fachmarkttagglomeration (Bau- und Gartenmarkt- sowie Möbelsortimente) ausgewiesen.

Der StEP Zentren 3 wird vertieft durch ein Fachmarktkonzept, das am 5. November 2013 vom Senat beschlossen wurde. Aufbauend auf einer Analyse der Angebots- und Nachfragesituation zeigt das Fachmarktkonzept Entwicklungsperspektiven für Fachmarktplanungen auf und formuliert vertiefende Grundsätze für die Steuerung des Einzelhandels in Berlin.

### **3.4.4 StEP Klima**

Mit dem Stadtentwicklungsplan Klima vom 23. Mai 2011 beschloss der Senat von Berlin einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Planung zur Anpassung an den Klimawandel. Ziel ist es zum einen, die Stadt an den Klimawandel anzupassen, und zum anderen, einen wirksamen Klimaschutz voranzubringen und die von den Menschen zu verantwortenden CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin.

Der Maßnahmenplan „Bioklima + Grün- und Freiflächen“ formuliert als Maßnahme für den Bereich des Plangebiets und dessen Umfeld die Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen auszuschöpfen und die nördlich des Plangebiets ausgewiesenen Grün- und Freiflächen zu qualifizieren und anzupassen. Im Maßnahmenplan „Bioklima“ werden hingegen das gesamte Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Bereiche als prioritärer Handlungsraum mit dem Zusatz „Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

Der Maßnahmenplan „Grün- und Freiflächen“ beschreibt die östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche zum einen als prioritären Handlungsraum mit Handlungsbedarf für Grün- und Freiflächen und zum anderen als Bereich mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf

bzgl. Stadtbäumen im Siedlungsraum. Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grün- und Freiflächen sind laut Maßnahmenplan ebenfalls als prioritäre Handlungsräume mit Handlungsbedarf ausgewiesen.

Im Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ wird der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung dargestellt und für den südlichen Teilbereich die Maßnahme „dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausweiten“ formuliert.

Im „Aktionsplan - Handlungskulisse“ des StEP Klima befindet sich das Plangebiet in einem „Stadtraum mit prioritärem Handlungsbedarf“ mit dem „Handlungsfeld Bioklima“. Nördlich daran angrenzend ist für den Bereich zwischen Gewerbegebiet und Ein- und Mehrfamilienhausgebiet zusätzlich das „Handlungsfeld Grün- und Freiflächen“ dargestellt.

### **3.4.5 StEP Wohnen**

Am 8. Juli 2014 hat der Senat den aktuellen Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) beschlossen, der als Planungsgrundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahre 2025 dient. Der StEP Wohnen benennt Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den für den geplanten Neubau und für die Bestandentwicklung von Wohnungen und identifiziert Potenzialflächen und prioritäre Entwicklungsräume. Grundlagen bilden die Bevölkerungsprognose sowie die abgestimmten Flächenpotentiale für den Wohnungsneubau. Die Karte "Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030" (Karte C1 Stand 10/2012) geht im betreffenden Prognoseraum von einer Veränderung von +10 bis unter 15 % für das Plangebiet aus. Südlich der Bundesstraße 1/5 stellt die Karte "Große Wohnungsneubaustandorte - Realisierungseinschätzung" (Juli 2014) einen Einzelstandort mit Wohnungsmengen von 250 bis unter 500 Wohneinheiten überwiegend auf nicht landeseigenen Flächen dar, dessen Realisierungseinschätzung mittelfristig bis 2020 gesehen wird.

### **3.4.6 StEP Ver- und Entsorgung**

Der im Jahr 1998 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie der Industrie- und Handelskammer zu Berlin herausgegebene und im Jahr 2007 aktualisierte Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (StEP Ver- und Entsorgung) dient als Planungsgrundlage für die Erneuerung, Modernisierung und den Ausbau der Anlagen für Ver- und Entsorgung im gesamten Stadtgebiet. Hierzu gehören die Teilbereiche Abwasser, Elektroenergie, Fernwärme-, Wasser- und Gasversorgung sowie Regenwasser. Die Karten zum StEP Ver- und Entsorgung werden zurzeit schrittweise aktualisiert. Die einzelnen Aussagen der Teilpläne:

- Im Teilplan Gasversorgung wird der nördliche Teilbereich des Plangebiets als ein mit Niederdruck-Gas versorgtes Gebiet dargestellt. Im östlichen Teilbereich verläuft von Nord nach Süd eine Gasversorgungsleitung mit der Dimension 800.
- Im Teilplan Regenwasser befindet sich im äußersten Südwesten des Plangebiets ein Regendurchlaufbeckens (RBD), sowie ein Teilstück eines dazugehörigen Regenwasserkanals mit der Dimension 400/600.
- Im Teilplan Wasserversorgung führt entlang der östlich des Plangebietes verlaufenden Landsberger Straße eine Wasserversorgungsleitung (WVL) mit einer Dimension von 300/400.
- Der Teilplan Abwasser verortet das Plangebiet im Einzugsbereich von Hauptpumpwerk (HPW), Überpumpwerk (PW) und Anschlusspumpwerk (APW).
- Die Teilpläne Elektroenergie und Fernwärmeversorgung enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Aussagen.

## **4            Sektorale Bereichsentwicklungsplanung**

### **4.1            Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

#### Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat das überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk auf der Grundlage des Bezirksratsbeschlusses vom 19.11.2013 (BA-Vorlage 586/IV) am 23.01.2014 (DS 1203/VII) als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

Die Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, entsprechend der AV Zentrenkonzepte, insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten. Das bezirkliche Zentrenkonzept sieht eine grundstückscharfe Abgrenzung für das Ortsteilzentrum, die Fachmarkttagglomeration und den Fachmarktstandort vor. In der Festlegungskarte Zentrengefüge wird der im Geltungsbereich vorhandene Baufachmarkt als bezirklicher Fachmarktstandort dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan XXIII-4b sichert diesen bezirklichen Fachmarktstandort. Die Steuerung im Umfeld der Bereiche von Fachmarktstandorten soll nach den Vorgaben des Fachmarktkonzeptes und des bezirklichen Zentrenkonzeptes über Ausschluss-Bebauungspläne erfolgen. Mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt dem Bebauungsplan eine positive Planungskonzeption zu Grunde, so dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan auch nicht um eine Verhinderungsplanung handelt.

#### Schulentwicklungsplan

Der aktuelle Schulentwicklungsplan 2013 bis 2017 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf stellt die Planungen des Bezirkes für fünf Jahre dar. Der Schulentwicklungsplan ist eine Fortschreibung des Schulentwicklungsplans 2008 bis 2012 und dessen erster Fortschreibung aus dem Jahr 2010.

Im Bezirk hat sich eine fundamentale Trendwende in der Schulentwicklungsplanung ergeben. Aufgrund wieder steigender Schülerzahlen ist die über 15 Jahre - von Mitte der 1990er Jahre bis 2008 - herrschende Notwendigkeit der Schließung und Zusammenlegung von Schulen der Chance langfristiger Entwicklung einzelner Schulstandorte gewichen.

Aufgrund des langfristigen durchschnittlichen Schüleranteils werden für 90 % der Oberschüler/innen im Bezirk ein Drittel im Gymnasium und zwei Drittel in der Sekundarschule angenommen. Damit wären die Gymnasiumsplätze ausreichend, nicht jedoch die Plätze in Sekundarschulen. Entsprechend der Flächenrichtwerte (SEP 2013) beträgt die Kapazität an den vorhandenen Standorten der Sekundarschulen 44 Züge. Für die Abdeckung eines langfristigen Fehlbedarfs von ca. 14 Zügen wären drei zusätzliche Standorte erforderlich.

Einer davon ist der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-4b; hier ist eine Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen geplant.



## Infrastrukturkonzept

Das bezirkliche Konzept zur Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Infrastrukturkonzept) wurde am 21. Juli 2015 vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. Das Konzept trifft ausgehend von einer Analyse der demografischen Rahmenbedingungen für die Infrastrukturausstattung und der Bewertung des Versorgungsstandes quantitative Aussagen zum Entwicklungsbedarf des Infrastrukturbereichs und zu Vorhalteflächen. Gegenstand der Untersuchung sind öffentliche gedeckte und ungedeckte Sportanlagen, öffentliche Kinderspielplätze und öffentliche Grünflächen sowie geförderte Jugendfreizeiteinrichtungen, Einrichtungen der öffentlich finanzierten Kindertagesbetreuung und öffentliche Schulen (Grundschule, Sek 1).

Im Ergebnis dieser Untersuchung steht grundsätzlich eine angemessene Anzahl an Flächen für die Entwicklung der sozialen Infrastrukturen zur Verfügung und der Bezirk ist hinsichtlich der Vorhalteflächen für die künftige Entwicklung gut aufgestellt. Gemäß Netzkarte „Vorhalteflächen & Wohnbaupotenziale“ ist der Standort an der Straße An der Schule Vorhalteflächen sowohl für eine Schule als auch für gedeckte und ungedeckte Sportflächen. Westlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Vorhalteflächen für Kinderspielplätze ebenso wie östlich des Plangebiets südlich der Friesacker Straße.

### **4.2 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen folgende bereits festgesetzte oder noch im Verfahren befindliche Bebauungspläne an:

- XXIII-10-72
- XXIII-VE1
- XXIII-3
- XXIII-3-1VE
- XXIII-4a/c
- XXIII-8
- XXIII-9a
- XXIII-9b

#### Bebauungsplan 10-72

Der Aufstellungsbeschluss für den südöstlich des Plangebiets gelegenen Bebauungsplan erfolgte am 09.05.2013. Er umfasst das Gelände zwischen Bundesstraße 1/5, Landesgrenze Berlin-Brandenburg, Rahnsdorfer Straße, westlich der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 236, 235 und 166, Iglauer Straße und Pilgramer Straße. Ziel ist u.a. die planungsrechtliche Sicherung eines großflächigen Möbelfachmarkts mit ca. 49.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch die Festsetzung eines Sondergebiets.

#### Bebauungsplan XXIII-VE1

Der Geltungsbereich des am 09.11.1993 förmlich festgesetzten, vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXIII-VE 1 liegt unmittelbar östlich des Plangebiets entlang der Landsberger Straße und umfasst die planungsrechtliche Sicherung des realisierten Büro- und Gewerdeparks Berlin-Mahlsdorf.

#### Bebauungsplan XXIII-3

Der Bebauungsplan XXIII-3 mit dem von Reichsbahnstraße, An der Schule, Alt-Mahlsdorf, und Hönower Straße umgrenzten Geltungsbereich wurde am 09.12.2004 förmlich festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs werden u.a. Allgemeine Wohngebiete, Besondere

Wohngebiete, ein Mischgebiet, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“, öffentliche Grünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Jugendeinrichtung - Bibliothek“ und „Senioren-Freizeit-Einrichtung“ festgesetzt.

### Bebauungsplan XXIII-3-1VE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-1VE mit dem Geltungsbereich Hönower Str. 14, 16 und 18, Alt-Mahlsdorf 35-36 sowie An der Schule 66, 82, 84 und 90 erfolgte am 30.03.2010. Die erneute Beteiligung des noch im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans fand vom 27. Januar 2014 bis einschließlich 10. Februar 2014 statt. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Einzelhandels- und Fachmarktvorhabens auf bis zum Jahr 2012 noch überwiegend zu Lagerzwecken genutzten Flächen.

### Bebauungspläne XXIII-4a und -4c

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXIII-4a und XXIII-4c liegen innerhalb des noch nicht festgesetzten Bebauungsplan XXIII - 4, für den der Aufstellungsbeschluss am 11.02.1992 erfolgte und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.01.1996 bis zum 01.02.1996 durchgeführt worden ist. Ziel der Aufteilung des Bebauungsplans XXIII-4 in drei eigenständige Bebauungspläne (XXIII-4a/b/c) ist die Beschleunigung der städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort.

Wesentliche Planungsinhalte des Bebauungsplans XXIII - 4a für das Gelände zwischen der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westliche Verlängerung, Landsberger Straße, Straße Alt-Mahlsdorf, Straße An der Schule sowie einen Abschnitt der Landsberger Straße sind:

- Sicherung und Festsetzung Gewerbegebiet - Ausschluss Einzelhandel
- Sicherung der Verbindungsstraße Landsberger Straße und An der Schule
- Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche „Freizeit- und Begegnungsstätte“ auf dem Eckgrundstück Alt-Mahlsdorf / An der Schule
- Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte durch Festsetzung eines Eingeschränkten Gewerbegebietes an der Straße An der Schule

Die wesentlichen Planungsinhalte des Bebauungsplans XXIII - 4c mit dem Geltungsbereich der Grundstücke An der Schule 31/3, Pestalozzistraße 15 -30 und Landsberger Straße 13, 14 sowie einer Teilfläche der Straße An der Schule sind:

- Sicherung Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsstandort Kindertagesstätte

### Bebauungsplan XXIII-8

Der östlich des Plangebiets gelegene Bebauungsplan XXIII-8 für das Gelände zwischen Landsberger Straße, Friesacker Straße, Lortzingstraße, der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lortzingstraße 64, der Landesgrenze zum Land Brandenburg und der südlichen Grundstücksgrenze der Landsberger Str. 216 wurde am 14.06.2006 förmlich festgesetzt.

Wesentliche Planungsinhalte sind die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Altablagerungen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“. In Abgrenzung zum südlichen Gewerbegebiet (B-Plan XXXIII-VE1) und zur Herstellung einer örtlichen Grünraumverbindung zum angrenzenden Landschaftsraum des Landes Brandenburg, ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt.

### Bebauungsplan XXIII-9a

Südwestlich befindet sich der Bebauungsplan XXIII-9a mit dem Geltungsbereich Alt-Mahlsdorf 101-109, Theodorstraße 39-81 und Hultschiner Damm 292-352, das Flurstück 1082 Rahnsdorfer Straße, Ecke Hultschiner Damm sowie einen Abschnitt der Rahnsdorfer Straße. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 30.06.1993, welcher durch den letzten Aufstellungsbeschluss vom 11.01.2011 ersetzt worden ist. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans fand vom 28.03.2011 bis zum 29.04.2011 statt.

Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtliche

- Sicherung eines Mischgebietes entlang der Bundesstraße 1/5 (Alt-Mahlsdorf),
- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit geringer baulicher Dichte unter Ausnutzung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten an der Barnim-Hangkante,
- Herstellung einer überörtlichen Biotopvernetzung entlang der Barnim-Hangkante als öffentlich nutzbares Freiflächenpotential,
- Sicherung von Flächen für die geplante Entlastungsstraße „Ortsumfahrung Mahlsdorf“, einen Retentionsbodenfilter zur Reinigung von Straßenabwässern sowie von öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Gebietserschließung.

### Bebauungsplan XXIII-9b

Für den südlich vom Plangebiet entlang der Straße Alt-Mahlsdorf gelegenen Bebauungsplan XXIII-9b, mit dem Geltungsbereich Alt-Mahlsdorf 89-100, Pilgramer Straße 305-339 und Theodorstraße 30-82, erfolgte der Aufstellungsbeschluss am 11.01.2011. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans fand vom 26.03.2012 bis zum 27.04.2012 statt.

Ziele des Bebauungsplans sind die

- planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebietes entlang der Bundesstraße 1/5 (Alt-Mahlsdorf),
- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit geringer baulicher Dichte unter Ausnutzung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten an der Barnim-Hangkante,
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ als öffentliches Freiflächenpotential und zur Herstellung einer überörtlichen Biotopvernetzung entlang der Barnim-Hangkante, Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Gebietserschließung sowie der Fläche für eine Kindertagesstätte.

## **II PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

### **1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)**

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil des seit 1992 im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XXIII-4 für das Gelände zwischen Pestalozzistraße, Landsberger Straße, Straße Alt-Mahlsdorf und Straße An der Schule im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf. Die aktuellen Entwicklungen, wie der geplante Schulneubau, die beabsichtigte Sicherung des Baufachmarktes und die geplante Ansiedlung eines Möbelfachmarktes südlich der B 1/5 mit dessen Auswirkungen sowie die Diskussionen um eine verkehrliche Entlastung der Hönowener Straße gaben Anlass, die Planungsziele des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes zu überprüfen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zum Schutz des Ortsteilzentrums Mahlsdorf, einer komplexen Verkehrslösung Mahlsdorf, die zur Beseitigung struktureller Netzprobleme und zur Entlastung von Wohngebieten beitragen soll, der Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule und der Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte ist das Bebauungsplanverfahren weiterhin erforderlich.

Mit Beschlussfassung im Jahr 2013 wurde der Bebauungsplan XXIII-4 in die drei selbstständige Bebauungspläne XXIII-4a bis XXIII-4c geteilt.

Der Bebauungsplan XXIII-4b trifft die folgenden wesentlichen Festsetzungen:

1. Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung "Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel"
2. Gemeinbedarfsfläche "Schule"
3. Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“
4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

### **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) stellen übergeordnete Planungsziele in einer generalisierten Form (Grundzüge) dar. Der FNP enthält zudem regionalplanerische Festlegungen und ersetzt eine gesonderte Regionalplanung in Berlin. Die Darstellungen des FNP sind nicht grundstücksscharf und lassen Spielräume in der konkreten Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung zu. Aus den dargestellten Planungsgrundzügen sind im Rahmen der konkretisierenden Planung Lösungen zu entwickeln, die der jeweiligen örtlichen Situation angemessen sind. "Die Darstellungsschärfe des FNP lässt es zu, Veränderungen der örtlichen Bedürfnisse und Situationen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ohne die Grundkonzeption des FNP in Frage zu stellen." (§.: Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV - FNP); SenStadt, 8. September 2006)

Verkehrstrassen werden grundsätzlich jeweils in einheitlicher Breite, Grünverbindungen von übergeordneter Bedeutung teilweise in symbolischer Breite dargestellt. Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs werden durch Lagesymbole dargestellt, wenn sie die Darstellungsschwelle für Flächen von 3 ha unterschreiten.

Für das Plangebiet sind Gewerbliche Bauflächen, Gemischte Bauflächen, ein Gemeinbedarfsstandort Schule, Grünflächen (überörtlicher Grünzug) sowie eine übergeordnete Straßenverkehrsverbindung dargestellt.

Sowohl die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen als auch die Festsetzung des Gemeinbedarfsstandortes mit der Zweckbestimmung Schule sind direkt aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes ist im Einzelfall aus der dargestellten Gewerblichen Baufläche entwickelbar. Der Entwicklungsgrundsatz 8 der o.g. Ausführungsvorschriften besagt:

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

### **3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“**

Das Grundstück westlich an die Landsberger Straße angrenzend wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 1 Abs. 3 i.V.m Abs. 2 Nr. 10 und § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel" festgesetzt.

Die Festsetzung des Sondergebietes "Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel" erfolgt zur Sicherung des bereits bestehenden, etablierten Baufachmarktes. Die Sicherung des Baufachmarktes am Standort mit seinen nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten berücksichtigt die Lage des Plangebietes außerhalb Städtischer Kernbereiche nach Festlegungskarte 2 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B). In Grundsatz 4.9 ist geregelt, dass großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (z. B. Bau- und Gartenmärkte) in zentralen Orten ausnahmsweise außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig ist, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10% nicht überschreitet. Basierend auf dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wurde ein vertiefendes Fachmarktkonzept vom Senat erarbeitet. Dieses hat zum Ziel, Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten nach einheitlichen Kriterien zentren- und stadtverträglich zu steuern. Auf der Grundlage des Fachmarktkonzeptes ist es den Bezirken möglich, Fachmarktstandorte bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, davon maximal 10% für zentrenrelevante Randsortimente, zu entwickeln.

Trotz der Tatsache, dass der Baufachmarkt die Standortanforderungen des Fachmarktkonzeptes hinsichtlich der Verkaufsfläche nicht vollständig erfüllt – die aktuelle Verkaufsfläche beträgt etwa 10.500 m<sup>2</sup> in der maßgeblichen Haupthalle – soll dessen Sicherung als prägender Baustein der Einzelhandelsstruktur in Mahlsdorf erfolgen. Denn es handelt sich um einen bereits bestehenden, etablierten Baufachmarkt, der einen großen Teil des Umsatzes im Großhandelsbereich erwirtschaftet, also eine Mischform von Groß- und Einzelhandel ist. Ein Teil des Sortiments ist hochspezialisiert. Zudem umfasst der größte Teil des Sortiments großformatige Handelsgüter, d. h. besonders sperrige Güter, deren Lagerung große Flächen einnimmt, die überwiegend im Freien liegen. Teilweise Überdachungen ohne seitliche Wände dienen dem Schutz von wasserempfindlichen Baustoffen.

Der Bestand an Verkaufs- und Ausstellungsflächen stellt sich wie folgt dar:

Baulich eingehauste VKF	Haupthalle	Kalthalle
	10.500 m <sup>2</sup>	5.950 m <sup>2</sup>
Außenflächen	überdacht	offen
	7.400 m <sup>2</sup>	10.250 m <sup>2</sup>

Es soll vor allem eine Umverteilung der Flächen hin zu mehr überdachter Fläche ermöglicht werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund eines geänderten Kunden- und Kaufverhaltens: Da der Anteil an Onlinebestellung stetig zunimmt, ist mehr witterungsgeschützte Kommissionierungsfläche erforderlich, um die Ware zusammenzustellen und abhol- oder versandfertig zu machen.

Die raum- und landesplanerischen sowie bezirklichen Planvorgaben sollen als Beschränkung des Sondergebietes "Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel" in die geänderte Zielsetzung für den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es soll auf der Grundlage des Fachmarktkonzeptes ein bezirklicher Fachmarktstandort gesichert werden. Dabei soll in den Festsetzungen der aufgezeigten betrieblichen Atypik Rechnung getragen werden. Die zulässigen Flächen und Sortimente sind:

Das Sondergebiet (SO) dient dem Betrieb eines Groß- und Einzelhandelsbetriebes mit dem Warenangebot eines Baufachmarktes. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächen (VKF) dürfen die folgenden Größen nicht überschreiten:

Baulich eingehauste VKF	Haupthalle	Kalthalle
	10.500 m <sup>2</sup>	8.500 m <sup>2</sup>
Außenflächen	überdacht	offen
	10.000 m <sup>2</sup>	5.200 m <sup>2</sup>

Die überdachten Außenflächen bestehen im Wesentlichen aus überdachten Regalen. Im zentralen Bereich können auch die zwischen den Regalen entstehenden Verkehrswege sowie die an der Nord- und Westgrenze des Grundstücks vorgesehenen Regalwände überdacht sein.

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Groß- und Einzelhandelsbetriebes „Baufachmarkt“. Zulässig ist der Verkauf nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche (VKF) angeboten werden. Damit wird der im LEP B-B vorgegebene Grenzwert von maximal 10 % zentrenrelevanter Sortimente eingehalten. Die Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der „Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ (Anhang I der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 23. Juni 2014“, ABl. v. 11. Juli 2014 (S. 1334 bis 1348) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Auf dem Parkplatz des Baufachmarktes befindet sich zurzeit ein Imbiss, der vorwiegend von Kunden des Baufachmarktes besucht wird. Die Einrichtung soll auch weiterhin zulässig sein.

Als weitere Nutzung ist deshalb im Sondergebiet auf den Freiflächen ein Imbiss mit einer Grundfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Der Baufachmarkt ist durch seine verkehrliche Anbindung über die B 1/5 sehr gut erschlossen und für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erreichbar. Durch seine Lage im Übergang zu den Gewerbenutzungen direkt an der B 1/5 bzw. östlich der Landsberger Straße und dem Wohnen im Norden, die geplante Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule sowie die sehr gute Erschließung ist eine Beeinträchtigung des unmittelbaren Umfeldes nicht zu befürchten. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann wie ein Bezug zu verdichteten Wohnsiedlungsgebieten als weitere Voraussetzungen des Fachmarktkonzeptes auf Grund des angebotenen Sortiments für den zu sichernden Baufachmarkt als ausreichend angesehen werden.

### **3.1.2 Gemeinbedarfsfläche Schule**

Das Grundstück östlich an die (Plan-) Straße An der Schule angrenzend wird als Gemeinbedarfsfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnungsbaustandortes Mahlsdorf/Kaulsdorf entsprechend den Zielen des FNP Berlin ist eine Grundausstattung an Oberschulen zu gewährleisten. Das Vorhandensein erforderlicher infrastruktureller Einrichtungen, wie z. B. Schulen, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, bestimmt die Qualität eines Siedlungsgebietes wesentlich. Die Standorte für Schulen sollten möglichst verkehrsgünstig, insbesondere in Bezug auf den ÖPNV gelegen sein, da die Schüler in weiterführenden Schulen anders als bei Grundschulen mit weiteren Anfahrtswegen rechnen müssen. Der Standort Straße An der Schule ist aufgrund seiner zentralen Lage und der verkehrsgünstigen Anbindung (Straßenbahn, Bus und S-Bahn) sehr gut erreichbar und somit bevorzugt geeignet. Zur Abdeckung eines Teils des gemäß dem aktuellen Schulentwicklungsplan 2013 bis 2017 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf bestehenden langfristigen Fehlbedarfs ist die Errichtung einer Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen bzw. integrierter Sekundarschule mit vierzügiger Sekundarstufe I) auf dem hier betroffenen landeseigenen Grundstück erforderlich.

Durch textliche Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) wird die Nutzung der Schulfläche auch für außerschulische Sport- und Spielzwecke zugelassen. Dies erfolgt zur Auslastung der Kapazität und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Festsetzung ist zudem besonders aufgrund der eingeschränkten Versorgungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet erforderlich, da äquivalente Flächen nicht vorhanden sind.

### **3.1.3 Gewerbegebiet**

Das südlich der Planstraße festgesetzte Gewerbegebiet ergibt sich aus der geplanten Straßenführung. Die entstehende Restfläche grenzt an das im südlich angrenzenden Bebauungsplan XXIII-4a festgesetzte Gewerbegebiet. Bei den im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans XXIII-4b gelegenen Flächen handelt es sich ausschließlich um nicht überbaubare Grundstücksflächen. Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan XXIII-4a sind auf diesen Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“

Im Wesentlichen handelt es sich bei der bestehenden und der geplanten Bebauung um Hallenbauten oder teiloffene Lagergebäude sowie Überdachungen. Geschossbauten bestehen für die Büros sowie für Sozial- und Technikräume. Für das Sondergebiet wird wegen der besonderen Struktur und den Anforderungen an einen solchen Standort auf die Festsetzung

von Verhältniszahlen wie Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Stattdessen wird die zulässige Geschossfläche der baulichen Anlagen in Verbindung mit der überbaubaren Fläche sowie der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Für das Sondergebiet wird die maximal zulässige Geschossfläche mit 30.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gegenüber dem Bestand von rd. 25.200 m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine deutliche Steigerung. Im Wesentlichen ist die Steigerung auf eine leichte Erhöhung des Anteils der unbeheizten, geschlossenen Lagerflächen (sog. Kalthallen) sowie auf eine Erhöhung des Anteils von überdachten Regalbereichen und Überdachungen der Gänge auf die Geschossfläche zurückzuführen, die ebenfalls in die Berechnung der Geschossfläche eingehen.

Die Haupthalle als zentrale, beheizte Verkaufsfläche wird lediglich mit einem erweiterten Eingangsbereich versehen und hat inklusive der Büroflächen eine Geschossfläche von rd. 10.500m<sup>2</sup>. Die aus der festgesetzten zulässigen Geschossfläche errechnete maximal zulässige GFZ erhöht sich von 0,51 im Bestand auf 0,62. Dies liegt somit weit unter den nach BauNVO zulässigen Obergrenzen. Zusammen mit der Höhenbeschränkung (s.u.) ist damit eine an dem Ort verträgliche, moderate Verdichtung zulässig.

Die aus Überbauungen mit baulichen Anlagen errechnete Grundflächenzahl (GRZ) von 0,46 im Bestand erhöht sich durch die Festsetzungen ebenfalls auf maximal 0,62, wenn die Bebauung komplett eingeschossig ausgeführt wird. Aus den bekannten Planungen und den schon vorhandenen mehrgeschossigen Bauteilen ist eine tatsächliche GRZ von 0,57 zu erwarten. Eine erhöhte Versiegelung resultiert daraus nicht, da das Grundstück im Bestand schon nahezu vollständig (95%) versiegelt ist.

Darüber hinaus wird alternativ zur Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Aufgrund der hier beabsichtigten Nutzung sind Geschosshöhen größer 3,5 m bzw. Hallenbauten zu erwarten. Um eine Bebauung, die sich an den hochwertigen städtebaulichen Strukturen des östlich an grenzenden Gewerbeparks im Sinne einer räumlich klar definierten Gestaltung der Städteingangssituation entlang der B 1/5 orientiert, zu gewährleisten, wird hier die Höhe der baulichen Anlagen auf 71,0 m ü. NHN begrenzt; die mittlere Höhe des Grundstücks liegt bei 56,4 m ü. NHN. Damit kann entsprechend der vorhandenen Geländehöhe eine absolute Gebäudehöhe von 14,6 m erreicht werden. Das bedeutet auch eine angemessene Höhe der Bebauung in Richtung des nördlich gelegenen Wohngebietes.

Für die zu errichtenden Regalwände an der westlichen und nördlichen Grenze des Sondergebietes mit einer festgesetzten Mindesthöhe von 2,0 bzw. 4,0 (siehe textliche Festsetzung Nr. 5) wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 63,0 m ü. NHN festgesetzt. Die absolute Gesamthöhe der Wände kann folglich bis zu etwa 6,6 m betragen.

Werbeanlagen am Gebäude – Schriftzüge, Logo, Einzelbuchstaben – dürfen die Oberkante der Gebäude um maximal 4,5 m überragen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Diese zulässige Höhe orientiert sich an den Maßen der zurzeit bestehenden Anlagen.

#### Gemeinbedarfsfläche Schule

Das Maß der baulichen Nutzung für den Schulstandort wird zurzeit mit einer GRZ und einer GFZ von jeweils 0,6 bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Fläche für Stellplätze**

Die Bauweise wird für das Sondergebiet nicht festgesetzt, da zum einen die baulichen Strukturen des Baufachmarktes mit der Halle als bestimmendem Gebäude und den kleineren Gebäuden mit den Kategorien der offenen oder geschlossenen Bauweise nicht zu bestimmen sind. Zum anderen ist die Festsetzung einer Bauweise aufgrund der Grundstückssituation städtebaulich auch nicht erforderlich.



Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden sowohl für das Sondergebiet als auch für die Gemeinbedarfsfläche ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Dies ist zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung ausreichend. Die Grenzen der überbaubaren Flächen umfassen jeweils einen Großteil der Grundstücksflächen. Im Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ soll der östliche Grundstücksteil an der Landsberger Straße weiterhin von Gebäuden der Hauptnutzung freigehalten werden.

Auf diesem östlichen Grundstücksteil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet sich aktuell ein Teil der Stellplätze für den Baufachmarkt. Dort sollen auch künftig die Stellplätze konzentriert werden. Es wird deshalb in Überlagerung des Sondergebietes eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Auf dieser Fläche für Stellplätze sind außerdem freistehende Werbeanlagen zulässig. Diese sind außerhalb der Fläche für Stellplätze unzulässig. Durch diese Festsetzung können freistehende Werbeanlagen auf den an der Landsberger Straße gelegenen Grundstücksteil beschränkt und die übrigen Freiflächen von diesen Werbeanlagen freigehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören beispielsweise die festgesetzten Elemente, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten C, D und E als Lärmschutzwand errichtet werden müssen. Nähere Ausführungen zur Funktion und Ausführung der Elemente siehe auch unter Punkt 3.6 Immissionsschutz.

### **3.4 Grünfläche, Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“**

In Umsetzung des im FNP dargestellten Entwicklungsziels eines überörtlichen Grünzugs von der Hönowener Straße in den freien Landschaftsraum wird auf den zwischen der Straße An der Schule und der Landsberger Straße liegenden Flurstücken 229 und 254 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Diese 15 m breite Fläche wird damit Teil des östlich und westlich angrenzend entstehenden Grünflächensystems und gewährleistet langfristig eine Durchwegung dieser Flächen. Für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit öffentlich nutzbaren wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen eignet sich die Fläche aufgrund ihres Zuschnittes nur bedingt, da hier keine weiteren Angebote oder Aktivitäten bereitgestellt werden können. Weitere siedlungsnaher Freiflächen in erforderlichen Umfang können auch langfristig nicht ausgewiesen werden.

Mit der Fläche wird dem öffentlichen Belang der öffentlichen Durchwegung und dem Biotopverbund entsprechend dem FNP Berlin bzw. dem Landschaftsprogramm Berlin Rechnung getragen, indem eine Verbindung von unterschiedlichen öffentlichen Freiflächen wie dem Berliner Balkon, dem Waldow Park oder der Parkanlage im B-Plan-Gebiet XXIII-15b-1 hergestellt wird. Gleichzeitig werden durch den Grünzug erhebliche Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch das Sondergebiet ausgeschlossen.

### **3.5 Straßenverkehrsfläche**

Teile der bestehenden Landsberger Straße, der neu zu bauenden Straße An der Schule und der neuen Planstraße A werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Sondergebiet wird derzeit über zwei Zufahrten von der Landsberger Straße erschlossen. Durch die Lage der Planstraße A wird eine der Zufahrten entfallen und dafür ein Teil der Erschließung und Anlieferung von der Planstraße A erfolgen. Die Erschließung des Schulgrundstückes wird über die Straße An der Schule gesichert.

#### An der Schule

Die Planungen zum Ausbau der Straße An der Schule sind Teil einer gebietsübergreifenden Planung. Vor dem Hintergrund einer Ertüchtigung der ÖPNV-Anbindung im Bereich der

Hönower Straße, um eine bessere Vernetzung der Verkehrsmittel zu erreichen, sind verschiedene Konzepte geprüft worden. Ein Ausbau der Hönower Straße wäre nur unter weitreichenden Eingriffen in die vorhandene Bebauung zu realisieren.

Die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Variante zum Ausbau der Straße An der Schule berücksichtigt eine möglichst geringe Inanspruchnahme privater Flächen und den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Die in diesem und den angrenzenden Bebauungsplänen festzusetzenden Straßenverkehrsflächen für die Straße An der Schule ermöglichen einen künftigen Querschnitt von 23 m. Nach aktuellem Stand der Planungen – abgestimmtes Verkehrskonzept – sind eine Fahrbahn je Richtung, 2 Radwege, 2 Grünstreifen und 2 Gehwege vorgesehen. Dies bedeutet eine erhebliche Reduzierung der ursprünglichen Planung auf ein durch den Ausbau entsprechend der verkehrstechnischen Anforderungen und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderliches Mindestmaß.

### Planstraße A

Diese Verbindungsstraße ist erforderlich, um zum einen durch ein Verkehrssplitting die Erschließung der vorhandenen und der entstehenden Nutzungen innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes (Bebauungsplan XXIII-4a) bzw. Sondergebietes störungsfrei gewährleisten zu können und zum anderen gleichzeitig negative Beeinträchtigungen durch den Lieferverkehr in den angrenzenden Straßen des Siedlungsgebietes ausschließen zu können. Die Straße ist als untergeordnete Gewerbestraße / Erschließungsstraße zu betrachten.

Die neue Verbindungsstraße und die nördliche Anbindung des östlich an die Landsberger Straße angrenzenden Gewerbeparks (GIP) sollen einen gemeinsamen Knotenpunkt mit der Landsberger Straße ausbilden. Dies hat verkehrstechnische Gründe, um einen koordinierbaren und sicheren Verkehrsablauf gewährleisten zu können. Deshalb wurde die Planstraße verschwenkt. Die erforderliche Flächeninanspruchnahme wurde auf ein Minimum beschränkt und hat Rücksicht auf die Funktionalität der einzelnen Grundstücke genommen.

Im Sinne der Selbstbindung Berlins ist die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Bebauungsplan werden lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen, die mit Straßenbegrenzungslinien versehen sind, festgesetzt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um notwendige Verkehrseinrichtungen etc. auszunehmen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist der späteren Ausbauplanung vorbehalten bzw. wird nachrichtlich mit der Darstellung des Bestandes innerhalb der Plangrundlage übernommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).

## **3.6 Immissionsschutz / Klimaschutz**

### **3.6.1 Lärmschutz / Lichtimmissionen**

#### Schulstandort

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung (KÖTTER 20.03.2014) für den geplanten Schulstandort durchgeführt, die Aufschluss über das Ausmaß der künftigen Geräuscheinwirkungen sowohl am geplanten Schulstandort als auch durch den Schulstandort gibt. Untersucht wurden die Verkehrsgeräuscheinwirkungen auf die Fläche, die Immissionen von Anlagengeräuschen durch den Baufachmarkt und sonstige Gewerbebetriebe am geplanten Schulzentrum, die Auswirkungen des Schulstandorts auf die Verkehrsgeräuschsituation an den öffentlichen Zufahrtsstraße und die Geräuschimmissionen durch die außerschulische Nutzung von Sportanlagen.

Mit der Realisierung des geplanten Ausbaus der Straße An der Schule zu einem Teil des übergeordneten Netzes der Stufe II und der Realisierung der Planstraße A sind gemäß schalltechnischer Untersuchung an der diesen Straßen zugewandten südlichen und der

westlichen Baugrenze auf der Gemeinbedarfsfläche Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche tags zu erwarten, die in der Größenordnung von 60 dB(A) bis 65 dB(A) liegen. Damit wird der Orientierungswert für den Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) für Allgemeine Wohngebiete, der in der Regel auch für Schulen herangezogen wird, um 5 dB(A) bis 10 dB(A) überschritten. Da ein Abrücken des Schulgebäudes von den Straßen nicht ausreicht, um bei straßenseitig geöffneten Fenstern einen ungestörten Unterrichtsablauf zu gewährleisten, wird eine Grundrissgestaltung empfohlen, die eine Belüftung der Unterrichtsräume über straßenangewandte Fenster ermöglicht. Für die zu den beiden Straßen orientierten Fassaden werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Wenn sich dort sensible Nutzungen, wie Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume etc. befinden, so müssen die den Straßen zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R_w$  res) von mindestens 40 dB(A) aufweisen. Alternativ können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Da für die Schule noch keine konkreten Planungen weder hinsichtlich der Lage der Gebäude und Freiflächen noch in Bezug auf die zu erwartenden Schülerzahlen vorliegen, muss die konkrete Betrachtung der Geräuschimmissionen durch den Standort im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen und bei der Gestaltung der Schule und der Sportanlagen Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang sollen auch die Anforderungen an die Schalleistungspegel der auf dem Dach des Sozial- und Technikgebäudes zu installierenden haustechnischen Anlagen detailliert betrachtet werden. Im Ergebnis schalltechnische Untersuchung ist nicht davon auszugehen, dass das vorhandenbezogene Fahrtenaufkommen durch den Schulstandort die Verkehrsgeräuschsituation an den öffentlichen Zufahrtsstraßen – insbesondere Straße An der Schule – wesentlich ändert.

Da von Kindern ausgehende Geräusche sozialadäquat und in der Regel keine schädliche Umwelteinwirkung sind, ist für die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die Sportanlagen vor allem die geplante außerschulische Nutzung dieser Anlagen durch über 14 Jahre alte Personen maßgeblich. Gemäß schalltechnischem Bericht ist eine außerschulische Nutzung von Sportanlagen beispielsweise für Fußballspiele und vergleichbare Aktivitäten auch in den Ruhezeiten nach 18. BImSchV grundsätzlich möglich, wenn eine geeignete Anordnung der Spielfelder im Bezug auf die Wohnnachbarschaft erfolgt. „Für geräuschintensive Freizeitnutzungen (z. B. Skateanlage) eignet sich der Standort [...] hingegen nicht“ (KÖTTER 20.03.2014).

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurden auch die zu erwartenden Lichtimmissionen auf die angrenzenden Bereiche prognostiziert und mit den jeweiligen Immissionsrichtwerten verglichen. Die Einschätzung der zu erwartenden Lichtimmissionen erfolgt durch die sogenannte "Licht-Richtlinie" (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" als Anlage 2 zu den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz (AV LImSchG Bln) vom 10.07.2013). Üblicherweise wird nach dem heutigen Stand der Technik bei einer Trainingsbeleuchtungsanlage der Sportart Fußball von einer mittleren Horizontalbeleuchtungsstärke von etwa 100 Lux ausgegangen. Es ist weder im angrenzenden Wohngebiet im Norden noch im benachbarten GE-Gebiet im Süden damit zu rechnen, dass die empfohlenen max. Immissionswerte erreicht bzw. überschritten werden. Das Großspielfeld stellt weder aus akustischer noch aus lichttechnischer Sicht eine unzumutbare Belästigung für die Bewohner dar und kann im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes sinnvoll angeordnet werden.

### Baufachmarkt

Der bestehende Baufachmarkt der Firma Holz Possling auf dem Grundstück Landsberger Straße 9 in Berlin-Mahlsdorf soll umgebaut werden. Für den Betrieb in seiner künftigen Form wurde eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (Sechste Allgemeine

Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI. 1998, Nr. 26, S. 503-515) erstellt (KÖTTER 27.01.2014).

Der Baufachmarkt hat an Werktagen von 06:30 bis 20:00 Uhr geöffnet. Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen finden auf dem Anlagengelände keine geräuschimmissionsrelevanten Aktivitäten statt.

An der Wohnbebauung nördlich des Firmengeländes (Pestalozzistraße) sowie an der östlichen Baugrenze des an der Straße An der Schule geplanten Schulzentrums erreichen die Beurteilungspegel der Anlagengeräusche aus dem Marktbetrieb am Tage (06:00 bis 22:00 Uhr) höchstens 49 dB(A) (Wohnhaus Pestalozzistraße 20B). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) ist damit um mindestens 6 dB unterschritten, die Anlage trägt nicht relevant im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm zur Gesamtbelastung bei.

Östlich der Landsberger Straße (Wohnhaus Landsberger Straße 215 und Baugrenze B-Plan XXIII-8) wird der WA-Richtwert ebenfalls eingehalten, allerdings um weniger als 6 dB unterschritten. Auf diesen Bereich wirkt gegenwärtig keine beurteilungsrelevante Vorbelastung durch von anderen Betrieben und Anlagen ausgehende Geräusche ein. Die Nutzungsstruktur der südlich angrenzenden Gewerbeflächen (B-Plan XXIII-VE1) mit Bürogebäuden an der Landsberger Straße lässt nicht erwarten, dass sich dies in absehbarer Zukunft ändert.

Diese Ergebnisse der Geräuschimmissionsprognose gelten unter der Voraussetzung, dass das Betriebsszenario dem des im vorliegenden Bericht erläuterten entspricht (s. auch Kapitel 5, S. 12 der Untersuchung):

Bereich/Vorgang/ Schallquelle	Anzahl/Betriebszeit		Anmerkungen
	Außerhalb	Innerhalb	
	der Ruhezeiten tags		
<b>Pkw-Stellplätze</b>			
Ostseite Nordteil (90 ST)	2.475 Bew.	90 Bew.	Abschätzung des Fahrtenaufkommens angelehnt an den Ansatz der Parkplatzlärmstudie für Bau- und Möbelmärkte a) .
Ostseite Südteil (70 ST)	1.925 Bew.	70 Bew.	
Außenlagerfläche (40 ST)	1.100 Bew.	40 Bew.	
Summe (200 ST)	5.500 Bew.	200 Bew.	
<b>Lkw-Verkehr</b>			
Große Lkw (> 7,5 t)	34 Lkw	6 Lkw	6 + 2 Firmen-Lkw (6 eigene, 2 zeitweise angemietete) mit 2 Touren pro Tag und Warenanlieferungen/ Kunden- Lkw
Kleine Lkw (≤ 7,5 t)	21 Lkw	4 Lkw	
Summe	55 Lkw	10 Lkw	
<b>Verladegeschehen</b>			
Große Lkw (> 7,5 t)	34 x 45 min	6 x 45 min	Künftig kommen ausschließlich elektrisch angetriebene Gabelstapler mit 3,5 ... 5,0 t Hublast zum Einsatz (insgesamt 10 Geräte).
Kleine Lkw (≤ 7,5 t)	21 x 24 min	4 x 24 min	
Sonst. Warenbewegungen	666 min	134 min	
Σ Gabelstapler	10 x 4,5 h	10 x 0,5 h	
Radlader	165 min	15 min	davon 30 min Kiesverladung
Abfallcontainer wechseln	2 x	–	aufnehmen/absetzen

Technische Quellen			
Kappsäge	3:30 h	0:30 h	Zuschnitt Stangenmaterial vorhandene Anlage Lüftung/Kühlung über Dach
Absaugung Zuschnitt	7:30 h	0:30 h	
Haustechnik Neubau	13:00 h	3:00 h	
<small>a) Die an Endverbraucher-Märkten erhobenen Daten lassen sich auf den vorliegenden Fall mit vergleichsweise großer Zahl gewerblicher Kunden nicht unmittelbar übertragen. Zur Kompensation wird das Außenlager bei der Ermittlung der Netto-Verkaufsfläche nicht berücksichtigt. Eine Bewegung (Bew.) beschreibt im Kontext der Parkplatzlärmstudie die Zu- oder Abfahrt eines Kfz, d. h. auf jeden Kunden-Pkw entfallen zwei Bewegungen.</small>			

Damit der Baufachmarkt konform zur TA Lärm betrieben werden kann, müssen verschiedene Randbedingungen erfüllt sein. Dazu gehört, dass innerhalb des Sondergebietes 4 m hohe Rückwände der Regallager an der westlichen und nördlichen Grenze des Firmengeländes sowie eine 2 m hohe Wand an der Nordseite des Pkw-Parkplatzes an der Landsberger Straße als zusätzliche Abschirmungen errichtet werden. Diese müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> besitzen und eine geschlossene Oberfläche ohne große Risse oder Lücken aufweisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Eine hochabsorbierende Ausführung der Oberflächen im Sinne der ZTV-Lsw 06 (Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Köln, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen [FGSV-Nr. 258], Ausgabe 2006) ist nicht erforderlich. Neben den festgesetzten Abschirmungen beeinflussen weitere Faktoren die Höhe der Geräuschmissionen aus dem Marktbetrieb in der Wohnnachbarschaft. Dazu gehören neben dem Fahrtenaufkommen beispielsweise die Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen, die genaue Lage der Verkehrsflächen, die Einsatzzeiten von bestimmten Fahrzeugen etc. Diese Faktoren sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu betrachten. Die Umsetzung der resultierenden Randbedingungen und Einzelheiten, denen teilweise auch der für eine Bebauungsplanfestsetzung erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt, kann durch Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Bauausführung geregelt werden.

Unter den genannten Voraussetzungen ist eine Störung der angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

### 3.7 Grünfestsetzungen Maßnahmen zum Artenschutz / Ersatzmaßnahmen Wald

Da das festgesetzte Sondergebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es werden deshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Zur besseren ortsgestalterischen Einbindung sind aber die im Sondergebiet zu errichtenden Lärmschutzwände in Richtung öffentlicher Grünfläche, also nach Norden, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen einheimischer Arten zu begrünen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

Bei der Gemeinbedarfsfläche handelt es sich um ein Landesgrundstück, auf dem Landesinvestitionen geplant sind. Aufgrund der Selbstbindung des Landes Berlin wird deshalb für diese Fläche von Festsetzungen zur Begrünung abgesehen. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.

Zur Eingrünung des Baufachmarktes in Richtung der nördlich angrenzenden Wohngebiete und zur Strukturierung des Plangebietes werden zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzung festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen 7 m breiten Streifen an der östlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf (Schule) und eine 3 m breite Fläche zwischen dem Baumarkt und der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes. Diese Flächen dienen gleichzeitig dem Artenschutz.

Innerhalb des Plangebietes nisten europäisch geschützte Vogelarten. Auf dem Grundstück für den geplanten Schulneubau (festgesetzte Gemeinbedarfsfläche) wurden ausschließlich Freibrüter nachgewiesen, deren Nester während der Brutzeit geschützt sind. Alle nachgewiesenen Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet; es ist keine Art betroffen, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) BNatSchG ergibt.

Gleichwohl ergibt sich durch die Entfernung von Gehölzen und Bäumen eine Reduzierung der Niststätten in diesem Bereich. Eine Maßnahme, um Nistmöglichkeiten für Vögel zu schaffen, ist, Grünflächen (z. B. Abstandsräume) aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von 2 m aufweisen sollten.

Daher wird für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung festgelegt, dass die Bepflanzung als mehrschichtige Hecke aus einheimischen Gehölzen auszubilden ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Darüber hinaus darf zur Vermeidung der Störung oder Tötung von Brutvögeln die Entfernung von Bäumen und Gehölzen auf der Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit, das heißt von Oktober bis Februar erfolgen. Auf dem Grundstück des Baufachmarktes nisten in bzw. an den offenen Gebäuden teilweise Nischenbrüter. Dort sollten Abriss- und Umbauarbeiten grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Schließlich ist für die Inanspruchnahme von etwa 0,5-0,55 ha Wald im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ eine Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen. Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz-, Erholungs- und Nutzungsfunktionen des Waldes ist eine Kompensation in Form einer Erstaufforstung oder Walderhaltungsabgabe vorzunehmen. Im Rahmen des waldfachlichen Gutachtens (FUGMANN JANOTTA, April 2015) wurde aus der Bewertung der Waldfunktionen ein Kompensationsfaktor von 4,4 ermittelt. Daraus resultiert eine erforderliche Ersatzaufforstungsfläche von 2,42 ha oder alternativ eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 65.340 €.

### **3.8 Kennzeichnungen (Altlasten)**

Das Bebauungsplangebiet XXIII-4b ist deckungsgleich mit der Altlastenverdachtsfläche Nr. 8253. Die westliche Teilfläche, adressiert unter An der Schule 39-59, wurde 1996 beprobt. Hintergrund war der beabsichtigte Schul- und Turnhallenneubau. Die Untersuchungen ergaben keine auffällig erhöhten Konzentrationen, jedoch hemmen bis zu 1 m mächtige Auffüllungen (Erd- und Bauschuttmassen) künftige Baumaßnahmen. Bei Anfall von zu entsorgenden Erdmassen sind zuvor Haufwerksbeprobungen erforderlich.

Der östliche Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 8253, Landsberger Straße 9, wird von Holz Possling dominiert. Bodenanalysen für diesen Bereich liegen hier nicht vor. Infolge der fast 100%-igen Versiegelung und der durch den Bebauungsplan verfolgten Bestandssicherung sind Gefährdungen durch Bodenkontaminationen hier jedoch nicht zu erwarten, sodass nach Einschätzung des Umweltamtes kein Handlungsbedarf erkennbar ist.

### **3.9 Hinweise (Pflanzliste)**

Für die Anpflanzungen im Gebiet wird die Verwendung nachfolgender Gehölzarten empfohlen. Ziel ist die Verwendung standortgerechter, einheimischer Pflanzenarten, die zur Entwicklung vielfältiger Lebensräume für Flora und Fauna beitragen.

### Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

### Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Wandbegrünung

Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Heckenkirsche
Pathenocissus quinquefolia	Wilder Wein

### **3.10 Sonstige Hinweise: Technische Infrastruktur**

In den Straßenzügen innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend befindet sich bereits umfangreicher Leitungsbestand, an die zusätzliche Bebauung im Geltungsbereich angeschlossen werden soll, um eine ausreichende Versorgung mit Medien sicherzustellen. Die festgesetzten Straßenquerschnitte sind grundsätzlich ausreichend dimensioniert, um erforderliche zusätzliche Leitungen unterbringen zu können. Im Rahmen der Straßenausbauplanungen und der konkreten grundstücksbezogenen Erschließungsplanung sind die

Anforderungen der zuständigen Versorgungsunternehmen hinsichtlich Kabeltrassen etc. zu beachten. Gleichzeitig ist bei allen Folgeplanungen der bereits vorhandene Leitungsbestand zu berücksichtigen.

Nach Informationen der Berliner Wasserbetriebe stehen die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Dimensionierung der Wasserversorgungsanlagen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Dimensionierung des Trinkwassernetzes zur Verfügung gestellt werden.

Für den Endausbau der Straße An der Schule liegt bereits ein Konzept für die Regenentwässerung vor. Voraussetzung für die Erschließung ist der Bau des Retentionsbodenfilters am Hultschiner Damm, durch den verschmutztes Regenwasser gereinigt werden kann. Die Fläche für den Retentionsbodenfilter werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren XXIII-9a gesichert.

Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der Wasserbetriebe hinsichtlich Bauablauf, Trassenfreihaltung, Zugänglichkeit etc. sowie zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen zu beachten.

Die genaue Lage und der Verlauf der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gasleitungen, darunter eine Gashochdruckleitung in der Landsberger Straße, sind im Vorfeld von Baumaßnahmen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Sämtliche Maßnahmen sind mit der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) abzustimmen.

Die zur Stromversorgung gegebenenfalls zusätzlich erforderlichen Leitungen und Anlagen sind mit der Stromnetz Berlin GmbH abzustimmen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind außerdem die Richtlinien und allgemeinen Hinweise der Stromnetz Berlin GmbH und der Vattenfall Europe Netzservice GmbH zu berücksichtigen.

Schließlich ist zu beachten, dass sich im Plangebiet Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken der Bundesnetzagentur in Betrieb sowie Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen in der Planung befinden.

### **3.11 Außerkräftreten bisheriger Vorschriften**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Es werden ausschließlich die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gelten (siehe textliche Festsetzung Nr. 12).

## **4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)**

### Schulstandort

Neben der Entwicklung von Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, wofür die Bebauungspläne XXIII-2, XXIII-3 und XXIII-4 im Ortskern Mahlsdorf die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, soll die Zentrumsfunktion in diesem Bereich des Bezirkes durch die Einordnung des Schulstandorts gestützt werden. Die neu zu bauende Schule, die durch ihre straßenbegleitende Bebauung den Straßenraum der Straße An der Schule definieren wird, wird aufgrund ihrer Funktion einen starken Publikumsverkehr erzeugen, der zur Belebung des Zentrums beiträgt. Sie bietet neben dem Schulbetrieb Räumlichkeiten für kulturelle, sportliche u.a. Veranstaltungen. Die hier geplante weiterführende Schule ist nicht an Einzugsradien gebunden.



Wenn auch eine generelle Bedarfsdeckung im Sekundarschulbereich nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, ist zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnungsbaustandortes Mahlsdorf/Kaulsdorf entsprechend den Zielen des FNP Berlin eine Grundausstattung an Oberschulen zu gewährleisten. Das Vorhandensein erforderlicher infrastruktureller Einrichtungen, wie z. B. Schulen, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen bestimmt die Qualität eines Siedlungsgebietes wesentlich. Die Standorte für Schulen sollten möglichst verkehrsgünstig, insbesondere in Bezug auf den ÖPNV gelegen sein, da die Schüler in weiterführenden Schulen anders als bei Grundschulen mit weiteren Anfahrtswegen rechnen müssen. Der Standort Straße An der Schule ist aufgrund seiner zentralen Lage und der verkehrsgünstigen Anbindung (Straßenbahn, Bus und S-Bahn) sehr gut erreichbar und somit bevorzugt geeignet.

Im näheren Einzugsbereich des Ortsteilzentrums Mahlsdorf steht kein weiteres landeseigenes Grundstück zur Verfügung, das die Standort- und Flächenanforderungen einschließlich den ungedeckten Sportflächen für einen Oberschulstandort erfüllt.

Aufgrund des entsprechend aktuellem Schulentwicklungsplan langfristig bestehenden Fehlbedarfs an 14 Zügen im Bezirk sind auch die Voraussetzungen zur Umwandlung des auf dem Grundstück vorhandenen etwa 0,5 ha großen Waldbestandes gegeben.

#### Straßenverkehrsflächen

Bereits im Rahmen der Voruntersuchung zum Sanierungsuntersuchungsgebiet für den historischen Dorfkern von Mahlsdorf wurde festgestellt, dass auf Grund der erheblich wachsenden verkehrlichen Belastung der Hönower Straße eine verkehrliche Lösung zur Entlastung dieses Bereiches erarbeitet werden muss. Die Straßenbahn wird auch langfristig eine wichtige Nord-Süd-Verbindung vom S- Bahnhof über Mahlsdorf-Süd nach Köpenick darstellen.

Derzeitig ergeben sich aus dem wachsenden Personennahverkehr und der eingleisigen Straßenbahntrasse, die nördlich der Rahnsdorfer Straße gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der östlichen Straßenseite des Hultschiner Damms bzw. der Hönower Straße geführt wird, erhebliche Probleme. Ein Passieren der entgegenkommenden Straßenbahn ist so nur an wenigen Ausweichstellen möglich und die Kraftfahrer auf der östlichen Fahrspur der Hönower Straße müssen mit Straßenbahnverkehr in Gegenrichtung rechnen. Insbesondere bei der Fahrt in Richtung Süden kann es im Bereich der Haltestellen zu einer Gefährdung der auf der Fahrbahnseite ein- und aussteigenden Fahrgäste kommen.

Auf Grund der erheblichen Verkehrsbelastung des Straßenzuges Hönower Straße/Hultschiner Damm kommt es, insbesondere im Kreuzungsbereich der B1, zu Verkehrsstaus, die wegen der eingleisigen Führung nicht nur in Richtung des Staus zu erheblichen Verzögerungen des Straßenbahnverkehrs führen. Der Überlastung der Hönower Straße soll durch den Ausbau innerhalb des vorhandenen Straßenraumes (von Bebauung zu Bebauung) zwischen der S-Bahntrasse und der Pestalozzistraße entgegengewirkt werden. Auf Grund der hier vorhandenen Breiten ist eine Lösung entsprechend der Machbarkeitsstudie der Senatsverwaltung möglich, so dass unter Berücksichtigung einer erforderlichen verkehrstechnischen Lösung die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann. Südlich der Pestalozzistraße ist diese Variante nicht möglich. Auch eine Aufweitung des Knotenpunktes an der B1/Hönower Straße selbst ist auf Grund der dort vorhandenen schützenswerten Bausubstanz (Denkmal) nicht möglich. Eine Verbesserung der insgesamt problematischen Trassenführung ist um so dringlicher, als geplant ist, die Straßenbahnlinie über den S-Bahnhof hinaus bis zur Großsiedlung Hellersdorf zu verlängern.

Es soll vorrangig ein Verkehrssplitting der derzeit in der Hönower Straße fließenden Verkehrsströme ermöglicht werden, um zum einen die Konfliktpunkte zwischen Kfz-Verkehr und

Straßenbahnverkehr zu minimieren und zum anderen einen störungsfreien Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich der Hönower Straße mit der B1 zu gewährleisten.

Die Umgehung der Hönower Straße wird notwendig, um im Knotenpunktbereich der B1 einen ausreichend leistungsfähigen signalgeregelten Knoten herstellen zu können. Ziel ist nicht die Kapazitätserhöhung der Hönower Straße allgemein, sondern die Reduzierung des derzeitigen Fahrzeugstaus beiderseitig der B1.

Zur Entlastung des Straßenzuges Hönower Straße/Hultschiner Damm vom übergeordneten Verkehr gibt es mehrere Planungsvarianten für den Bau einer Umgehungsstraße. Bereits zu DDR-Zeiten wurde vom Büro für Verkehrsplanung eine Neutrassierung unter Einschluss der Straßenbahntrasse ausgearbeitet. Geplant war ein vierspuriger Ausbau zwischen Wilhelmshöfenweg und Margaretenstraße unter Berücksichtigung des Straßenzuges Straße An der Schule. Diese Planung wurde verworfen, insbesondere weil

- der vierspurige Ausbau nur in Teilbereichen der Nord-Süd-Verbindung möglich ist,
- die räumlichen Verhältnisse im Bereich des Bahnhofs nur einen zweispurigen Ausbau zulassen,
- durch einen vierspurigen Ausbau eine starke Trennwirkung der angrenzenden Siedlungsgebiete hervorgerufen würde und dadurch der historisch gewachsene Ortskern und wichtige und erhaltenswerte Landschaftselemente zerstört werden würden.

Weitere Planungen sahen ebenfalls eine Neutrassierung der Hönower Straße und der Straßenbahn, jedoch bei einem nur zweispurigen Ausbau, vor. Für den Betrieb der Straßenbahn bestanden auch bei dieser Lösung durch ein zweimaliges Queren der Fahrbahn im Bereich der Einmündungen erhebliche Probleme. Parallel verlaufende Straßenzüge zur Hönower Straße, die sich für eine Verlagerung oder Entzerrung der übergeordneten Verkehrsströme in ihrer derzeitigen Struktur eignen würden, sind nicht vorhanden. Es wird deshalb die Planung des Ausbaus der Straße "An der Schule" für den Individualverkehr und der Verbleib der Straßenbahn in der Hönower Straße verfolgt. Damit ist der Ausbau der Straßenbahntrasse entsprechend den Zielsetzungen des neuen Berliner Stadtbahnkonzeptes, mit wenigen Abstrichen aufgrund der Mitbenutzung der Trasse durch den Anlieger im Kreuzungsbereich der Hönower Straße, möglich. Die Variante zum Ausbau der Straße An der Schule, die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, berücksichtigt eine möglichst geringe Inanspruchnahme privater Flächen und den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Die in den Bebauungsplänen XXIII-3 und XXIII-4 festzusetzenden Straßenverkehrsflächen für die Straße An der Schule berücksichtigen einen künftigen Querschnitt von einer Fahrbahn je Richtung, 2 Radwege, 2 Grünstreifen und 2 Gehwege. Dies bedeutet eine erhebliche Reduzierung der ursprünglichen Planung auf ein durch den Ausbau entsprechend der verkehrstechnischen Anforderungen und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderliches Mindestmaß.

### **III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine besonderen Auswirkungen auf Arbeitsstätten zu erwarten. Die Festsetzungen sichern den Bestand des vorhandenen Bau-fachmarktes und damit die vorhandenen Arbeitsplätze. Eine Änderung der Anzahl der Arbeitsplätze ist nicht zu erwarten, da keine Neuausweisung von Flächen erfolgt.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse durch die Planung bestehen insofern, als die Festsetzung des Schulstandortes auf die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Bildungseinrichtungen abzielt. Da es sich bei der geplanten Schule um eine Sekundarschule

handelt, bestehen Auswirkungen weit über den Geltungsbereich hinaus und nicht nur auf die direkt angrenzenden Quartiere.

Darüber hinaus trägt die geplante außerschulische Nutzung der Schulflächen zu einer besseren Versorgung des Siedlungsgebietes mit Sport- und Spielflächen bei. Aus dieser Nutzung resultierende zusätzliche Lärmbelastungen können im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durch eine geeignete Anordnung der Spielfelder bewältigt werden, ohne dass weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Um die Gefahr nachteiliger Auswirkungen auf sensible Nutzungen in und außerhalb des Gebietes durch Lärmimmissionen beurteilen zu können, wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Auswirkungen aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch den Schulstandort werden darin als vernachlässigbar gering eingestuft, wozu auch die gute Anbindung des Standorts an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, S-Bahn) beiträgt, die Auswirkungen der Verkehrsgeräuscheinwirkungen auf die geplanten sensible Nutzungen im Gebiet sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch Maßnahmen am Objekt bewältigbar. Dies wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung abgesichert.

Da der bestehende Baufachmarkt im Wesentlichen in seinem Bestand gesichert wird, führt die Umsetzung der Sondergebietsplanung zu keiner maßgeblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens. Die anlagenspezifischen Geräusche können durch die festgesetzten abschirmenden Wände an den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen so weit reduziert werden, dass negative Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung und die geplante Schulnutzung nicht zu erwarten sind. Gegebenenfalls können weitere erforderliche Maßnahmen, die beispielsweise die haustechnischen Anlagen auf dem Dach betreffen, innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens durch Auflagen etc. abgesichert werden.

## **2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Einige der Festsetzungen resultieren aus öffentlichen Planungen. Für die Umsetzung der Planung des geplanten Schulstandorts und der öffentliche Straßen (An der Schule, Planstraße A) sind die notwendigen Mittel in den Haushalt der Fachabteilungen einzustellen. Die Mittel für die Straße An der Schule als Teil des übergeordneten Netzes der Stufe II sind ggf. ganz oder teilweise in den Landeshaushalt einzustellen.

Der Umfang der notwendigen Mittel ist derzeit noch nicht anzugeben und wird bei der Erstellung der Bauplanungsunterlagen/BPU zum gegebenen Zeitpunkt ermittelt. Weitere finanzielle Auswirkungen sind nicht absehbar.

# **IV UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4, § 2A BAUGB**

## **1 Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Der ca. 9 ha große Geltungsbereich liegt an der östlichen Stadtgrenze im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zwischen der Landsberger Straße und der Straße An der Schule. Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein Baumarkt der Firma Holz Possling vorhanden, während der westliche Teil brach liegt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft als wichtige Ost-West-Verbindung die Bundesstraße 1/5.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des seit Jahren genutzten Baumarkts, für den ein genehmigungspflichtiger Um- und Teilneubau beabsichtigt ist. Geplant sind Maßnahmen zur Ergänzung und Qualifizierung der Außen-Verkaufsbereiche sowie zur Anpassung der Erschließung und der Stellplätze.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs soll eine Gemeinbedarfsfläche für einen geplanten Schulneubau festgesetzt werden. Der Standort ist hierfür aufgrund seiner zentralen Lage und verkehrsgünstigen Anbindung gut geeignet. Die Nutzung der Schulfläche wird auch für außerschulische Sport- und Spielzwecke festgesetzt. Dies ist aufgrund der eingeschränkten Versorgungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet erforderlich.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist zur Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten überörtlichen Grünzugs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Die 15 m breite Fläche wird damit Teil des östlich und westlich angrenzend entstehenden Grünflächensystems und gewährleistet eine Durchwegung dieser Flächen.

Mit dem Bebauungsplan werden im Wesentlichen vier Planungsziele verfolgt:

- Sicherung eines Schulstandortes auf der derzeitigen Brachfläche durch Festsetzung eines Gemeinbedarfsstandortes mit der Zweckbestimmung Schule,
- Bestätigung des bestehenden Betriebes (Holz Possling) und Sicherung der Entwicklungsoptionen durch Festsetzung eines Sondergebietes „Baufachmarkt – Groß- und Einzelhandel“,
- Festsetzung einer Öffentlichen Parkanlage zwischen den Baugebieten und dem nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Wohngebiet,
- Sicherung von Öffentlichen Verkehrsflächen (Straße An der Schule) sowie der Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

### Baugesetzbuch (BauGB)

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. Laut § 1a ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Entsprechend § 2a BauGB wird im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ein Umweltbericht erarbeitet. Dessen Ziel und Gegenstand ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt werden.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird bei der Planung angestrebt, beispielsweise wird die Schulfläche zur Auslastung der Kapazität auch für außerschulische Sport- und Spielzwecke festgesetzt. Für das Schulgrundstück wird eine zwar bisher unversiegelte, aber durch anthropogene Aufschüttungen vorgeprägte Brachfläche innerhalb des bebauten Siedlungsraumes genutzt.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Laut § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Laut § 9 (5) sind bei Planungen und Verwaltungsverfahren die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen (hier ist für Berlin insbesondere das Landschaftsprogramm zu nennen, s. u.). Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) besonders und streng geschützten Arten (definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 BNatSchG) sind gemäß § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten. Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten gemäß § 44 (5) BNatSchG die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Im Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dargestellt. Dies dient der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung. So wird sichergestellt, dass die Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und geschützt werden. Die Eingriffsregelung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Rahmen der Umweltprüfung abgehandelt.

Die Inhalte der Landschaftsplanung fließen über die Auswertung der Ziele und Grundsätze des Berliner Landschaftsprogramms in die Planung ein. Beispielsweise wird der im Landschaftsprogramm dargestellte Grünzug durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs umgesetzt. Zur Feststellung der Vorkommen besonders und streng geschützter Arten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Lebensraumfunktion des Plangebietes in zwei faunistischen Untersuchungen untersucht, insbesondere auch die Vorkommen ganzjährig geschützter Lebensstätten.

#### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) / Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG)

Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes „schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen“. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist eine Ergänzung zum Bundes-Bodenschutzgesetz. Sie präzisiert den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen und enthält u.a. Vorschriften über Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten oder die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

In den Bodenschutzgesetzen wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden gefordert. Es wird daher angestrebt, die Neuversiegelung im Plangebiet (Fläche des Schulneubaus) soweit wie möglich zu begrenzen, beispielsweise durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien. Durch die Sicherung von unversiegelten Freiflächen (Streifen am Nordrand des Geltungsbereichs) finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung in der Planung.

Im Zuge des Verfahrens erfolgt die Prüfung von Altlasten (Altlastenverdachtsfläche Nr. 8253 innerhalb des Geltungsbereichs) und die planerische Bewältigung eventuell daraus entstehender Beeinträchtigungen.

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen / Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln)

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 den Planungsgrundsatz fest, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sollen.

Die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV, Störfall-Verordnung) dient der Verhinderung von Störfällen und der Begrenzung von Störfallauswirkungen durch gefährliche Stoffe. Mit der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2005 wurden die Änderungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie 96/82/EG in deutsches Recht umgesetzt.

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) definiert u. a. Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm. Bei den Grenzwerten wird danach unterschieden, welche Gebiete

(z. B. Wohngebiete) betroffen sind. Die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) legt Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen fest. Die 16. und 24. BImSchV gelten nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und von Schienenwegen.

Die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von üblichen Schadstoffen in der Luft; hier ist auch der Anteil Feinstaub (PM 2,5) geregelt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Sofern in den Durchführungsverordnungen keine Grenzwerte für Emissionen bzw. Immissionen festgelegt sind, gelten die Werte aus den bundeseinheitlichen Verwaltungsvorschriften wie TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung. Die in der Norm enthaltenen Belastungsannahmen und Beurteilungsverfahren sind mit anderen Normen und Richtlinien – beispielsweise des Straßenbaus – abgestimmt. Der Luftreinhaltungsplan Berlin 2011-2017 und die Berliner Lärminderungsplanung enthalten Maßnahmen, um den Zeitraum und das Ausmaß von Grenzwertüberschreitungen so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe.

Für den Immissionsbereich „Licht“ besteht derzeit noch keine ausführende Bundesverordnung; hierfür gilt jedoch in den Bundesländern die „Lichtimmissions-Richtlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Für Gerüche gilt länderspezifisch die „Geruchsimmisions-Richtlinie“.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Zweck dieser gesetzlichen und planerischen Vorgaben ist der Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Immissionsschutzes geprüft und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen. Im Zuge der Umweltprüfung werden insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Klima / Luft mögliche Beeinträchtigungen behandelt, die vom Plangebiet auf sensible Nutzungen in der Umgebung (Wohnen) ausgehen können, aber auch Einwirkungen von außen, die etwa die Schulnutzung betreffen.

Die 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) ist nicht anzuwenden, da im Plangebiet oder seiner Umgebung keine Betriebe vorhanden oder geplant sind, die mit als gefährlich eingestuft Stoffen umgehen. Da innerhalb des Plangebietes eine neue Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule vorgesehen ist, erfolgt eine Prüfung der Lärmproblematik nach 16. und 24. BImSchV. Hierzu wurde ein Lärmgutachten erstellt. Ebenso wird anhand der 18. BImSchV geprüft, ob eine erhebliche Lärmbelästigung von den auf dem Schulgelände geplanten Sportanlagen ausgeht.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)  
sowie Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf

Das WHG und BWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestand-

teil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind zu schützen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Eine Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Auswirkungen der Planung soll in jedem Fall vermieden werden. Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeiten zur Versickerung geprüft. Es wird angestrebt, den Versiegelungsanteil auf dem Schulhofgelände möglichst gering zu halten und wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung zu verwenden. Dachbegrünungen sollen den Anteil des anfallenden Regenwassers verringern. Hierdurch finden die Belange des Grundwasserschutzes (Grundwasserneubildung, Schutz vor Schadstoffeinträgen) Berücksichtigung.

Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 11. Oktober 1999 enthält Ge- und Verbote zum Schutz des Grundwassers vor nachteiligen Einwirkungen im Einzugsgebiet des Wasserwerks (hier Zone III B). Wegen der besonderen Bedeutung des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung ist mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern. Die Belange sind im Berliner Wassergesetz geregelt und daher nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.

#### Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

Im Berliner Naturschutzgesetz werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt (Auswahl):

- Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Grünbeständen vorbehalten bleibt. Diese sind zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen.
- 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.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Die übergeordneten Ziele des Berliner Naturschutzgesetzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen diese Ziele; verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht zu erwarten.

#### Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Laut § 1 sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung



Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmale. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob in der Umgebung vorhandene Denkmale durch den Bebauungsplan beeinflusst werden.

#### Landeswaldgesetz (LWaldG)

Laut § 2 (1) Landeswaldgesetz ist Wald im Sinne dieses Gesetzes jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahl geschlagen oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Nicht Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind dagegen gemäß § 2 Abs. 3 in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind sowie gemäß Abs. 4 zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen oder mit Bäumen bestockte Flächen in gewidmeten öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen. Ist Wald vorhanden, so darf dieser nach § 6 (1) LWaldG nur mit Genehmigung der Behörde Berliner Forsten gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, bei welchen Flächen im Gebiet es sich um Wald handelt und ob eine Waldumwandlung möglich ist.

#### Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO)

Die Berliner Baumschutzverordnung stellt den Baumbestand in Berlin wegen seiner Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen als geschützten Landschaftsbestandteil unter Schutz.

Nach § 2 sind alle Laubbäume, die Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Im Umweltbericht wird der im Plangebiet vorhandene Baumbestand beschrieben. Es werden Hinweise gegeben, wie ein möglichst großer Teil der Bäume erhalten werden kann. Für den nicht zu vermeidenden Verlust von nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen sind Ersatzbaumpflanzungen vorzusehen.

#### Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt den südlichen Teil des Geltungsbereichs als Gewerbliche Baufläche sowie als Gemischte Baufläche M 2 mit dem zeichnerischen Zusatz Schule dar. Die Gewerbliche Baufläche ist zusätzlich mit dem Hinweis „schadstoffbelastete Böden“ gekennzeichnet und liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III B des Wasserwerks Kaulsdorf).

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist als Übergangsbereich zu der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche in symbolhafter Breite als Grünfläche bzw. Grünverbindung (überörtlicher Grünzug) mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs ist im Bereich der Straße An der Schule eine Hauptverkehrsstraße dargestellt, die nach ihrer Fertigstellung Teile der jetzigen übergeordneten Straßenverbindung Hönower Straße ersetzen soll.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Sowohl die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen als auch die Festsetzung des Gemeinbedarfsstandortes mit der Zweckbestimmung Schule sind direkt aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes ist im Einzelfall aus der dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelbar.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung wird im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs durch die Ausweisung einer Parkanlage umgesetzt. Die Breite ist wegen der inzwischen realisierten Bebauung nördlich und südlich der Grünverbindung eingeschränkt. Aufgrund der generalisierten Darstellung stellt eine schmalere Umsetzung nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans in Frage.

#### Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) konkretisiert in vier Teilplänen die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes und legt die notwendigen Maßnahmen flächendeckend für Berlin fest.

#### *Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz*

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz wird der südliche Teil des Geltungsbereichs als Gebiet für Industrie und Gewerbe eingestuft. Hierfür fordert das LaPro u. a.:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung.

Der Nordteil des Geltungsbereichs ist als Siedlungsgebiet (der Ostteil nicht kanalisiert) dargestellt, wofür u. a. gefordert sind:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Dezentrale Regenwasserversickerung.

Zusätzlich liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorranggebietes Klimaschutz, für welches der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches sowie die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelungen als Ziele genannt werden.

Westlich des Plangebiets verläuft von Nord nach Süd der Wernergraben, der als belastetes Gewässer dargestellt ist und bei dem der Teilplan Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität durch Mischwasservorreinigung und Regenwasserreinigung der Trennkanalisation vorsieht.

#### *Teilplan Biotop- und Artenschutz*

Das Plangebiet wird als Obstbaumsiedlungsbereich im siedlungsgeprägten Raum eingestuft. Dafür werden u. a. die Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente, die Erhaltung von gebietstypischen Vegetationsbeständen und artenschutzrelevanten Strukturen sowie die Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen gefordert.

Nördlich des Geltungsbereichs ist im Landschaftsprogramm ein Verbindungsbiotop zwischen dem ehemaligen Rohrpfehlgraben an der Hönower Straße im Westen und dem Wernergraben an der Landsberger Straße im Osten dargestellt. Der Rohrpfehlgraben, der nach Norden in Richtung des Rohrpfehls nördlich der S-Bahn verläuft, ist als Verbindungsbiotop für Arten der Gewässerränder und Böschungen dargestellt. Allerdings ist der Graben in diesem Bereich überformt und erfüllt seine ursprüngliche Funktion zur Ableitung von Regenwasser nicht mehr.

#### *Teilplan Erholung und Freiraumnutzung*

Das Gebiet zählt zu den „sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren“. Als Maßnahmen werden die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen, Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung, die Entwicklung von Wegeverbindungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung genannt.

Im Norden des Plangebietes wird die Neuanlage und Verbesserung eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges gefordert. Dieser setzt sich nach Norden in Richtung Rohrpfehl und nach Südwesten entlang des Rohrpfehlgrabens in Richtung Waldowpark und Kaulsdorfer Seen fort. Als Maßnahmen werden genannt:

- Entwicklung und Neuanlage von Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

#### **1.2.1.4 Teilplan Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich ist als Obstbaumsiedlungsbereich in siedlungsgeprägten Räumen ausgewiesen. Dafür fordert das LaPro u. a.:

- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumstände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Der ehemalige Rohrpfehlgraben westlich der Straße An der Schule ist als zu erhaltendes und zu entwickelndes kultur- und naturlandschaftliches Strukturelement dargestellt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Zielen und Maßnahmenvorschlägen des Landschaftsprogramms nicht entgegen bzw. ermöglichen mit der Realisierung der Planung eine Umsetzung einzelner Maßnahmen. Eine Verwirklichung aller im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Anforderungen ist jedoch nicht möglich, da aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Plangebietes einzelne Maßnahmenvorschläge nicht umsetzbar sind.

Zur Umsetzung des im FNP dargestellten Entwicklungsziels eines Grünzuges von der Hönower Straße in den freien Landschaftsraum wird auf den zwischen der Straße An der Schule und der Landsberger Straße liegenden Flurstücken 229 und 254 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese 15 m breite Fläche wird damit Teil des östlich und westlich angrenzend entstehenden Grünflächensystems und gewährleistet langfristig eine Durchwegung dieser Flächen. Für die Versorgung der ortsansäs-

sigen Bevölkerung mit öffentlich nutzbaren wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen eignet sich die Fläche aufgrund ihres Zuschnittes nur bedingt, da hier keine weiteren Angebote oder Aktivitäten bereitgestellt werden können. Weitere siedlungsnaher Freiflächen in erforderlichen Umfang können auch langfristig nicht ausgewiesen werden.

Mit der Fläche wird dem öffentlichen Belang der öffentlichen Durchwegung und dem Biotopverbund entsprechend dem FNP Berlin bzw. dem Landschaftsprogramm Berlin Rechnung getragen. Gleichzeitig werden erhebliche Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch das Sondergebiet ausgeschlossen.

### Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Laut Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist das Plangebiet gemäß Festlegungskarte 1 dem östlichen Rand des „Gestalttraums Siedlung“ zugeordnet, welcher in östlicher Richtung auf dem Gebiet der Gemeinde Hoppegarten in als „Freiraumverbund“ gekennzeichnete Flächen übergeht. Das Plangebiet ist gemäß der Festlegungskarte 2 keinem städtischen Kernbereich zugeordnet.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 die Entwicklung von Siedlungsflächen ermöglicht, ist die Festsetzung eines Sondergebietes grundsätzlich möglich. Die Planung berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B). Die Siedlungsflächenkonzentration hat das Ziel, den Flächenverbrauch zu reduzieren und damit zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen.

## **1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

### Untersuchungsumfang

Hinsichtlich des Gegenstandes der Umweltprüfung nennt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien; sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren die Behörden aufgefordert, sich zu dem für die Umweltprüfung notwendigen Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad zu äußern.

## Festlegung der Untersuchungsräume

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und örtlichen Gegebenheiten.

Bei den Schutzgütern Boden und Wasser bildet der Geltungsbereich die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden hier voraussichtlich keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen. Mitbetrachtet wird jedoch das südwestlich des Plangebietes liegende Regendurchlaufbecken.

Für die Schutzgüter Klima / Luft, Mensch sowie Landschaftsbild werden die angrenzenden Wohngebiete einbezogen. Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter werden Denkmale und Denkmalbereiche in der Umgebung mitbetrachtet. Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt werden Biotopverbundfunktionen (z. B. über den ehemaligen Rohrpfuhrgraben und den Wernergraben) mit abgeprüft.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (einschließlich Artenschutzprüfung, Biotopschutz, Wald)**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Bezüglich des Schutzguts Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Erholungsnutzung im Vordergrund der Wirkungsanalyse. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen durch schädliche Immissionen (Verkehr, Lärm) und Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen können.

#### **Sensible Nutzungen**

Durch die im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen und die geplante Schulnutzung besteht eine Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Mensch. Nördlich grenzt, durch eine schmale Grünfläche abgegrenzt, Einfamilienhausbebauung an den Geltungsbereich an. Auch westlich der Straße An der Schule sowie östlich der Landsberger Straße befinden sich Einfamilienhäuser. Im Geltungsbereich selbst befinden sich neben der bestehenden gewerblichen Nutzung (Baumarkt) noch keine sensiblen Nutzungen. In der derzeitigen Situation wirken Geräuschimmissionen vom Verkehr und dem Betrieb des Baumarktes auf die umliegende Bebauung ein.

Laut Karte 06.06 des Umweltatlas (Ausgabe 2015) ist die Einwohnerdichte des Wohngebietes an der Straße An der Schule sehr gering (5-30 Einwohner pro ha). Nordöstlich des Plangebietes wird die Einwohnerdichte in einer Teilfläche des angrenzenden Blockes mit 31-70 bzw. 71-150 Einwohnern pro ha höher angegeben. Östlich der Landsberger Straße ist sie mit 5-30 bzw. 31-70 Einwohnern pro ha wieder geringer.

Ca. 80 m nördlich des Plangebietes befindet sich seit 1961 in einer kleinen Villa an der Pestalozzistraße Nr. 29 die Kita „Rosengarten“ des Jugendwerkes Aufbau Ost (JAO gGmbH). Ca. 230 m nördlich des Geltungsbereichs liegt an der Straße An der Schule 13-17, südlich der S-Bahntrasse, die Friedrich-Schiller-Grundschule.

## **Verkehr, Lärm und Lichtimmissionen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten an die Landsberger Straße und im Westen an die Straße An der Schule. Letztere ist im Moment nur im südlichen Bereich als Verkehrsfläche hergestellt und führt im Bereich des Bebauungsplans als unbefestigter Erschließungsweg (z. T. nur fußläufig) entlang der Wohngrundstücke nach Norden. Die Erschließung des ansässigen Baumarktes (künftiges Sondergebiet) erfolgt gegenwärtig über zwei Zufahrten von der Landsberger Straße aus.

Ca. 200 m südlich des Geltungsbereichs verläuft die vierspurig ausgebaute Straße Alt-Mahlsdorf (B1/B5). Diese ist eine der Hauptverbindungsstraßen in Ost-West-Richtung, welche das Berliner Zentrum mit dem Umland verbindet.

Die Angaben im Umweltatlas liefern erste Hinweise auf die Belastungen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) liegt laut Umweltatlas auf der Landsberger Straße bei < 5.000 Kfz/24 h. Für die Straße An der Schule wird gar keine Angabe gemacht. Die Verkehrsmengen sind damit in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs als niedrig einzustufen. Auf der Straße Alt-Mahlsdorf beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke jedoch 30.001-40.000 Kfz/24h und liegt im mittleren bis höheren Bereich (Karte 07.01, Ausgabe 2011).

Von der Straße Alt-Mahlsdorf und der Hönower Straße geht laut der Strategischen Lärmkarte 07.05.1 des Umweltatlas („Straßenverkehr“, Ausgabe 2013) eine erhebliche Lärmbelastung aus. Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex liegt direkt an der Fahrbahn der B1/B5 bei > 75 dB(A). Mit zunehmender Entfernung nimmt die Lärmintensität ab; im Geltungsbereich des B-Plans XXIII-4b ist immer noch eine Belastung von 55-60 dB(A) zu verzeichnen. Der Nacht-Lärmindex (22-6 Uhr) des Straßenverkehrs liegt laut Karte 07.05.2 im Geltungsbereich aber unter 50 dB(A). Da die angrenzende Landsberger Straße sowie die Straße An der Schule in den Lärm-Karten nicht dargestellt sind, dürfte ihre aktuelle Lärmbelastung tags und nachts sehr gering sein.

Weiterhin eine Rolle spielen Lärmemissionen, die vom Verkehr innerhalb des Geltungsbereichs ausgehen (u. a. im Bereich der Stellplätze) sowie Belastungen durch den Betrieb des ansässigen Baumarktes. Sie liegen im normalen Maße eines derartigen Gebietes.

## **Erholung**

Der östliche Teil des Plangebietes ist schon mit einem Baumarkt bebaut und versiegelt. Der westliche Teil ist zwar mit landschaftlich attraktivem Vegetationsbestand, bei dem es sich teilweise um Wald handelt, bewachsen, aufgrund seiner teilweisen Umzäunung und des unwegsamen Geländes (Erd- und Bauschuttmassen) aber ebenfalls nicht für die freiraumbezogene Erholung geeignet.

Ca. 350 m westlich des B-Plangebietes liegt jenseits der Hönower Straße der Waldowpark rund um den Waldower Weiher. 550 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts vom Gutsbesitzer Hermann Schrobsdorff gestaltete Guts-park Mahlsdorf (Instandsetzung 1993-95). Ca. 1.200 m südwestlich liegen die Kaulsdorfer Baggerseen und der „Berliner Balkon“ / Barnimhang (Landschaftsschutzgebiet), die ein beliebtes Erholungsgebiet darstellen.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiere sind laut LaPro (Teilplan Erholung und Freiraumnutzung) mit öffentlichen Freiflächen nicht versorgt bzw. unterversorgt (Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung).

### **2.1.2 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich laut Denkmalbestandskartierung des Landesdenkmalamts Berlin (zuletzt aktualisiert am 14.10.2015) keine eingetragenen Bau-,

Boden-, Gartendenkmale oder Denkmalbereiche. Vielmehr sind in der Umgebung verschiedene Baudenkmäler vorhanden, die die ehemals vorwiegend landwirtschaftliche und dörfliche Prägung des Gebiets baulich dokumentieren.

Ungefähr 200 m westlich des Plangebietes befindet sich der historische Ortskern von Mahlsdorf. Das Dorf wurde um 1230 errichtet, 1345 erstmals erwähnt und 1920 nach Berlin eingemeindet. Heute wurden die dörflichen Strukturen weitgehend durch vorstädtische Bebauungsformen abgelöst, auch wenn einige Gebäude noch den ursprünglichen dörflichen Charakter vermitteln. Der Dorfkern ist verkehrlich stark belastet.

Das älteste Gebäude in Mahlsdorf ist die denkmalgeschützte, frühgotische Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert an der Hönower Straße (Nr. 09045351 nach Berliner Denkmalliste, Stand 14.10.2015). Sie liegt ca. 230 m südwestlich des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Hönower Straße 13/15. Nach umfassenden Sanierungsarbeiten Ende der 1990er Jahre ist die Kirche wieder in einem weitgehend originalen Zustand. Zusammen mit dem Friedhof und dem 1912 eingeweihten Pfarr- und Gemeindehaus zählt die Kirche zum Baudenkmalensemble Nr. 09045350. Auf dem Kirchhof befinden sich die Grabstätte der Familie Schrobsdorff, ein Gedenkstein des Kriegervereins Mahlsdorf sowie eine alte Winter-Linde (*Tilia cordata*) aus dem 17. Jahrhundert (Naturdenkmal). Die Kirchhofsmauer besteht aus Feldsteinen mit einem aufgesetzten einfachen Gitterzaun aus Eisen.

Rund 100 m südwestlich des Geltungsbereichs, auf dem Grundstück Hönower Straße Nr. 14, befindet sich ein ehemaliges Gutsverwalterhaus aus dem 19. Jahrhundert (mit Wirtschaftsgebäuden um 1900). Dieses steht als Baudenkmal mit der Nummer 09045352 unter Schutz. Weiter westlich, ca. 350 m vom Geltungsbereich entfernt, befindet sich ein an der Hönower Straße 14 gelegenes Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude (Obj.-Nr. 09045352), welches um 1850 fertig gestellt und 1900 umgebaut wurde.

Ca. 200 m südlich des Plangebietes befindet sich mit der Scheune auf dem Grundstück An der Schule 89 ein weiteres Baudenkmal (Nr. 09045341). Sie wurde um 1870 erbaut und wird heute von der 1991 gegründeten Motorrad-Fahr-Gemeinschaft (MFG) „Bunter Haufen Berlin“ als Clubhaus genutzt. Südlich der Straße B1/B5 an der Ecke zur Theodorstraße (Grundstück Alt-Mahlsdorf 101), ca. 270 m vom Geltungsbereich entfernt, liegt schräg gegenüber der Scheune das Gebäude einer alten Schmiede (Nr. 09045336), die um 1890 fertig gestellt wurde.

An der Kreuzung Hönower Straße / Straße Alt-Mahlsdorf 33-34, rund 250 m südwestlich des Gebietes, befindet sich ein alter unter Denkmalschutz stehender Postmeilenstein (Nr. 09045335) aus dem Jahr 1792. Dieser schlichte Rundsockelstein trägt die Aufschrift „II Meilen bis Berlin“ (1 preußische Meile entspricht ungefähr 7,4 km).

Ein Hof mit Wohnhaus, Stall, Scheune und Toranlage am Hultschiner Damm 359/361 (Nr. 09045362) liegt 330 m südwestlich des Plangebietes. Die Gebäude wurden um 1850 fertig gestellt und 1874-1875 sowie 1890 umgebaut. Hier ist bereits seit den 1960er Jahren die Firma Pumpen-Pegel ansässig.

Das Guthaus (Nr. 09045361) liegt ca. 500 m südwestlich des Plangebietes und ist nach der Dorfkirche das zweitälteste Gebäude in Mahlsdorf. Es wurde um 1815 als schlichtes ländliches Gutshaus fertig gestellt und 1869 durch die Brüder Lachmann in eine spätklassizistische Landvilla umgebaut. 1919 wurde das Haus durch die Familie Schrobsdorff an die Stadt Lichtenberg verkauft und als Säuglingsheim, Verwaltungsstelle, Schule und Kindergarten genutzt. In DDR-Zeiten wurde es von Charlotte von Mahlsdorf vor dem Abriss bewahrt und beherbergt seit 1960 das Gründerzeitmuseum. 1972 wurde das Haus unter Denkmalschutz gestellt.

Umgeben ist das Gutshaus vom seit 1987 als Gartendenkmal geschützten Gutspark (Nr. 09046089). Der Park wurde um 1800 angelegt und ab 1869 von einem seiner früheren Besitzer, Hermann Schrobsdorff, in einen Landschaftspark umgestaltet. In den 1990er Jahren erfolgte durch die Gartendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin die Instandsetzung der Parkanlage nach dem Zustand um 1906. Parkseitig entstand wieder ein kleiner Pleasureground mit fünf Blumenbeeten. Das geschwungene historische Wegesystem wurde wiederhergestellt.

Auch nördlich des Plangebietes sind einige Denkmale vorhanden: Die Friedrich-Schiller-Schule (ehem. Gemeindeschule Mahlsdorf, Nr. 09045340) wurde in zwei Bauabschnitten zwischen 1904 und 1908 südlich der S-Bahntrasse zwischen Hummelstraße, Donizettistraße und Straße An der Schule errichtet. Als Ensemble (Nr. 09045337) stehen das in Sichtklinker gemauerte Schulgebäude von 1905, der Erweiterungsbau von 1908 und das freistehende Turnhallegebäude unter Denkmalschutz sowie mehrere unmittelbar angrenzende Wohnhäuser aus der Zeit um 1905. Die Schule liegt ca. 240 m nördlich des Geltungsbereichs.

Zwischen Alt-Mahlsdorf und dem S-Bahnhof (Hönowe Straße 69, 70, 71), rund 250 m nordwestlich vom Plangebiet, sind drei der ältesten steinernen Wohnhäuser des Ortsteils vom Ende des 19. Jahrhunderts erhalten (Bauwerksensemble Nr. 09045354). Das Wohngebäude Nr. 71 ist ein eingeschossiger Putzbau mit einem Satteldach, das um 1880 entstand. Die vierachsige Fassade zeigt spätklassizistisches Dekor mit einem typischen Girlandenfries im Zahnschnitt- und Eierstab-Muster.

Der heutige Bahnhof Berlin-Mahlsdorf (430 m nordwestlich vom Plangebiet) war bei seiner Eröffnung am 1. September 1895 ein Haltepunkt der seit 1867 bestehenden Preußischen Ostbahn mit neu gebauten Bahnhofsräumen. 1930 wurde Mahlsdorf auch eine Station der Berliner S-Bahn. Die komplette Bahnhofsanlage samt benachbarter Straßenbrücke steht seit den 1980er Jahren unter Denkmalschutz (Nr. 09045358).

Weitere Boden- oder Gartendenkmale sowie archäologischen Fundstellen sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht bekannt.

### **2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten**

#### **Geologie / Boden**

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte und der Haupteinheit Barnimplatte, die durch eiszeitliche Abflussrinnen, kleine Wasperlöcher und aufgewehte Sandhügel gekennzeichnet ist (SCHOLZ 2002).

Südlich der Trasse der Bundesstraßen B 1 und B 5 (Straße Alt-Mahlsdorf) liegt der Berliner Balkon, der den Übergang von der Barnimer Platte zum Berliner Urstromtal mit den Kaulsdorfer Seen bildet. Es handelt sich um die einzige Stelle im Berliner Raum, an der dieser Höhenunterschied (rund 15 Meter) so deutlich nachvollzogen werden kann. Die Kaulsdorfer Seen entstanden durch die Sand- und Kiesgewinnung in den dreißiger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts.

Die geologische Karte (1 : 25.000) weist für den Geltungsbereich des B-Plans Geschiebemergel / Bildungen der Hochflächen aus; lehmigen Sand und Lehm auf schwerdurchlässigem Lehm und Mergel (PREUßISCHE LANDESAUFNAHME 1932).

Das Gelände ist relativ eben und liegt laut Umweltatlas im größten Teil des Gebietes bei 56 bis 57 m über NN. Im Südwesten des Geltungsbereichs fällt das Geländeniveau zum Straße An der Schule auf 53 bis 54 m ab; auf dem Schulgrundstück sind aber auch einzelne Aufschüttungen mit einer Höhe von 57 bis 58 m über NN vorhanden (Karte 01.08, Ausgabe 2010).



Entsprechend den Aussagen des Umweltatlas (Karte 01.01, Ausgabe 2013) handelt es sich im Plangebiet um anthropogene Bodengesellschaften, die durch starke Überformung geprägt sind. Als Bodengesellschaft wird „Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina“ (Industrieboden auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche) angegeben. Das Ausgangsmaterial sind Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt. Laut Karte 01.11.1 (Ausgabe 2013) sind diese Bodengesellschaften sehr häufig im Berliner Raum.

Die Böden weisen laut den Karten 01.11.2 und 01.11.3 (Ausgabe 2013) keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Im westlichen Teil (zukünftiges Schulgrundstück) sind sie sehr stark im gesamten Bodenaufbau verändert, mit einer geringen Naturnähe. Im östlichen Teil des Plangebietes (bestehender Baumarkt) weisen die Böden eine sehr geringe Naturnähe auf und sind durch Auf- und Abtrag, Verdichtung, Versiegelung etc. extrem stark verändert.

Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, das Nährstoffspeichervermögen und Schadstoffbindungsvermögen des Bodens sind laut Karten 01.11.4 und 01.11.6 gering. Karte 01.12.05 (Ausgabe 2013) schätzt die Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering ein.

In der Karte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ (Ausgabe 2015) ist der gesamte Geltungsbereich in die Bodenschutzkategorie „geringe Schutzwürdigkeit – Böden ohne besondere Anforderungen“ eingeordnet. Trotzdem hat jeder Boden eine allgemeine Bedeutung und stellt eine nicht vermehrbare Ressource dar, mit der entsprechend § 1a (2) BauGB sparsam umzugehen ist. Somit sind bei Planungsentscheidungen die allgemeinen Belange und die gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

### **Versiegelung**

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs besteht eine sehr hohe Versiegelung; der westliche Teil ist dagegen unversiegelt, wenn auch durch Aufschüttungen geprägt. Laut der Versiegelungskarte des Umweltatlas (Karte 01.02, Ausgabe 2012) liegt der Versiegelungsgrad im östlichen Teil bei 80-90 %, im Westen unter 5 %

Als Grundlage für die Ermittlung der versiegelten Flächen wird die Biotopkartierung herangezogen. Die zukünftigen Teilbereiche Gemeinbedarf Schule, Sondergebiet Baumarkt, Grünfläche bzw. Straßenland des 9 ha großen Geltungsbereichs werden getrennt betrachtet.

### **Altlasten und Bodenverunreinigungen**

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet den Bereich des Gewerbegebiets mit dem Hinweis „Schadstoffbelastete Böden“. Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes Marzahn-Hellersdorf (Bodenschutz und Umweltplanung) vom 20.08.2013 ist das Areal des B-Plans XXIII-4b deckungsgleich mit der Altlastenverdachtsfläche Nr. 8253. Der Bereich westlich des Baumarktes wurde 1996 beprobt. Die Untersuchungen ergaben keine auffällig erhöhten Schadstoffkonzentrationen, jedoch hemmen bis zu 1 m mächtige Auffüllungen (Erd- und Bauschuttmassen) künftige Baumaßnahmen (UMNAT 2013).

Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs (Holz Possling) liegen keine Bodenanalysen vor. Infolge der fast 100 %-igen Versiegelung sind Bodenkontaminationen hier eher nicht zu besorgen (ebd.).

Direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 8329 (Alt-Mahlsdorf 49, Kfz-Werkstätten), für die aufgrund der fast vollständigen Versiegelung ebenfalls ein geringes Bodenbelastungsrisiko festgestellt wurde. Insgesamt liegen laut dem Umwelt- und Naturschutzamt für das B-Plangebiet keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor (ebd.).

## **2.1.4 Schutzgut Wasser**

### **Grundwasser**

Laut Karte 02.07 des Umweltatlas (Ausgabe 2010) liegt der mittlere Flurabstand des Grundwassers im größten Teil des Plangebietes bei 30-40 m; am westlichen Rand an der Straße An der Schule bei 20-30 m. Es sind grundwasserferne Standorte. In Karte 02.16 (Ausgabe 2004) wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr gering dargestellt.

Die Grundwassergleichkarte (2012) des Geologischen Atlas gibt an, dass der Hauptgrundwasserleiter zwischen 39,0 und 39,5 m über Normalhöhennull (NHN) liegt. Es handelt sich um einen Bereich mit gespanntem Grundwasser.

Das Plangebiet befindet sich laut Karte 2.11 (Ausgabe 2009) im Wasserschutzgebiet für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III B (Verordnung vom 11.10.1999). Das Gebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem nach europäischen Gemeinschaftsvorschriften festgelegte Umweltnormen bereits überschritten sind.

### **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Direkt südwestlich des Geltungsbereichs liegt auf dem Grundstück An der Schule 61 ein Regenwasserrückhaltebecken, das im August 2013 völlig trocken war. Teile des Plangebietes werden dorthin entwässert.

In der näheren und weiteren Umgebung sind verschiedene Oberflächengewässer vorhanden:

#### **Standgewässer**

Ca. 450 m westlich des B-Plangebietes liegt jenseits der Hönower Straße das Kleingewässer Waldower Weiher (früher „Erdpfuhl“ oder „Egelpfuhl“) mit Schilf- und Riedgrasbeständen innerhalb des Waldowparks.

600 m nordwestlich des Geltungsbereichs liegt nördlich der S-Bahntrasse der Rohrpfuhl Mahlsdorf. Als natürliches Gewässer ist er als geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) ausgewiesen.

900 m südwestlich des Gebietes befindet sich am Fuße der Barnim-Hochfläche der Elsensteich. Aus einer natürlich vorhandenen Senke wurde durch die Einleitung von Regenwasser nach 1930 ein Regenrückhaltebecken geschaffen. Die Insel ist ein wichtiges Rückzugsgebiet für Amphibien, Vögel, Enten und Kleinstlebewesen.

Ca. 1.200 m südwestlich des Plangebietes liegen die drei Kaulsdorfer Baggerseen (Butzer See, Elsensee, Habermannsee). Der Butzer See und der Habermannsee entstanden in den 1930er Jahren durch die Sand- und Kiesgewinnung; sie sind als Landschaftsschutzgebiet geschützt. Der Elsensee wurde in den 1960er Jahren ausgebaggert. Das Gebiet der Kaulsdorfer Seen wird vom 1916 errichteten Wasserwerk Kaulsdorf, das sich am westlichen Rand des Habermannsees befindet, zur Grundwasserförderung genutzt. Hierdurch wird der Wasserpegel der Seen beeinflusst.

#### **Fließgewässer**

200 m westlich des Plangebietes verläuft parallel zur Straße An der Schule der Rohrpfuhlgraben Mahlsdorf. Er war früher der natürliche Abfluss des Rohrpfuhls und verband diesen mit dem Elsensteich im Süden. Heute wird das aus dem Rohrpfuhl stammende Wasser jedoch in den Regenkanal der Hönower Straße geleitet.

Der Verlauf des Rohrfuhlgrabens ist nur noch rudimentär erkennbar. Teilweise wurde er von den Anwohnern auf ihren Grundstücken verfüllt und als Gartenland genutzt. Verrohrte und offene Abschnitte wechseln sich ab. An der Ecke Hönower Straße / Straße Alt-Mahlsdorf sowie südlich davon befinden sich etwas längere unverrohrte Bereiche, die jedoch in einem naturfernen Zustand und stark sanierungsbedürftig sind. Die Wassermenge ist meist sehr gering, eine natürliche Begleitvegetation ist nur rudimentär vorhanden.

Ungefähr 250 m östlich des Geltungsbereichs verläuft der Wernergraben (teilweise verrohrt). Er mündet weiter südöstlich in Dahlwitz-Hoppegarten in das Neuenhagener Mühlenfließ (Erpe).

## **2.1.5 Schutzgüter Klima / Luft**

### **Lufthygiene**

Der Straßenverkehr wird im Umweltatlas als grundsätzlich „entscheidender Belastungsfaktor der städtischen Umwelt“ dargestellt. Karte 07.01 des Umweltatlas („Verkehrsmengen“, Ausgabe 2011) gibt für die Landsberger Straße in diesem Bereich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 929 Kfz/24h an, dies liegt im niedrigen Bereich. Die Straße An der Schule ist hier gar nicht erfasst. An der weiter südlich gelegenen Straße Alt-Mahlsdorf (B1/5) ist die Verkehrsstärke mit 37.438 Kfz/24h deutlich höher, insgesamt im mittleren Bereich.

Karte 03.11.2 (Ausgabe 2011) des Umweltatlas stellt die Verteilung der Luftbelastung durch Kfz-Verkehr für die Schadstoffe NO<sub>2</sub> und PM10 dar. An der Landsberger Straße, der Straße An der Schule und auch an der Straße Alt-Mahlsdorf (B1/5) wird ein niedriger Index von unter 1,20 angegeben. Man kann davon ausgehen, dass das Untersuchungsgebiet aktuell lufthygienisch gering belastet ist, was mit der Stadtrandlage zu begründen ist.

Die Prognose des Luftreinhalteplans 2011-2017 (Karte 03.11.3, Ausgabe 2012) beinhaltet Szenarienrechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmen auf die Luftqualität im Straßenraum. In Bezug auf NO<sub>2</sub> und PM10 wird an der Landsberger Straße und der Straße An der Schule sowie der Straße Alt-Mahlsdorf (B1/5) von Jahresmittelwerten von < 23 µg/m<sup>3</sup> bzw. < 25 µg/m<sup>3</sup> ausgegangen, also sehr niedrigen Werten.

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan nicht innerhalb eines Vorranggebietes der Luftreinhaltung.

### **Klima**

Laut Karte 04.05 des Umweltatlas („Stadtklimatische Zonen“, Ausgabe 2001) befindet sich der Geltungsbereich durch seine Stadtrandlage in einem Gebiet mit sehr geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Laut Karte 04.02 (Ausgabe 2001) liegt das langjährige Mittel der Lufttemperatur mit 8,0 bis 8,5 °C im niedrigen bis mittleren Bereich.

In Karte 04.11.1 („Klimaökologische Funktionen“, Ausgabe 2009) ist der östliche, stark versiegelte Teil des Geltungsbereichs (bestehender Baumarkt) als Siedlungsraum mit weniger günstiger bioklimatischer Belastung dargestellt. Solche Flächen haben laut Karte 04.11.2 („Planungshinweise Stadtklima“, Ausgabe 2009) eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Der bisher unbebaute westliche Teil zählt hingegen zu den Grünflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung. Es wird hier ein mittlerer Kaltluftvolumenstrom dargestellt. Als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen hat die Fläche laut Karte 04.11.2 die höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

## 2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Tiere / Artenschutz

Dauerhaft Wasser führende Gewässer sind auf der Fläche bzw. angrenzend nicht vorhanden. Das unmittelbar südlich angrenzende Regenrückhaltebecken war im August 2013 trocken, so dass keine Nachweise von an Gewässer gebundenen Arten erfolgen konnten.

#### Östlicher Bereich (Holz Possling)

Das Firmengelände erstreckt sich westlich der Landsberger Straße in Berlin Marzahn-Hellersdorf, OT Mahlsdorf. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt und mit flachen Verkaufsgebäuden sowie offenen Lagerhallen für Hölzer verschiedener Art bebaut. Dazwischen befinden sich Zufahrten sowie Parkplätze. Im Nordosten des Grundstücks befindet sich eine kleine gärtnerisch gestaltete Präsentationsfläche mit Lauben u. ä. aus Holz. Im Norden, zu den Grundstücken des angrenzenden Siedlungsgebietes hin, wurde ein mehrschichtiger Gehölzstreifen angepflanzt.

In den Jahren 2013/14 wurde eine Untersuchung zum Vorkommen ganzjährig geschützter Lebensstätten auf der Fläche des Holzfachmarktes vorgenommen. Wegen der nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks ist die Ansiedlung geschützter Arten nur sehr eingeschränkt möglich. Für die offenen Lagerhallen bzw. Schleppdächer sind Brutnischen bzw. Halbhöhlenbrüter Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Bachstelze (*Motacilla alba*) anzunehmen. Es wurden keine Nachweise von Fledermäusen bzw. Hinweise wie vorhandene Exkremente, Futterreste etc., die auf eine Nutzung als Fledermausquartiere hinweisen, gefunden. Auf der westlichen Freifläche wurden keine Vorkommen der Zauneidechse bzw. Hinweise auf deren Vorkommen festgestellt (Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten auf der Fläche des Bebauungsplanes XXIII-4b - Planabschnitt B, Holzfachmarkt Possling, SCHARON Juli 2014).

#### Fazit

Für die betroffenen Arten kann fachlich eingeschätzt werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern wird und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Der Abriss vorhandener Gebäude, vor allem offener, sollte außerhalb der Brutzeit (September bis Februar) erfolgen. Sollte das nicht möglich sein, dann sind die zu entfernenden Gebäude zeitnah auf aktuell vorhandene Fortpflanzungsstätten zu überprüfen.

Entsprechend der festgestellten Reviere ergibt sich die Notwendigkeit zur Anbringung von mind. 4 Halbhöhlenbrüterniststätten für Hausrotschwanz und Bachstelze. Der Gehölzstreifen im Norden des B-Plangebietes sollte erhalten bleiben und ggf. im Westen des Grundstücks durch eine Hecke ergänzt werden, Versiegelungen sind auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Einer Festsetzung des Sondergebietes unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen, die z.T. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln sind, steht aus Gründen des Artenschutzes nichts entgegen.

#### Westlicher Planbereich

Obwohl es sich auch bei der noch unversiegelten Fläche im Westen um anthropogen geprägte, eher häufige Biotope handelt, die sich spontan auf den Aufschüttungen entwickelt haben, ist von einem hohen Wert als Lebensraum für die Fauna auszugehen, insbesondere für baum- und strauchbrütende Vogelarten. Die Ruderalfluren haben eine Lebensraumfunktion für verschiedene wirbellose Tierarten, beispielsweise Schmetterlinge, Heuschrecken und

Spinnen (Biotoptypenkartierung und faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und ganzjährig geschützter Lebensstätten auf der Fläche des Bebauungsplanes XXIII-4b - Planabschnitt A "Schule Landsberger Straße", SCHARON Juni 2014).

### Vögel

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Berlins eingestufte Brutvogelart, keine streng geschützte Art und keine in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestufte Art nachgewiesen. Der Sumpfrohrsänger ist in Berlin in die Vorwarnliste eingestuft worden. Es wurde keine ganzjährig geschützte Lebensstätte festgestellt. In den vorhandenen Bäumen sind (noch) keine Baumhöhlen vorhanden. Im Plangebiet nisten europäisch geschützte Vogelarten. Es wurden ausschließlich Freibrüter nachgewiesen, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG).

Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) BNatSchG ergibt.

Für die betroffenen Arten kann fachlich eingeschätzt werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern wird und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), wenn eine ausreichende Begrünung des Grundstücks aus Gehölzen und Hecken erfolgt.

Die Entfernung von Gehölzen und Bäumen muss außerhalb der Brutzeit (Ende Oktober bis Ende Februar) erfolgen, wie es § 39 BNatSchG verlangt. Vor allem ältere Bäume, deren Wiederherstellung einen langen Zeitraum benötigt, sollten nach Möglichkeit erhalten werden.

Das Abstandsgrün sollte aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von 2 m aufweisen sollten.

### Zauneidechse

Es konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen dieser streng geschützten Arten erbracht werden. Die Ausstattung des B-Plangebietes geeigneten Lebensräumen ist nur sehr kleinflächig und isoliert gegeben. Wegen der geringen Größe der geeigneten Lebensräume ist keine dauerhafte Ansiedlung und sich reproduzierende Population der Art im B-Plangebiet möglich.

Auch ist die Fläche durch die umgebenden Verkehrswege und Siedlungsgebiete sehr isoliert. Eine Besiedlung bzw. eine Vernetzung mit Vorkommen der Zauneidechse in der Umgebung ist kaum bis nicht möglich. Vorkommen der Art in der unmittelbaren Umgebung des B-Plangebietes sind nicht bekannt. Eine dauerhafte Besiedlung der Fläche wird ausgeschlossen.

Durch die hohe Katzendichte, die regelmäßig auf der Fläche beobachtet wurde, wird eine Ansiedlung weiterhin erschwert. Katzen ernähren sich u. a. von Eidechsen und stellen daher einen Prädator (Fressfeind) dar.

### Heuschrecken

Im Untersuchungszeitraum wurden 8 Heuschreckenarten im Gebiet festgestellt, darunter 4 Feldheuschreckenarten.

Unter den Laubheuschrecken hat die sich in Berlin ausbreitende wärmeliebende Gemeine Sichelschrecke auch das Untersuchungsgebiet besiedelt. Ansonsten wurden keine gefährdeten oder besonders bemerkenswerten Arten festgestellt.

In den verbliebenen Halbtrockenrasenresten und lückigen Vegetationsstrukturen wurden die meisten Arten und Individuen unter den Feldheuschrecken registriert. Diese wertvolleren xerothermen Ausbildungen sind allerdings im Gebiet nur noch relativ kleinflächig vorhanden und gehen zunehmend durch Sukzession verloren.

## **Flora**

### Biotope

Die flächenscharfe Abgrenzung der Biotoptypen erfolgte im September 2013 auf der Grundlage von (Biotoptypen Berlins, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, KÖSTLER et al.; 2005). Bei den Vegetationsflächen im Gebiet handelt es sich um menschlich geprägte Biotope, die teilweise deutlich gestört sind. Der östliche Teil des Gebietes ist mit dem Baumarkt fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Zu den wenigen vorhandenen Vegetationsflächen zählen hier kleinere artenarme Rasenflächen, Hochbeete und Anpflanzungen von Ziersträuchern; große Bereiche sind voll- oder teilversiegelt (Asphalt, Pflaster). Der nördliche Gehölzstreifen ist als am wertvollsten zu bewerten, von den geplanten Maßnahmen aber nicht betroffen.

Noch unversiegelt, wenn auch von Aufschüttungen überformt, ist hingegen der westliche Teil des Plangebietes. Hier sind großflächige ruderale Landreitgrasfluren, *Solidago-canadensis*-Bestände auf ruderalen Standorten und sonstige ruderale Staudenfluren, aber auch schon dichter Gehölzaufwuchs (Laubgebüsche, mehrschichtige Gehölzbestände) vorhanden. Zu den wertvollsten Flächen gehört ein kleiner Vorwaldbestand im Südwesten des Gebietes mit einigen nicht heimischen, aber auch heimischen Arten (Robinien, Pappeln, Birken, Eschen, Eichen). Er vermittelt damit den Charakter eines Pionierwaldes, der sich im Übergang zu einem naturnäheren Waldbestand befindet. Nach Angaben der Forstverwaltung handelt es sich auf einer Fläche von ca. 0,55 ha um Wald nach Landeswaldgesetz Berlin. Im nördlichen und östlichen Teil des Gebietes ist der Gehölzaufwuchs spärlicher, hier sind u. a. Aufwuchs von Weiden, Sanddorn, Haselsträucher, Holunder und junge Kiefern vorhanden.

Mit besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten ist im Geltungsbereich aufgrund der vorgefundenen Ausprägung der Biotoptypen nicht zu rechnen.

### Nach § 28 NatSchG Bln geschützte Biotope / Schutzgebiete

Das Gebiet hat keine nach § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes unmittelbar geschützten Biotope aufzuweisen. Es befinden sich mit Ausnahme von nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäumen keine gemäß § 22 ff NatSchG Bln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs sind jedoch einige Schutzgebiete und -objekte vorhanden: Ca. 600 m nordwestlich liegt der ca. 0,7 ha große geschützte Landschaftsbestandteil „Rohrpfuhl Mahlsdorf“ (GLB-9). Die Wasseroberfläche ist als Lebensraum für Wasservogel und als Insektenjagdgebiet für Fledermäuse geeignet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ (LSG-53) liegt ca. 600 m südwestlich des Geltungsbereichs. Es umfasst neben dem Gutspark Mahlsdorf den sogenannten „Berliner Balkon“, ein unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Hang südlich der B1/B5, an dem der Höhenunterschied der Barnimhochfläche zum Berliner Urstromtal besonders deutlich nachvollzogen werden kann.

1.300 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Geschützte Landschaftsbestandteil „Feuchtwiese am Bachrain“ (GLB-10). Es handelt sich um eine sehr artenreiche Feuchtwiese mit Weidenbestand.

Ca. 1.400 m südwestlich des Plangebietes liegt das 95 ha große Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“ (LSG-41). Es umfasst den Butzer See, den Habermannsee und den Kaulsdorfer Busch, ein kleines Waldgebiet mit Laubenkolonien. Der Elsensee liegt außerhalb des LSG. Das Gebiet um die Kaulsdorfer Seen besitzt einen großen Wert für den Schutz von Natur und Landschaft. Seine vielgestaltige Vegetation reicht von mit Schilfröhricht bewachsenen Ufern, Weidengebüschen und Wiesen bis zu naturnahem Waldbestand.

### Baumbestand

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur wenige einzeln stehende Solitärbäume vorhanden; die meisten Bäume befinden sich innerhalb von Gehölzbeständen, die im Rahmen der Biotopkartierung auch als flächige Biotope erfasst wurden (s. o.).

An Einzelbäumen befindet sich auf dem Gelände des Baumarktes beispielsweise eine Reihe junger Spitzahorne, die in Hochbeeten stehen. Als Straßenbaumbestand stehen an der Landsberger Straße junge, vor wenigen Jahren gepflanzte Eschen. An der Straße An der Schule sind keine Straßenbäume vorhanden.

Innerhalb des westlichen Teilgebietes befindet sich deutlich mehr, heterogener Baumbestand, der hier spontan aufgewachsen ist und zum Teil bereits unter die Berliner Baumschutzverordnung fällt. Die Vorwaldbestände im Südwesten des Gebietes, die sich auf den dortigen Aufschüttungen entwickelt haben, bestehen aus nicht einheimischen (Pappeln, Robinien), aber auch aus heimischen Arten (Eschen, Birken und Eichen).

Bei den Gebietsbegehungen zwischen Mitte Juli 2013 bis Ende Mai 2014 konnten keine wildwachsenden Rote-Liste-Arten festgestellt werden. Die im Bereich der ruderalen Staudenfluren festgestellten kleinen Vorkommen des Blut-Storchschnabels können mit Sicherheit als Gartenflüchtlinge/-verwilderungen eingestuft werden und sind damit im Rahmen dieser Bewertung nicht relevant. Die Einstufung des Feld-Ahorns gilt nur für die vermutlich autochthonen Vorkommen im Spandauer Forst. Im Untersuchungsgebiet handelt es sich dagegen um auf Verwilderung beruhende Vorkommen. Auch sie sind damit im Rahmen dieser Bewertung nicht von Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt als teiloffener Lebensraum zu charakterisieren. Es handelt sich durchweg um gestörte Ruderalstandorte in unterschiedlichen Sukzessionsphasen, wie sie für Stadtbrachen nicht untypisch sind.

Die noch relativ offenen Pionierrasen und Landreitgrasfluren im Norden und Nordosten des Gebietes stellen die jüngsten Sukzessionsstadien innerhalb des Gebietes dar. Hier finden sich kleinflächig eingestreut noch thermisch begünstigte Trockenfluren, die für thermophile Tierarten von Bedeutung sind. Allerdings nehmen diese Flächen aufgrund der fortlaufenden Sukzession immer weiter ab und stellen hier innerhalb des intensiv genutzten Siedlungsgebietes nur noch kleine, isolierte Inseln dar. Für gezielte Biotoppflege- oder Artenschutzmaßnahmen erscheinen die hochwertigeren Halbtrockenrasen bereits jetzt als zu klein und zu isoliert.

Im Bereich der übrigen Ruderalfluren hat die Verbuschungsphase bereits eingesetzt, auch wenn sich dies in der aktuellen Biotoptypenkarte im Vergleich zur Luftbildkartierung von 2007 noch nicht so deutlich abzeichnet. Die Gehölzbedeckung beträgt hier aber inzwischen bereits bis zu 30%. In wenigen Jahren dürfte sich ein Großteil dieser Flächen unter den Vorwaldbeständen finden lassen. Ohne anthropogene Einflüsse dürfte sich das Gebiet mittel- bis lang-

fristig in einen mäßig ruderalen und vergleichsweise naturnah ausgebildeten Stadtwald entwickeln.

### Wald

Im April 2015 wurden für die im Südwesten des Geltungsbereiches gelegene Teilfläche mit dichtem Baumbestand, bei der es sich nach Auffassung der Forstverwaltung um Wald handelt, eine fachliche Bewertung des Waldbestandes vorgenommen und die Kompensationserfordernisse für eine eventuelle Waldumwandlung ermittelt. Die Fläche weist einen heterogenen Baumbestand auf und besitzt den Charakter eines ruderalen Vorwaldes. Das Bestandsalter der Bäume reicht nach Angaben der Gutachter von wenigen Jahren bis ca. 40 Jahre. Die Krautschicht ist spärlich und artenarm ausgebildet. Insgesamt wird die Waldfläche als erheblich anthropogen beeinflusst eingestuft.

Aus der Bewertung der Waldfunktionen resultiert ein mittleres Kompensationserfordernis. „Besondere Versagungsgründe, die einer Waldumwandlung entgegenstehen, sind aufgrund der Eigenschaften der Waldfläche nicht ersichtlich.“ (Ermittlung der Waldeigenschaften und Kompensationserfordernisse für eine Teilfläche des Bebauungsplans XXIII-4b, FUGMANN JANOTTA, April 2015) Die Gutachter kommen deshalb zu dem Schluss, dass eine Waldumwandlung möglich ist.

### Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die biologische Vielfalt des Gebietes im östlichen Teil als gering zu bewerten. Dies bezieht sich sowohl auf die Anzahl wie auch auf die Qualität der kartierten Biotoptypen. Im westlichen Teil ist jedoch eine deutlich höhere Habitat- und Strukturdiversität zu verzeichnen.

Der Rohrpfuhlgraben westlich des Plangebietes hat das Potenzial, zur Biotopvernetzung zwischen dem Rohrpfuhl im Norden sowie dem Elsenbecken und den naturnahen Kaulsdorfer Seen im Süden beizutragen. Aufgrund seines schlechten Zustandes kann er diese Funktion nur bedingt erfüllen, da sein Verlauf immer wieder verrohrt und unterbrochen ist und seine natürliche Wasserspeisung (über den Rohrpfuhl) nicht mehr gegeben ist.

## **2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

### **Geschichtliche Entwicklung**

Westlich des Plangebietes liegt der historische Ortskern von Mahlsdorf. Das langgestreckte Straßendorf an der parallel zur Straße An der Schule verlaufenden Hönower Straße wurde um 1230 als Malterstorp gegründet und 1345 erstmals erwähnt. Die Straßenführung der heutigen B1/B5 geht auf einen Handelsweg zurück, der schon im 13. Jahrhundert von Berlin nach Frankfurt/Oder führte. Im frühen 18. Jahrhundert wurde er zu einer befestigten Heerstraße ausgebaut. Nach der Inbetriebnahme eines eigenen Bahnhofs 1895 entwickelte sich Mahlsdorf Ende des 19. Jahrhunderts zum Berliner Vorort und wurde 1920 eingemeindet. In den 1920er Jahren erhielt die B1/B5 ihre heutige Führung, die den historischen Dorfkern von Alt-Mahlsdorf umgeht.

Bis zum zweiten Weltkrieg befanden sich jenseits des Stadtrings im Wesentlichen ländlich geprägte Dörfer ohne nennenswerte Industrie. Im Bereich des Plangebietes entstanden ab den 1970er Jahren einige kleinere Gewerbebetriebe sowie untergeordnete Einrichtungen der NVA. 1979 wurde Mahlsdorf Teil des Stadtbezirks Marzahn, 1986 des neu entstandenen Stadtbezirks Hellersdorf. In DDR-Zeiten wurde der Ortskern von Alt-Mahlsdorf durch fehlende Instandhaltungsmaßnahmen stark beeinträchtigt. Die dörflichen Strukturen wurden weitgehend durch vorstädtische Bebauung abgelöst.



Die heutige B1/B5 behielt bis zur Wende ihren Charakter als vorstädtische Landstraße. Nach der Wende setzte ein allmählicher Strukturwandel ein. Besonders in vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden siedelten sich einfache Gewerbebetriebe an. Gleichzeitig wurden Wohnhäuser entlang der immer stärker verkehrsbelasteten Straße zunehmend aufgegeben.

Die erste neue Entwicklung entlang der Straße Alt-Mahlsdorf war der Bau des ca. 130.000 m<sup>2</sup> großen Gewerbeparks der GiP (Gewerbe im Park GmbH) auf vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs. Er wurde von 1995 bis 1998 realisiert und firmiert heute unter der Bezeichnung B1 Business Park. Etwa gleichzeitig wurde jenseits der Landesgrenze mit der Erschließung des großen Gewerbegebietes in Dahlwitz-Hoppegarten begonnen. Um 2000 setzte eine verstärkte Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, Tankstellen und Discountern entlang der B1/B5 ein. 2005 entstand südlich der B1/B5 auf dem Gelände der ehemaligen SERO die modernste Recyclinganlage Europas.

### **Umgebung des Plangebietes**

Das direkte Umfeld des Geltungsbereichs ist im Südwesten, Süden und Südosten gewerblich geprägt. Auf dem ehemaligen BHG-Gelände westlich der Straße An der Schule wird derzeit eine Umnutzung zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen („Mahlsdorfer Märkte“) angestrebt (Zufahrt über die Straße An der Schule).

Die gewerblich genutzte Fläche südlich des Plangebietes mit eingeschossigen Garagengebäuden, Baracken und freistehenden Hallengebäuden wurde in den letzten Jahren mit dem Schwerpunkt Einzelhandel vermarktet. Neben einem Händler für Kfz-Teile mit Kfz-Werkstatt entstanden eine große Spielhalle, Einzelhandelsbetriebe für Einrichtungsgegenstände und Dekorationsartikel sowie ein Lebensmittel-Discounter. An der Straße An der Schule befindet sich südlich an den Geltungsbereich angrenzend eine Freifläche mit einem Regenrückhaltebecken.

Weiter südlich sind auf dem Grundstück An der Schule Nr. 79/81 ein Doppelhaus (Schlüssel Dienst und Wohnnutzung) sowie auf dem Grundstück An der Schule 83 eine Jugendfreizeitanlage zu finden. Letztere, die Motorradfahrgemeinschaft "Bunter Haufen", ist in einer alten Scheune angesiedelt.

Südöstlich des Geltungsbereichs sind entlang der Landsberger Straße viergeschossige Zeilenbauten mit dahinter liegenden zwei- bis dreigeschossigen Bürogebäuden und Gewerbehallen vorhanden (B1 Business Park, ehemals: GIP Gewerbe im Park).

Im Norden grenzt das Plangebiet, getrennt durch einen schmalen Grünstreifen, an eine durch ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägte Wohnbebauung an. Auch im Nordwesten und Nordosten schließt sich Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters an. Das gesamte Wohngebiet wurde in den letzten Jahrzehnten sukzessive durch Neubauten ergänzt. Es ist vorgesehen, dass noch vorhandene Freiflächen an der Straße An der Schule westlich des Plangebietes in den nächsten Jahren mit weiteren Wohnhäusern bebaut werden. Insgesamt bilden die Ortsteile Kaulsdorf, Mahlsdorf und Biesdorf das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet Berlins.

### **Prägende Elemente und Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs**

Bis zur Errichtung des jetzt bestehenden Holzfachmarkts war das Plangebiet Bestandteil von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist nun von dem Holz- und Baumarkt (Großhandelszentrum) mit seinen einfachen, eingeschossigen baulichen Anlagen (Verkaufs- und Lagerhallen mit integrierten Büroflächen, Nebengebäude, Verkaufsflächen etc.) sowie größtenteils versiegelten Flächen geprägt. Die Außenanlagen sind nur teilweise fertig gestellt und bestehen aus kleineren Rasenflächen und Strauchpflanzungen

sowie einer Reihe junger Ahornbäume in Pflanzkübeln. Der Bereich weist kaum für das Orts- und Landschaftsbild relevante Vegetationsstrukturen oder landschaftsräumliche Elemente auf.

Der westliche Teilbereich des Plangebiets (ca. 3 ha) blieb bisher unbebaut und entwickelte sich als Brachfläche, die durch einen Mischbestand aus Wiesen, Gebüsch und Bäumen geprägt ist. Auffällig ist hier das aufgrund größerer Erdablagerungen bewegte Relief. Durch die abwechslungsreiche, teilweise blütenreiche Vegetation und den vielfältigen Baumbestand wirkt dieser Teil des Plangebietes landschaftlich durchaus ansprechend und reizvoll. Teilweise sind jedoch auch wilde Müllablagerungen zu finden.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Folgenden wird zunächst die Entwicklung des Umweltzustandes für die einzelnen Schutzgüter bei Durchführung der Planung prognostiziert. In Kapitel 2.2.9 schließen sich Angaben zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung an.

### **2.2.1 Schutzgut Mensch**

#### **Sensible Nutzungen**

Da die im Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung des Sondergebietes weitgehend im Bereich des Bestandes bleibt, ist zu erwarten, dass die Auswirkungen der Planung hier verhältnismäßig gering ausfallen. Die Belastung durch den schon seit Jahren vorhandenen Baumarkt wird sich auch in Zukunft nicht verändern.

Allerdings ist in Bezug auf den Schulneubau zu beachten, dass hier mit der Schule einerseits eine sensible, schutzbedürftige Nutzung hinzukommt, andererseits auch durch die Schule neue Störungen hinzukommen können. Neben dem Schulhoflärm ist insbesondere ein zusätzlicher Autoverkehr durch anfahrende Eltern und Lehrer zu erwarten. Ebenfalls ist im Außenbereich der Schule sicherzustellen, dass keine Gefährdung der Kinder durch Bodenverunreinigungen / Altlasten besteht (Durchführung von Haufwerksbeprobungen bei zu entsorgenden Erdmassen).

Durch die Festsetzung einer Öffentlichen Parkanlage zwischen Baugebiet / Gemeinbedarfsfläche und dem nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Wohngebiet wird eine positive abschirmende Wirkung erzielt, sowohl als Lärm- als auch Sichtschutz. So werden erhebliche Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch das Sondergebiet weitgehend ausgeschlossen.

#### **Verkehr, Lärm und Lichtimmissionen**

Als mögliche Lärm-Immissionsorte werden die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Wohnbebauungen, aber auch die geplante Schule und deren Freiflächen betrachtet. In der vorliegenden Untersuchung (Schalltechnischer Bericht Nr. 413166-02.01 vom 20.03.2014; KÖTTER Beratende Ingenieure Berlin GmbH) sind daher die Auswirkungen des Betriebes des Baufachmarktes, der außerschulischen Nutzung von Sportanlagen auf dem Schulgelände sowie des geplanten Ausbaus der Straße An der Schule untersucht.

#### Emissionsquelle Baufachmarkt

Für den Betrieb des Baufachmarktes in seiner künftigen Form nach dem Umbau wurde eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm erstellt. An der Wohnbebauung nördlich des Firmengeländes (Pestalozzistraße) sowie an der östlichen Baugrenze der an der Straße An der Schule geplanten Schule erreichen die Beurteilungspegel der Anlagengeräusche am Tage (06:00 bis 22:00 Uhr) höchstens 49 dB(A). Der Immissionsrichtwert der

TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) ist damit um mindestens 6 dB unterschritten, die Anlage trägt nicht relevant zur Gesamtbelastung bei.

- Immissionen von Anlagengeräuschen an der Wohnbebauung:

Östlich der Landsberger Straße (Wohnhaus Landsberger Straße 215 und Baugrenze B-Plan XXIII-8) wird der WA-Richtwert ebenfalls eingehalten, allerdings um weniger als 6 dB unterschritten. Auf diesen Bereich wirkt gegenwärtig keine beurteilungsrelevante Vorbelastung durch von anderen Betrieben und Anlagen ausgehende Geräusche ein. Die Nutzungsstruktur der angrenzenden Gewerbeflächen mit Bürogebäuden an der Landsberger Straße lässt nicht erwarten, dass sich dies in absehbarer Zukunft ändert.

Als zusätzliche Abschirmungen wurden die Rückwände der Regallager an der westlichen und nördlichen Grenze des Firmengeländes von 4 m Höhe sowie die 2 m hohe Wand an der Nordseite des Pkw-Parkplatzes an der Landsberger Straße vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht in seinen textlichen Festsetzungen vor, dass diese abschirmenden Wände eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> besitzen und eine geschlossene Oberfläche ohne große Risse oder Lücken aufweisen müssen.

Weitergehende Regelungen erfolgen im Bebauungsplan nicht. Gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Maßnahmen können im Baugenehmigungsverfahren, z. B. Durch entsprechende Auflagen, geregelt werden.

- Immissionen von Anlagengeräuschen am geplanten Schulzentrum:

Weder der Baufachmarkt in seiner künftigen noch die vorhandenen Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des B-Plans XXIII-4a verursachen an der Baugrenze des Schulstandorts Beurteilungspegel, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, die in der Regel auch für Schulen herangezogen werden, überschreiten. Zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Emissionsquelle Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin sieht vor, die gegenwärtig nicht durchführende Straße An der Schule auszubauen. Sie übernimmt damit für den Kfz-Verkehr die Funktion der Hönower Straße im Bereich zwischen Alt-Mahlsdorf (B1 / B5) und Pestalozzistraße. Die Straßenbahnlinie 61 soll nach diesen Planungsüberlegungen auf der heutigen Trasse verbleiben.

- Verkehrsgeräuscheinwirkungen auf den Schulstandort

Bei Realisierung des Straßenbauprojekts sowie der Herstellung einer Straßenverbindung zwischen An der Schule und Landsberger Straße im Plangebiet XXIII-4b sind an der südlichen (zur Planstraße) und der westlichen (zur Straße An der Schule) Baugrenze des Schulneubaus Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche tags (06:00 bis 22:00 Uhr) zu erwarten, die in der Größenordnung von 60 dB(A) bis 65 dB(A) liegen. Damit ist der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A), der in der Regel auch für Schulen herangezogen wird, um 5 dB bis 10 dB überschritten.

Aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Planungsunterlagen zum Ausbau der Straße An der Schule sowie von Prognosezahlen zur künftigen Verkehrsentwicklung sind diese Angaben vorläufig, reichen jedoch aus, um aus schalltechnischer Sicht grundlegende Handlungsempfehlungen für die Planung des Schulstandorts zu geben, die sich zum jetzigen Zeitpunkt noch in einem frühen Stadium befindet.

Das Abrücken des Schulgebäudes von den Straßen allein reicht nicht aus, um bei straßenseitig offenen Fenstern einen ungestörten Unterrichtsbetrieb zu gewährleisten, zumindest dann nicht, wenn die möglichen Lageänderungen auf die aktuell vorgesehene Baugrenze

beschränkt bleiben. Wir empfehlen deshalb eine Grundrissgestaltung die es ermöglicht, die Unterrichtsräume über straßenabgewandte Fenster zu belüften. Die Fenster schutzbedürftiger Räume entlang der Straße An der Schule und der Planstraße müssen die akustischen Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 erfüllen.

Falls eine Hausmeisterwohnung vorgesehen ist, sollte diese möglichst im Nordostteil der Baufläche angeordnet werden, um sowohl zu den Straßen als auch zu den Gewerbeflächen einen möglichst großen Abstand zu wahren.

- Auswirkungen des vorhabenbezogenen Fahrtenaufkommens durch den Schulstandort auf die Verkehrsgäruschsituation an den öffentlichen Zufahrtsstraßen

Es ist nicht davon auszugehen, dass das für Schulstandorte übliche Fahrtenaufkommen die Verkehrsgäruschsituation im Bereich An der Schule wesentlich ändert, weder im Sinne der hilfsweise für die Beurteilung herangezogenen 16. BImSchV, noch nach den Kriterien aus der Lärmaktionsplanung.

#### Emissionsquelle Sport- und Freizeitanlagen

- Schulsport und geräuschimmissionsrelevante Aktivitäten von Kindern bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres:

Der Schulsport wird bei der Beurteilung nach 18. BImSchV ausgeklammert. Von Kindern ausgehende Geräusche sind sozialadäquat und im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.

- Geräuschimmissionen durch die außerschulische Nutzung von Sportanlagen

Weil gegenwärtig selbst ein orientierendes Planungskonzept für das Schulzentrum fehlt, aus dem die Lage der Gebäude und Freiflächen (Pausenhof, Sportanlagen, Parkplätze, Grünflächen etc.) sowie die erwarteten Schülerzahlen hervorgehen würden, sind zu Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft ausgehend vom Schulstandort nur allgemeine Aussagen zu treffen.

Die außerschulische Nutzung von Schulsportanlagen durch Personen, die älter als 14 Jahre sind, ist möglich. Fußballspiele im für Bolzplätze üblichen Rahmen sowie aus schalltechnischer Sicht vergleichbare Aktivitäten (z. B. Beachvolleyball, Streetball) können auch in den Ruhezeiten nach 18. BImSchV stattfinden, ohne den Richtwert für Allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) zu überschreiten. Dies erfordert, abgesehen von der geeigneten Anordnung des oder der Spielfelder in Bezug auf die Wohnnachbarschaft, keine zusätzlichen Minderungsmaßnahmen wie beispielsweise Lärmschutzwände.

Für geräuschintensive Freizeitnutzungen (z. B. Skateanlage) eignet sich der Standort wegen der geringen Abstände zu Wohnhäusern hingegen nicht.

#### Zusammenfassende Beurteilung

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Projekt am in Aussicht genommenen Standort grundsätzlich realisierbar ist. Die Belange des Schallimmissionsschutzes müssen im weiteren Planungsprozess jedoch angemessene Berücksichtigung finden.

Unter den genannten Voraussetzungen ist eine Störung der angrenzenden Nutzungen durch den Baufachmarkt nicht zu erwarten. Aus dem Bebauungsplan selbst entstehen hinsichtlich Verkehr, Lärm und Lichtimmissionen keine neuen Belastungen für die Umgebung, die nicht im Zuge der weiteren Planungen und der Umsetzung bewältigt werden könnten.

## **Erholung**

Nördlich des Plangebietes wird im LaPro (Teilplan Erholung und Freiraumnutzung) die Neuanlage und Verbesserung eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges gefordert, der Rohrpfuhl, Waldowpark, Gutspark Mahlsdorf und Elsenteach sowie das Gebiet der Kaulsdorfer Baggerseen und das Berliner Umland miteinander verbindet.

Mit der Festsetzung einer 15 m breiten Öffentlichen Parkanlage zwischen Baugebiet / Gemeinbedarfsfläche und dem nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Wohngebiet wird die Vorgabe des Landschaftsprogramms und Flächennutzungsplans umgesetzt und durch eine Verbindung wichtiger Erholungsgebiete in Mahlsdorf deren Nutzbarkeit verbessert. So wird dem Belang der öffentlichen Durchwegung und dem Biotopverbund Rechnung getragen.

Für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit öffentlich nutzbaren wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen eignet sich die Fläche aufgrund ihres Zuschnittes jedoch nur bedingt, da hier keine weiteren Angebote oder Aktivitäten bereitgestellt werden können. Weitere siedlungsnaher Freiflächen können im Plangebiet auch langfristig nicht ausgewiesen werden.

Im Bereich des westlich angrenzenden 2004 festgesetzten B-Plans XXIII-3 ist eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz dargestellt (Grundstück An der Schule 44), die die Straße An der Schule mit der Hönower Straße verbindet. Entlang des Rohrpfuhl-Reliktes sieht der B-Plan XXIII-3 weiterhin ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit vor. Hierdurch wird das Plangebiet des B-Plans XXIII-4b an die umliegenden Grünräume angebunden, da die vorgesehene Grünverbindung nach Westen hin fortgesetzt werden kann.

Die geplante Schule wird neben dem Schulbetrieb auch Räumlichkeiten für kulturelle, sportliche und ähnliche Veranstaltungen bieten. Durch textliche Festsetzung wird die Nutzung auch für außerschulische Sport- und Spielzwecke festgesetzt. Dies ist besonders aufgrund der eingeschränkten Versorgungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet erforderlich.

### **2.2.2 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

Durch die Ertüchtigung der Straße An der Schule als Nord-Süd-Verbindung wird die Hönower Straße verkehrlich entlastet. Dies führt zu einer besseren Erlebbarkeit des historischen Dorfkerns von Mahlsdorf, der im Moment durch den starken Straßenverkehr und häufige Staus belastet wird.

Ansonsten besteht keine direkte Sichtbeziehung vom Plangebiet zu den Denkmälern in der näheren und weiteren Umgebung. Von der Straße An der Schule ist der historische Dorfkern von Mahlsdorf an der Hönower Straße nicht zu sehen. Daher kann es zu keiner visuellen Störung von Denkmälern durch den Schulneubau kommen.

Über die im westlich angrenzenden B-Plan XXIII-3 festgesetzte öffentliche Parkanlage mit Spielplatz wird die Hönower Straße jedoch von der Straße An der Schule direkt fußläufig zu erreichen sein. Hier findet die im Norden des Geltungsbereichs festgesetzte Grünverbindung ihre Fortsetzung, was die Erreichbarkeit des Dorfkerns verbessert.

Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Beeinträchtigungen von Denkmälern, Kultur- und Sachgütern verursacht werden. Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet Hinweise auf Bodendenkmäle entdeckt werden, ist der Fund unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

### **2.2.3 Schutzgut Boden / Altlasten**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung

und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen (abgesehen von der Nutzungsfunktion als Standort für Siedlungen und sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen).

Die natürlichen Bodenfunktionen, z. B. die Bedeutung des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und als Bestandteil des Naturhaushalts, gehen verloren. Auch seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und die Nutzungsfunktion als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung kann der Boden nach der Bebauung bzw. Versiegelung nicht mehr erfüllen.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird die Versiegelung gleich bleiben. Im Bereich des Schulgrundstücks wird sich bei Realisierung der Planung jedoch der Versiegelungsgrad des Bodens erhöhen. Baubedingt kann es zudem zu Beeinträchtigungen durch Verdichtungen kommen.

Die Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Bei der Ermittlung der Grundflächen sind laut Baunutzungsverordnung die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen
- sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf laut § 19 der Baunutzungsverordnung um 50 % erhöht werden (bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO).

Im Bereich des ca. 3 ha großen Schulgrundstücks ist somit bei einer geplanten GRZ von 0,6 (mit Überschreitung 0,8) ein Versiegelungsgrad von 80 % zu erwarten, das entspricht einer Neuversiegelung von ca. 2,4 ha.

Durch eine Dachbegrünung, eine allgemeine Durchgrünung und die im Bebauungsplan festgesetzte Gehölzpflanzung kann ein wesentlicher Beitrag zum Ausgleich dieser Bodenversiegelung geleistet werden. Aufgrund ihrer Bedeutung für Wasserhaushalt und Klima entspricht die Anlage einer Dachbegrünung einer Form von Entsiegelung. Durch die Bepflanzung von überbauten Flächen wird der durch die Bebauung verursachte Grünflächenverlust teilweise kompensiert.

Eine Beeinträchtigung bzw. Überbauung wertvoller Böden liegt im Plangebiet nicht vor. Es ist positiv zu bewerten, dass hier eine schon anthropogen überformte Fläche beansprucht wird und nicht neue, naturnahe Flächen für die Bebauung verbraucht werden. Hierdurch wird der Grundgedanke zum schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt; die Inanspruchnahme des freien Landschaftsraumes wird verringert.

Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes Marzahn-Hellersdorf sind in Bezug auf den Altlastenverdacht im Bereich der westlichen Teilfläche bei Anfall zu entsorgender Erdmassen Haufwerksbeprobungen erforderlich (UMNAT 2013). Zum Umgang mit Altlastenverdachtsflächen ist das „Merkblatt zur Verhaltensweise beim Auffinden von Boden- und Grundwasserverunreinigungen“ zu beachten. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Wasserschutzzone III B sind Stellplatzflächen von Kraftfahrzeugen wasserundurchlässig herzustellen.

#### **2.2.4 Schutzgut Wasser**

Das Gesamtgebiet ist schon jetzt teilweise versiegelt; der Bebauungsplan ermöglicht im westlichen Teil durch den Schulneubau eine Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen (ca. 2,4 ha). Mit der zunehmenden Versiegelung gehen i. d. R. die Funktionen des Bodens

für die Grundwasserneubildung verloren. Dadurch verschlechtert sich auch das Rückhaltevermögen von Niederschlägen.

Nach § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) soll anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden. Auf den Baugrundstücken sind unversiegelte Flächen vorhanden, die für eine Versickerung genutzt werden können. Da die Empfindlichkeit des Grundwassers in diesem Bereich gering ist, sind Verschmutzungen des Grundwassers durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit befindet sich das Planungsgebiet auf einem Bereich (Barnimhang) mit ungünstigem Bodenverhältnis (Geschiebemergel, schwerdurchlässige Lehm und Mergel). Mit Hilfe von technischen Möglichkeiten bleibt jedoch prinzipiell die Versickerung des Niederschlagswassers in den Freiflächen des Schulgrundstückes möglich.

Die Verbotstatbestände, die von der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes ausgehen, sind zu beachten (z. B. Wasserundurchlässigkeit von Stellplätzen). Sie stehen den geplanten Nutzungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Für das Schutzgut Wasser kann eine Dachbegrünung eine hohe Bedeutung haben. Bodenaufbau und Vegetation einer Dachbegrünung sind befähigt, anfallendes Niederschlagswasser zu speichern und verzögert wieder abzugeben. Durch die temporäre Speicherung werden die örtlichen Abwassersysteme bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen entlastet; Regenwasserrückhalteeinrichtungen können kleiner dimensioniert werden. Eine Dachbegrünung ist deshalb im Bereich des Gemeinbedarfsstandortes zu empfehlen.

Für den Endausbau der Straße An der Schule liegt bereits ein Konzept für die Regenentwässerung vor. Voraussetzung für die Erschließung ist der Bau des Retentionsbodenfilters am Hultschiner Damm, durch den verschmutztes Regenwasser gereinigt werden kann. Die Fläche für den Retentionsbodenfilter werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren XXIII-9a gesichert.

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

## **2.2.5 Schutzgüter Klima / Luft**

### **Lufthygiene**

Durch den Bebauungsplan ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen. Von dem bestehenden Baumarkt geht keine besondere Belastung aus. Durch den Schulneubau kann es zwar zu einem höheren Verkehrsaufkommen (Mitarbeiter, Eltern) kommen, es ist jedoch nicht zu erwarten, dass dieses aus lufthygienischer Sicht erheblich sein wird.

Positiv wirken sich geplante Begrünungsmaßnahmen aus. Die Baum- und Heckenpflanzungen und sonstige Vegetation verfügen über eine hohe Blattoberfläche und haben daher eine gute Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft.

### **Klima**

Die Umweltatlas-Karte 04.11.2 („Planungshinweise Stadtklima“, Ausgabe 2009) empfiehlt für den östlichen, versiegelten Teil des Geltungsbereichs keine weitere Verdichtung, eine Verbesserung der Durchlüftung und die Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Entsiegelungsmaßnahmen.

Für die noch unversiegelte Fläche im Westen (Kaltluftentstehungsgebiet) fordert Karte 04.11.2 Nutzungsintensivierungen und Austauschbarrieren zu vermeiden, Emissionen zu reduzieren sowie eine Vernetzung mit benachbarten Freiflächen anzustreben.

Durch den Schulneubau geht die Kaltluftentstehungsfunktion der Fläche jedoch zumindest teilweise verloren. Durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung verringert sich die relative Luftfeuchtigkeit, ebenso durch den Verlust von Vegetationsflächen.

Diese nachteiligen Klimaauswirkungen können durch eine ausreichende Durchgrünung der Schulhoffläche mit Großvegetation, die geplanten Gehözpflanzungen an der Grenze zum Grundstück des Baufachmarktes vermindert werden.

Das im Boden und in den Pflanzen gespeicherte Wasser wird durch die natürliche Verdunstung dem Wasserkreislauf zugeführt und so die Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst. Die kühlende Wirkung der Wasserverdunstung senkt die Umgebungstemperatur und sorgt für ein angenehmes Kleinklima. So tragen auch Baumpflanzungen mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung zur Klimaverbesserung bei.

Die Vernetzung mit benachbarten Freiflächen erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Parkanlage.

Bezüglich des Kleinklimas verbleiben bei Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Vorhabensumsetzung keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen.

## **2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Biotope**

Der östliche Teil des Gebietes ist schon durch den Baumarkt, seine Stellplatzflächen, Lager- und Nebengebäude fast vollständig versiegelt. Die Ausweisung als Sondergebiet setzt somit den Bestand fest und hat keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Im noch unversiegelten westlichen Bereich wird der geplante Schulneubau (überbaubare Fläche ca. 13.300 m<sup>2</sup>) jedoch zur Bodenversiegelung, zum Verlust der vorhandenen Biotope und damit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führen. Das geplante Baufenster für die Schule umfasst auch den Bereich, wo aktuell die dichtesten Gehölzbestände vorhanden sind.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünanlage im Norden des Geltungsbereichs kommt dagegen Natur und Landschaft zu Gute. Hier können beispielsweise Gehözpflanzungen vorgenommen werden, die dem Ausgleich dienen und gleichzeitig das nördlich angrenzende Wohngebiet zum Baumarkt und zur Schule hin abschirmen.

Auch im Rahmen der Schulhofgestaltung sind verschiedene Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen denkbar, so dass die vorhandenen Lebensräume teilweise im Gebiet erhalten bleiben können. Es sollte angestrebt werden, naturnahe Lebensraumstrukturen und wertvolle Biotope in die Grüngestaltung zu integrieren. Es wird außerdem empfohlen, flach geneigte Dachflächen zu begrünen. Die extremen Standortbedingungen der Dachbegrünung ermöglichen die Ansiedlung einer Flora und Fauna, welche in Ballungsgebieten keinen natürlichen Lebensraum mehr findet, z. B. trittempfindliche Pflanzen.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünanlage und der Schul-Freiflächen sollten statt pflegeintensiver Zierrasen und Ziergehölzflächen pflegeextensive artenreiche Wiesen, Trocken- und Halbtrockenrasen und naturnahe einheimische Gehölzbestände geschaffen werden, um den gemäß § 1a BauGB notwendigen Ausgleich für die Biotopverluste und die Zunahme der Versiegelung zu schaffen.

Am Ostrand des Schulgrundstücks wird zur Abschirmung des Baumarktes ein 7 m breiter Streifen als Fläche mit einer Bindung zur Bepflanzung festgesetzt. Bei der Bepflanzung der ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Fläche sind einheimische Straucharten und kleinere Baumarten zu verwenden, die für Gebüschbrüter als Nahrungs- und Brutbiotope ökologisch wichtig sind. Die



naturnahe Fläche dient dem Ausgleich der Biotopverluste auf dem Westteil des B-Plangebietes. Darüber hinaus bildet der Gehölzriegel eine funktionale und gestalterische Trennung des Schulgrundstücks vom Sondergebiet Baumarkt. Die Festsetzung erfasst auch die 3 m breite Fläche zwischen dem Baufachmarkt und der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes.

### **Nach § 28 NatSchG Bln geschützte Biotope / Schutzgebiete**

Da sich innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereichs keine nach § 28 NatSchGBln geschützten Biotope, FFH-Gebiete, Europäischen Vogelschutzgebiete oder gemäß § 22 ff NatSchGBln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft befinden, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Baumbestand**

Wahrscheinlich wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Beseitigung von Bäumen, die der Baumschutzverordnung Berlin unterliegen, notwendig werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine differenzierte Eingriffsbeurteilung nach Baumschutzverordnung nicht Gegenstand des Umweltberichtes ist, da noch nicht genau absehbar ist, wo der Baukörper der Schule entstehen wird und welche Bäume gefällt werden müssen. Der Eingriff in den Baumbestand ist im Rahmen der Umsetzung der Planung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens abzuprüfen und entsprechender Ausgleich vorzusehen.

Sofern der Ersatzbedarf nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück umgesetzt werden kann und keine geeigneten öffentlichen Pflanzstandorte verfügbar sind, kommt gemäß Baumschutzverordnung eine Ersatzzahlung in Betracht.

### **Wald**

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes auch die Beseitigung des im Südwesten des Plangebietes auf einer Fläche von 0,55 ha vorhandenen Waldbestandes erforderlich wird. Im Ergebnis eines 2015 erstellten Gutachtens (FUGMANN JANOTTA, April 2015) ist eine Waldumwandlung grundsätzlich möglich, aber entsprechend zu kompensieren. Es resultiert ein mittleres Kompensationserfordernis.

Als Ausgleich ist entweder eine Ersatzfläche von 2,42 ha außerhalb des Plangebietes auszuforsten oder alternativ eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 65.340 € zu leisten.

### **Tiere / Artenschutz**

Bei baulichen Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des B-Plans sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten (Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Dem kann u. U. durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung entsprochen werden. Die Maßnahmen müssen so geplant werden, dass sie außerhalb der Brutzeit, das heißt in der Regel von März bis September stattfinden.

Wenn durch Baumfällungen oder Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen am Gebäudebestand dauerhafte Lebensstätten vernichtet werden, muss eine Befreiung bei der oberen Naturschutzbehörde beantragt werden. Dazu sind eine Kartierung der Niststätten und die Planung von vorbereitenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), wie beispielsweise die Anbringung von Ersatzniststätten, notwendig.

### **Biologische Vielfalt / Biotopverbund**

Durch Bauvorhaben kommt es in der Regel zu einem Verlust an biologischer Vielfalt, da Flächen überbaut und versiegelt werden und Biotope verloren gehen. Allerdings ist die biologische Vielfalt im Plangebiet bereits in der Bestandssituation gering.

Der B-Plan XXIII-4b sieht im Osten einen weitgehenden Erhalt der Bestandssituation vor, so dass die möglichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt hier als nicht erheblich zu be-

werten sind. Im Westteil kommt es durch den Schulneubau jedoch zu einem Verlust von Biotopen und damit auch biologischer Vielfalt. Dies kann durch die Aufwertung der Biotopqualität in den verbleibenden Biotopen (u. a. öffentliche Grünanlage, Schulhof) teilweise kompensiert werden.

Die vorgesehene öffentliche Grünanlage im Norden des Geltungsbereichs verbindet den Rohrpfuhlgraben westlich der Straße An der Schule und den Wernergraben im Osten und bietet somit die Möglichkeit, die übergeordnete Biotopvernetzung in Verbindung mit vorhandenen Wasserflächen wie dem Rohrpfuhl und den Kaulsdorfer Seen zu verbessern. Die 15 m breite Fläche wird damit Teil des östlich und westlich angrenzend entstehenden Grünflächensystems. So wird dem Biotopverbund Rechnung getragen.

### **2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Aus Sicht des Landschafts- und Ortsbildes kommt es im östlichen Bereich des Plangebietes, auf dem Grundstück des Holz- und Baumarktes, wo weitgehend der Bestand festgesetzt wird, zu keinen nennenswerten Veränderungen.

Im Westen des Plangebietes jedoch werden für das Orts- und Landschaftsbild relevante Vegetations- und Baumbestände überbaut bzw. überplant. Art und Umfang der geplanten Bebauung fügen sich in die Umgebung ein. Bei der Gestaltung des Schulhofes im Bereich der Fläche mit Bindung zur Bepflanzung wird eine großzügige Begrünung angestrebt. Somit erscheint eine solche Schulnutzung stadträumlich verträglich.

Die Festsetzung eines Grünzuges im Norden des Geltungsbereichs wird sich wiederum sehr positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Auch aufgrund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes (umliegende Gewerbehallen, Einzelhandelseinrichtungen, Garagengebäude) im Umfeld wird sich der Verlust der Brache nicht erheblich auf die Umgebungsstrukturen auswirken oder diesen ohnehin sehr homogenen Stadtbereich nachteilig verändern.

### **2.2.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den oben genannten Schutzgütern bestehen diverse Wechselwirkungen. So führt eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie z. B. der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen. Zusätzlich bewirkt die Versiegelung nachteilige Veränderungen des Schutzgutes Grundwasser, weil versiegelter Boden das großflächige Versickern von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden beeinträchtigt, weil die Lebensraumqualitäten von versiegelten Bereichen als Pflanzenstandort und als Habitat stark eingeschränkt sind.

Da Überbauung und Versiegelung sich erhöhen, sind auch Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Dachflächen und Asphaltflächen heizen sich im Gegensatz zu Vegetationsflächen stark auf. Baum- und Heckenpflanzungen (sowie ggf. Dachbegrünungen) wirken jedoch der Aufheizung entgegen, so dass hier eine positive Wirkung der Planung verzeichnet werden kann. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bewirken auch bei anderen Schutzgütern 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. Einer Nutzung der bereits anthropogen geprägten Fläche im besiedelten Bereich wird gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht weit wertvolleren Flächen der Vorzug gegeben.

## **2.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die so genannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne dass hierfür eine stadträumliche Planung durchgeführt würde. Auf der westlichen Brachfläche würde sich, wenn keine Bebauung erfolgt, langfristig der Waldbestand weiter ausdehnen. Das Fehlen eines rechtskräftigen Bebauungsplans würde die weitere geordnete Entwicklung des bestehenden Holzmarktes sehr erschweren.

## **2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

### **2.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass eine Nutzung innerhalb der Bestandsobjekte (Gebäude und versiegelte Flächen) im Rahmen von § 34 BauGB zulässig ist.

### **2.3.2 Schutzgut Mensch**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ein wichtiges Planungsziel besteht in der Vermeidung und Reduzierung der Beeinträchtigung durch Lärm auf empfindliche Nutzungen. Dies betrifft auch den Baulärm; Geräte und Fahrzeuge müssen dem neuesten Stand der Lärmschutztechnik entsprechen. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18 005 sind ggf. Schutzmaßnahmen gegen Lärm zu berücksichtigen.
- Für den Umbau und Betrieb des Holzmarktes sollten umweltschonende Verfahren und Produkte eingesetzt werden. Der Verbrauch von Energie ist entsprechend dem Stand der Technik zu minimieren. Grundsätzlich wird die Verwendung von emissionsarmen und -freien Energieträgern empfohlen, um die Beeinträchtigung der Luftqualität zu verringern.
- Zur Abschirmung von Anlagengeräuschen des Baufachmarktes setzt der Bebauungsplan abschirmende Wände auf dem Gelände fest.
- Zum Schutz vor Straßenlärm werden für die der Straße An der Schule und der Planstraße zugewandten Fassaden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Die Anordnung der Außensport- und Spielanlagen auf dem Schulgelände sollte so erfolgen, dass Störungen der Wohnnachbarschaft ausgeschlossen sind.

### **2.3.3 Schutzgüter Landschaft, Kultur- und Sachgüter**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Nicht überbaubare Grundstücksteile sind zu begrünen oder zu bepflanzen, was sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirkt.
- Durch die Sicherung der Grünfläche im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes und deren Bepflanzung erfolgt eine optische Abschirmung des Plangebietes zum angrenzenden Wohnen hin. Eine ansprechende Begrünung des Plangebietes (u. a. Schulhof) kommt somit dem Schutzgut Landschaft- und Ortsbild zu Gute.

- Es wird eine Dachbegrünung im Bereich des Schulstandortes empfohlen. Wenn die Dächer von höherliegenden Gebäudeteilen sichtbar sind, ist diese nicht nur aus naturschutzfachlichen, sondern auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.
- Schutzgüter Boden und Wasser

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen empfohlen:

- Der Versiegelungsgrad soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien (z. B. Platten mit hohem Fugenanteil, Mosaikpflaster / grobporiges Basaltplaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) kann die Versickerung gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden. Von der Verwendung von Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sollte – soweit mit den Belangen des Wasserschutzgebietes vereinbar – abgesehen werden.
- Die geplante Bepflanzung und die empfohlene Dachbegrünung haben eine große Bedeutung für den Wasserhaushalt, da hierdurch Niederschlagswasser gespeichert und verzögert abgegeben wird. Dieses muss nicht in die Kanalisation geleitet werden, sondern verdunstet bzw. kann nach und nach den Versickerungsflächen zugeführt werden.
- Die Nutzung einer anthropogen geprägten Fläche im besiedelten Bereich gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht wertvolleren Flächen stellt bereits in sich eine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme dar, da so der Grundgedanke zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt wird.

#### **2.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Auf den unbebauten Grundstücksteilen sollen dauerhaft Begrünungsmaßnahmen vorgesehen werden. Großblättrige, stadtfeste Bäume sind wegen der besseren Staubbindung und Verdunstung kleinblättrigen Arten vorzuziehen.
- Zur Vermeidung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima soll die Versiegelung möglichst gering gehalten werden (Erhalt unversiegelter Flächen; so weit wie möglich Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Oberflächenmaterialien, Auswahl von Materialien, die sich weniger stark aufheizen). Empfohlen wird eine Dachbegrünung insbesondere im Bereich des Schulstandortes, um die Aufwärmung der Dachflächen und die Entstehung von Reflektionshitze gering zu halten. Durch die Verdunstung wird die Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst. Die Bepflanzung der Dachfläche hat weiterhin eine Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft.

#### **2.3.5 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Als schutzgutbezogenes Planungsziel wird eine angemessene Begrünung und Bepflanzung des Vorhabengebietes verfolgt. Hierdurch werden neue Biotopflächen geschaffen, in denen auch ein Teil der im Plangebiet vorkommenden Tierarten Zuflucht finden kann.

- Sofern der Empfehlung zur Dachbegrünung nachgekommen wird (hier keine verbindliche Festsetzung aufgrund der Selbstbindung des Landes Berlin) können ggf. in einem gewissen Rahmen neue, zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere, z. B. trittempfindliche Pflanzen, bodenbrütende Vögel und Insekten, geschaffen werden.
- Sofern die Beseitigung von Vegetation einschließlich Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt noch deren Gelege zerstört werden und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Baumfällungen sollten in den Wintermonaten stattfinden. Eine Befreiung für das Beseitigen aktuell genutzter Nester kann nicht erlangt werden. Zum Ausgleich von Habitatverlusten gebäudebrütender Vogelarten sind bei den Neubauten artgerechte Nistplatzangebote zu schaffen.
- Die Vorgaben der RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen“, Teil 4 Landschaftspflege sowie DIN 8920 (Schutz des Kronen- und Wurzelbereiches des zu erhaltenden Baumbestandes) sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach Nr. 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu den „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“ Im Falle des Bebauungsplans XXIII-4b sind somit nur Varianten zu betrachten, die die Sicherung eines Schulstandortes sowie die Bestätigung des bestehenden Fachmarktes im Geltungsbereich beinhalten.

Aufgrund des schon bestehenden Fachmarktes im Osten des Plangebietes und den begrenzten Platz im westlichen Teil gibt es wenige Spielräume für anderweitige Planungsmöglichkeiten.

Die Planungen zum Ausbau der Straße An der Schule sind Teil einer gebietsübergreifenden Planung. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Variante zum Ausbau berücksichtigt eine möglichst geringe Inanspruchnahme privater Flächen und den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Vorgesehen ist ein künftiger Querschnitt von einer Fahrbahn je Richtung, zwei Radwegen, zwei Grünstreifen und zwei Gehwegen. Dies bedeutet eine erhebliche Reduzierung der ursprünglichen Planung auf ein entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderliches Mindestmaß.

Einer Nutzung der bereits anthropogen geprägten Fläche im besiedelten Bereich wird gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht weit wertvolleren, noch un bebauten Flächen der Vorzug gegeben.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

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

Im Umweltbericht wurden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt. Eine wichtige Grundlage ist u. a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro). Wertvolle Informationen hinsichtlich der zu behandelnden Schutzgüter enthalten die thematischen Karten des Umweltatlas. Bei der Kartierung der Biotope wurde die Biotoptypenliste des Landes Berlin (KÖSTLER et al. 2005) verwendet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zunächst der gegenwärtige Umweltzustand beschrieben. Durch Vergleich des Bestandszustandes mit dem prognostizierten Zustand wurde festgestellt, ob durch die Umsetzung des B-Plans eine Wertzunahme, Wertkonstanz oder Wertabnahme der Schutzgüter zu erwarten ist. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgte eine verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen. Zusammenfassend wurden Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Die vorliegenden Daten wurden als weitgehend ausreichend erachtet, um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt beurteilen zu können. Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

§ 4c Satz 1 des Baugesetzbuchs sieht vor, dass die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitoring darin, die prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Sollte die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmen, soll dies nicht zu Lasten der Umwelt gehen, sondern der Kommune Anlass geben, behebend einzuschreiten.

Art, Umfang und Dokumentation der ggf. erforderlichen Kontrollen werden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren präzisiert. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans XXIII-4b nicht zu erwarten sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden. Die Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen obliegt dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf.

Die Durchführungs-, Anwuchs- und Entwicklungskontrolle der gepflanzten Gehölze erfolgt im Rahmen der Abnahme der Leistungen des Landschaftsbaus bis zum Ende der Entwicklungspflege.

## **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan XXIII-4b beinhaltet die Festsetzung eines Schulstandortes, die Bestätigung eines bestehenden Baufachmarktes durch Festsetzung eines Sondergebietes, die Festsetzung einer Öffentlichen Parkanlage sowie die Sicherung von Öffentlichen Verkehrsflächen. Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in der Planungsphase zu ermitteln und zu bewerten.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird der zulässige Anteil an versiegelter Fläche des Grundstücks vergrößert. Jedoch kann durch die Nachverdichtung eines innerstädtischen Grundstücks die Inanspruchnahme von Flächen an der Peripherie der Siedlungsfläche bzw. im Außenbereich und deren Neuerschließung, durch die eine weitere Flächeninanspruchnahme erforderlich würde, vermieden werden.

Im Rahmen der durchgeführten Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass keine geschützten Biotope gemäß § 28 NatSchG Bln im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die im Plangebiet vorhandene Vege-

tation in Teilen beseitigt, jedoch werden neue Pflanzflächen angelegt. Hinsichtlich des Baumbestandes wird auf die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) verwiesen, die unabhängig vom Bebauungsplan gilt.

Das Ausmaß der Auswirkungen der Planung ist insgesamt als gering einzuschätzen. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert, die in die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die vom Vorhaben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, das Landschaftsbild neu gestaltet wird und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

## **V VERFAHREN**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 29.05.2013 wurde gemäß § 5 AGBauGB der Senatverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) mitgeteilt, dass das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beabsichtigt, für das Gelände zwischen den südlichen Grenzen der Grundstücke An der Schule 37, Pestalozzistraße 17-29, Landsberger Straße 13, Landsberger Straße, der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westlicher Verlängerung den Bebauungsplan XXIII-4b aufzustellen. Dem Schreiben lag eine Begründung mit Übersichtsplan bei, in der die Erforderlichkeit und Entwicklung der Planungsüberlegungen dargelegt wurden.

In der Stellungnahme sah die GL zwar keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, wies aber auf den Grundsatz der Raumordnung aus 4.9 LEP B-B hin, der eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 Prozent der vorhabensbezogenen Verkaufsfläche vorsieht und nach dem großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (z.B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) in Zentralen Orten ausnahmsweise außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig sind, sofern die vorhabensbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet.

Die Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung erfolgt in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt/Referat I A u.a. durch eine Festsetzung zur Beschränkung des Anteils von zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei bildet u.a. das "Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin" vom August 2013 den Leitfaden zur Bewertung und Einordnung der betroffenen Flächen.

Mit Bezug auf den bestehenden Fachmarktstandort Holz-Possling ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan jedoch Besonderheiten aus dem speziellen Warenangebot und der Art der Präsentation. Zugelassen werden Verkaufsfläche mit Kundenzugang in der Höhe von ca. 10.500 m<sup>2</sup> in der Haupthalle und 8.500 m<sup>2</sup> in einer sog. Kalthalle, dies ist eine geschlossene, aber unbeheizte Halle. Dazu sind im Freibereich 10.000 m<sup>2</sup> überdachte und 5.200 m<sup>2</sup> offene Lagerflächen vorgesehen. Mit Bezug auf die Verkaufsfläche mit Kundenzugang wird die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 1.200 m<sup>2</sup> festgelegt, damit bleibt der Anteil unter entsprechend dem in den Grundsätzen der Raumordnung auf maximal 10 % der Fläche festgelegten Grenzwert. Da das Hauptziel der Planung in dieser Hinsicht die Bestandssicherung des Baumarktstandortes ist, werden erhebliche negative

Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Mahlsdorf nicht zu erwarten sein und ein Beitrag zum Schutz der bezirklichen Zentrenstruktur und des Ortsteilzentrums Mahlsdorf als Bestandteil der polyzentrischen Stadtstruktur geleistet.

## **2 Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 29.10.2013 die Teilung des Bebauungsplanes XXIII-4 im Bezirk Marzahn in die Bebauungspläne XXIII-4a, **XXIII-4b** und XXIII-4c sowie die teilweise Änderung der Planungsziele beschlossen.

Der Teilungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin vom 22.11.2013 Nr.51 auf Seite 2418 ortsüblich bekannt gemacht.

## **3 Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Information der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.10.2013 bis zum 20.11.2013 statt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 18.10.2013 wurden die Bürger/-innen aufgefordert, Anregungen während der genannten Frist vorzubringen.

Es ging eine schriftliche Äußerung ein. Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) äußert sich kritisch zu folgenden Punkten:

1. Anlage und Größe des Baufenster für die Schule im Bereich umfangreichen Baumbestandes auf dem künftigen Schulgrundstück.
2. Verlust von Lebensräumen, weitere Bodenversiegelung und Eingriff in Natur und Landschaft infolge der Planung.
3. Fehlende Festsetzungen u.a. zu Dachbegrünung.
4. Mangelnde Umsetzung der Ziele des Landschaftsprogramms (LaPro) insbesondere die zu geringe Breite der öffentlichen Grünfläche (mind. 75 m Breite) sowie die Nichtbeachtung der Teilpläne des LaPro und eine besondere Beachtung der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.
5. Ausbauplanung der Straßen An der Schule und Planstraße A.

Zu 1. Unter der Berücksichtigung der Vorgaben des FNP und des Schulentwicklungsplans und entsprechend der Eigentumssituation (Eigentum des Landes Berlin), der Grundstückgröße und der günstigen Lage im Schulnetz zur wohnortnahen Versorgung ist der Gemeinbedarfstandort An der Schule für den Neubau einer Schule erforderlich, um den Abbau des Defizits im Grundschulbereich im Stadtteil Mahlsdorf zu erwirken. Der Standort war in den 90er Jahren als Oberschulstandort bereits vorgesehen.

Der langfristige Oberschulbedarf bemisst sich auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose für den Bezirk von 262.000 Einwohnern und einer durchschnittlichen Altersstruktur. Berechnet wird ein Fehlbedarf von 14,8 Zügen, der nur teilweise durch die Erweiterung vorhandener Standorte ausgeglichen werden kann. Daher sind mindestens zwei weitere Standorte erforderlich, die das vorhandene Oberschulnetz sinnvoll ergänzen sollen. Der Standort An der Schule eignet sich aufgrund seiner für das Siedlungsgebiet sehr verkehrsgünstigen Lage am Ortsteilzentrum Mahlsdorf hervorragend. Der Schulentwicklungsplan geht am Standort von einer 4-zügigen Sekundarschule, ergänzt durch eine 2-zügige Grundschule aus. Der Grundschulbedarf resultiert aus dem Fehlbedarf südlich der B1/5, der am Standort An der Schule gedeckt werden soll, da südlich der B 1/5 für einen weiteren Grundschulstandort keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen.



Die notwendige Baumasse zur Deckung des erläuterten Bedarfes wird im weiteren Verfahren der Bedarfs- und Objektplanung bestimmt. Es erfolgt hier eine planungsrechtliche Sicherung des Gemeinbedarfsstandortes durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen (Baufenster). Innerhalb des geplanten Baufensters sind verschiedene Planungsoptionen möglich. Hier gilt es die meist günstige Anordnung von Schulbauten in Nord-Südausrichtung und die mögliche Abschirmung der Wohnbebauung von den Freiflächen zum Aufenthalt der Schüler zu gewährleisten. Der genaue Flächenzuschnitt der Schulbauten wird im Rahmen der Durchführungsplanung mit Vorliegen der Bauplanungsunterlagen (BPU) abgestimmt.

Zu den Gehölzbeständen: die größte Dichte an Gehölzbeständen befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Die überbaubare Fläche (Baufenster) umfasst allerdings auch die Flächen im Norden des Grundstücks, also südlich der Grünverbindung zwischen dem Plangebiet und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. In den nördlichen Flächen sind jüngere Gehölzbestände und größere Offenflächen (Goldruten-Bestände auf ruderalen Standorten) vorhanden.

Mit der Anordnung der Schule am betroffenen Standort wird der Bestand an Gehölzen durch die Planung verdrängt. Es findet ein Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz statt. Im Umweltbericht wird die Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und es werden - soweit dies mit der zukünftigen Nutzung als Gemeinbedarfsstandort möglich ist - Festsetzungen zum Ausgleich getroffen.

Mit dem Gutachten zum Naturschutz werden Grünmaßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Diese Maßnahmen sollen als Grünfestsetzungen Eingang in den Bebauungsplan finden.

Zu 2. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzuntersuchung erarbeitet. Die Untersuchungen und Bewertungen wurden in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz durchgeführt. Nach diesen Bewertungen wird auch Art und Umfang der notwendigen Grünmaßnahmen bestimmt. In der Untersuchung zum Artenschutz sind keine Arten gefunden worden, die einen Verbotstatbestand bewirken, so dass die Planung keiner Befreiung von den naturschutzrechtlichen Verboten bedarf.

Ein Erhalt der Stadtbrache als Lebensraum für Flora und Fauna steht im Widerspruch des Planungsziels eines Gemeinbedarfsstandortes. Ein teilweiser Erhalt (auch in nennenswerter Größe) erscheint einer ersten Einschätzung nach nicht sinnvoll, da dadurch bei gleichzeitiger Nutzungsintensivierung in der Nachbarschaft die vorgefundene Artenvielfalt nicht dauerhaft gehalten werden kann. Ohne weitere Eingriffe würden durch Ausbreitung der Gehölze die Bodenbrüter und Heuschrecken mittelfristig ebenfalls verdrängt werden. Vielmehr sollte darauf geachtet werden, dass im Randbereich des Gemeinbedarfsstandortes möglichst ältere Bäume, deren Wiederherstellung einen langen Zeitraum benötigt, erhalten werden. Eine weitere Maßnahme ist, dass Grünflächen (z. B. Abstandsrün) aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden, um Habitate für die Avifauna zu schaffen. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von 2 m aufweisen sollten.

Die Ergebnisse der Untersuchungen fließen in die weitere Planung ein und werden nach Abwägung der unterschiedlichen Belange gegeneinander berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird für die Gemeinbedarfsfläche eine Artenliste mit gebietseigenen Pflanzen zusammen mit den Festsetzungen zur Bepflanzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Als Ersatz für Nistmöglichkeiten wird ein 7 m breiter, dicht bepflanzter Gehölzstreifen an der östlichen Grenze zum Baumarktgelände hin festgesetzt.

Ob weitere Festsetzungen erforderlich sind, wird insbesondere unter Berücksichtigung der Selbstbindung des Landes Berlin im weiteren Verfahren geprüft. Die Belange des Umwelt-

schutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Ziele des LaPro sind, wie die weiteren unter § 1 Abs. 6 BauGB benannten Belange, bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Zu 3. Der Hinweis wird aufgenommen, für neu zu errichtende Gebäude wird die Verpflichtung zur Dachbegrünung festgesetzt. *[Hinweis: Die Festsetzung wurde inzwischen nach Abwägung mit anderen Belangen wieder gestrichen.]* Eine Einschränkung der baulichen Ausnutzung soll nicht vorgenommen werden. Hier wird dem wirtschaftlichen und privaten Belang der bestehenden Nutzung und einer möglichst flexiblen gewerblichen Bebauung der Vorrang eingeräumt.

Zu 4. Die in den Planwerken (LaPro, FNP etc.) dargestellten Ziele sind nicht flächenscharf zu interpretieren. Allgemein sind die Ziele des LaPro mit denen des FNP abgestimmt und werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Dabei können nicht alle in den Teilplänen genannten Ziele verwirklicht werden.

Die Maßstäbe erlauben auch keine kleinräumlichen Aussagen oder konkrete Maßangaben aus den Darstellungen heraus. Die Planwerke geben Entwicklungsziele und Leitlinien vor, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind. Dabei werden alle Belange betrachtet und die Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Die Breite eines Grünzuges beispielsweise muss daher an die Verhältnisse vor Ort und die Entwicklungsmöglichkeiten angepasst werden. Mit der Festsetzung einer Öffentlichen Parkanlage zwischen den Baugebieten und dem nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Wohngebiet wird die Forderung des Landschaftsprogramms zur Anlage eines Grünzuges soweit wie möglich umgesetzt. Dabei wird mit der Planung der Forderung des Landschaftsprogramms sowohl zum Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume (Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz) als auch der Schaffung von Freiflächen mit Erholungspotenzial (Teilplan Erholung und Freiraumnutzung) entsprochen.

Die Ausgestaltung der Grünfläche erfolgt im Rahmen der Umsetzung durch das zuständige Amt. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der Fläche. Eine Ausweitung der Flächen steht im Widerspruch zu anderen beabsichtigten Planungszielen.

Das Erfordernis der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, sofern nicht andere Belange entgegenstehen, ist nach dem Berliner Wassergesetz verpflichtend. Die Hinweise auf Altlasten in dem Gebiet werden in die Planungen einbezogen und die notwendigen Maßnahmen mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Für das Plangebiet liegt eine Einschätzung des Umweltamtes vor. Im Bereich des Sondergebietes ist auf Grund der Versiegelung keine Gefährdung oder Handlungsbedarf erkennbar, da es sich hier um eine Bestandssicherung handelt. Es ist davon auszugehen, dass bei der Ansiedlung der Schule keine potentielle Gefährdung des Grundwassers vorliegt.

Verbotstatbestände mit Bezug auf Wasserschutzgebiete sind bei der Durchführungsplanung zu beachten. Verbotstatbestände (z.B. Einleiten von Abwasser, Kühl- und Kondenswasser oder belastetem Niederschlagswasser in den Untergrund) sollen eine nachteilige Veränderung des Grundwassers ausschließen. Gleichzeitig soll und muss das Wohnen und Arbeiten in dieser flächenmäßig größten Schutzzone möglich sein.

Zu 5. Die Straße „An der Schule“ ist Teil einer überörtlichen Verbindung und Bestandteil des übergeordneten Verkehrsentwicklungskonzeptes der Senatverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, die durch die zuständige Senatsverwaltung auf der Grundlage der zu erwartenden Bevölkerungs- und Mobilitätsprognose erarbeitet wurde. Der geplante Ausbau der Straße An der Schule ist erforderlich zur Beseitigung struktureller Netzprobleme und zur Ent-

lastung von Wohngebieten im betroffenen Bereich. Der Ausbau stellt eine neue Straßenverbindung zwischen der Höninger Straße nördlich S-Bahnhof Mahlsdorf und dem Hultschiner Damm südlich der B 1/5 dar. Im FNP wird neben der bestehenden großräumigen Straßenverbindung Alt-Mahlsdorf (Bundesstraße B1/5) im Westen des Plangebietes eine weitere übergeordnete Straßenverbindung dargestellt. Diese übergeordneten, raumordnerischen Ziele des FNP sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Nach dem Stadtentwicklungsplan Verkehr Planung 2025 soll die Straße An der Schule langfristig einen Teil der Nord-Süd-Verbindung übernehmen, so dass diese als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II gekennzeichnet und die Höninger Straße entsprechend nur noch als Ergänzungsstraße bzw. Straße von besonderer Bedeutung eingestuft wurde.

Zu den komplexen Maßnahmen im Planungsareal gehört der Ausbau der Straße An der Schule und der Pestalozzistraße zwischen Höninger Straße und B1/5, damit soll die übergeordnete Funktion der Höninger Straße entfallen. Es findet demnach durch den geplanten Ausbau der Straße An der Schule keine Verkehrserhöhung statt. Es soll vorrangig eine Teilung der in der Höninger Straße vorhandenen Verkehrsströme ermöglicht werden, um zum einen die Konfliktpunkte zwischen Kfz- und Straßenbahnverkehr zu minimieren und zum anderen einen störungsfreien Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich der Höninger Straße mit der B1/5, also eine Reduzierung von Fahrzeugstaus, zu erreichen. In Mahlsdorf sollen durch diese Maßnahme Wohngebiete entlastet werden.

Auf der Grundlage der übergeordneten Planungen soll an der Sicherung der Straßenverkehrsfläche für den geplanten langfristigen Ausbau der Straße An der Schule festgehalten werden. Dies ist auch ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNV, da dies zu einem störungsfreieren Verkehr der in der Höninger Straße verkehrenden Bus- und Straßenbahnlinien mit ihren Anbindungen an S- und Regionalbahn führt. Die geplante Breite der Straße An der Schule ermöglicht außerdem die Einordnung von zusätzlichen Fuß- und Radwegen.

Die geplante Verbindungsstraße zwischen der Straße An der Schule und der Landsberger Straße dient neben der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke der Ergänzung des übergeordneten Straßennetzes und trägt dazu bei, negative Beeinträchtigungen in den angrenzenden Straßen des Siedlungsgebietes ausschließen zu können. Für einen störungsfreien und sicheren Verkehrsablauf soll die Verbindungsstraße Bestandteil der Planung bleiben, auch wenn damit eine Inanspruchnahme von privaten Flächen notwendig wird.

#### **4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.10.2014 bis zum 30.11.2014. Zu der Beteiligung wurde auch der Umweltbericht vorgelegt. Es wurden insgesamt 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von diesen äußerten sich 6 Träger nicht, 3 Träger hatten weder Bedenken gegen die Planung noch Anregungen und Hinweise zur Planung. 4 Träger hatten keine Bedenken gegen die Planung, äußerten aber Hinweise zu Belangen, die entweder nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans sind oder die keine auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachtenden, abwägungsrelevanten Belange betreffen, sondern erst im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans in der Ausführungsplanung und bei der Bauausführung Beachtung finden müssen. Zu diesen Inhalten, die zur Kenntnis genommen wurden, wurden teilweise allgemeine Hinweise in die Begründung aufgenommen:

Die **Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)** geben Hinweise zum Busverkehr im Plangebiet (Landsberger Straße) und zur Notwendigkeit, den Buslinienbetrieb beeinträchtigende Maßnahmen abzustimmen.

Die **Bundesnetzagentur/BNetzA** weist auf in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken und in Planung befindliche Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen im Plangebiet hin.

Die **IHK / Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung** begrüßt die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels um das Mahlsdorfer Zentrum und entlang der B 1/5. Die Anregung, ein Konzept und transparente Regelungen für Spielhallen zu schaffen, wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber keine Belange des Bebauungsplans, der Spielhallen nicht zulässt.

Die **Vattenfall Europe Business Service GmbH** weist auf die auf dem Grundstück des Baufachmarktes gelegene Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH hin. Außerdem werden Hinweise zur Berücksichtigung der bestehenden Einrichtungen im Bereich der (künftigen) öffentlichen Straßen bei der Umsetzung der Planung und auf die bei Baumaßnahmen zu beachtenden Richtlinien und allgemeinen Hinweise der Stromnetz Berlin GmbH und der Vattenfall Europe Netzservice GmbH gegeben.

Die Anregungen von 4 Trägern waren bereits in der Planung berücksichtigt worden:

Die **Berliner Wasserbetriebe (BWB)** weisen auf die im Plangebiet vorhandenen und im Rahmen ihre Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehenden Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen hin. Für Ergänzungen des Ver- und Entsorgungsnetzes, die nach Angaben der BWB zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich werden – z. B. Anschluss des Schulgeländes – schafft der Bebauungsplan durch die ausreichende Dimensionierung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen bereits die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen. Der Forderung des BWB, die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B zu berücksichtigen, war bereits ebenfalls entsprochen worden. Der nach Angaben der BWB für die Umsetzung der Regenentwässerungskonzeption erforderliche Retentionsbodenfilter am Hutshiner Damm liegt außerhalb des Plangebietes und wird im Bebauungsplan XXIII-9a gesichert. Schließlich geben die BWB weitere Hinweise zur Bauausführung und zum Schutz ihrer Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen, die zur Kenntnis genommen werden.

Die Forderung der **Netzgesellschaft NBB**, die Versorgung des Plangebietes durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen herzustellen, ist bereits in der Planung durch in ausreichendem Maße festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt. Die Hinweise zu einer im Gebiet vorhandenen Gashochdruckleitung sowie zum Umgang mit den Leitungen des Trägers bei der Umsetzung der Planung werden in die Begründung aufgenommen.

Der Forderung der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25**, die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B zu berücksichtigen, war bereits entsprochen worden. Die Empfehlung, für das Plangebiet ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erarbeiten und die dazu gegebenen Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Hinweise zu vorhandenen Regenwasserkanälen und Anlagen der Berliner Wasserbetriebe werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung der **Fachabteilung Facility Management/Serviceeinheit (SE) FM Bau 1**, die Form des Baufeldes für die Schule zu ändern, war bereits gefolgt worden, so dass das aktuelle Baufeld die maximale Flexibilität für eine Bebauung lässt.

Die Anregungen von 1 Träger betreffen ausschließlich Aussagen in der Begründung, die zu ändern bzw. zu präzisieren sind:

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)**, die die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt, regt eine Ergänzung der Begründung um Aussagen zur aktuellen Verkaufsfläche des Baufachmarktes an. Dieser Anregung wird entsprochen: Die Begründung wird um eine Erläuterung der angegebenen Flächen ergänzt, Widersprüche hinsichtlich der Verkaufsfläche werden beseitigt.

Die übrigen Träger machten abwägungsrelevante Belange zu einzelnen oder unterschiedlichen Planinhalten geltend:

Der Anregung der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B**, in der textlichen Festsetzung Nr. 1 und der Begründung die 2014 in Kraft getretenen „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel)“ zu berücksichtigen, wird entsprochen. Ebenso wird der Forderung, die in der Begründung enthaltenen Widersprüche zur Angabe von Verkaufs- oder Geschossfläche und zur Höhe zentrenrelevanter Sortimente zu beseitigen, durch die Verwendung einheitlicher Begriffe und Größenordnungen nachgekommen. Gegen die Größe der insgesamt festgesetzten Verkaufsfläche von 16.500 m<sup>2</sup> würden aufgrund der betrieblichen Atypik aus stadtentwicklungspolitischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Den Bedenken der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B**, dass die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Straße An der Schule nicht mit der Machbarkeitsstudie übereinstimme und auch die westliche Baugrenze des Schulstandorts dementsprechend zu überprüfen sei, wird durch die Anpassung des Straßenquerschnitts (auf insgesamt 23 m) und der Baugrenze gefolgt. Die gegebenen Hinweise zu Verkehrsfunktion und Auswirkungen der Straße An der Schule werden in der Begründung ergänzt. Die weiteren Hinweise betreffen der Erschließung des Schulstandorts durch den ÖPNV sowie Fuß- und Radwege, für die der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich bereits mit den festgesetzten Verkehrsflächen eine ausreichende Fächenvorsorge trifft, deren Einteilung jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist. Die Forderung nach einer verkehrlichen Untersuchung zur Erreichbarkeit der Schule mit diesen Verkehrsmitteln wird deshalb ebenso zur Kenntnis genommen wie die Forderung zur Berücksichtigung der Verkehrsbelastung beim Lärmschutz der Schule, die im Rahmen der Detailplanungen erfolgen muss. Für die straßenseitige Erschließung des Schulstandortes liegt wie gefordert bereits ein abgestimmtes Konzept vor, das im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt wird.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 36**, weist auf Fehler in der Begründung bei den angegebenen NO<sub>2</sub>- und PM<sub>10</sub>-Werten und den erwähnten Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz sowie auf die falsche Aussage, dass der Geltungsbereich im Vorranggebiet Luftreinhaltung liege, hin. Dies wird entsprechend korrigiert. Der bemängelten Grundlage der Schallschutzprognose wird durch eine Aktualisierung der Prognosebasis, die die künftige Verkehrsentwicklung berücksichtigt, nachgekommen, was sich in zusätzlichen Festsetzungen zum Schallschutz für Fassaden in Richtung Straße An der Schule und Planstraße niederschlägt. Der Anregung, in die Begründung Hinweise zur erforderlichen Betrachtung der Geräuschimmissionen des Schulstandortes sowie des Gewerbelärms auf den Schulstandort im Baugenehmigungsverfahren aufzunehmen, wird gefolgt, soweit diese nicht schon in der Begründung enthalten sind. Ebenso wird der Empfehlung gefolgt, auf die Festsetzung von Schalleistungspegeln der haustechnischen Anlagen im Sondergebiet zu verzichten und statt dessen – wie auch im Schallschutzgutachten empfohlen – auf die notwendige Betrachtung im Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Der Anregung, eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorzunehmen, wird nicht gefolgt, da aufgrund der festgesetzten Lärmschutzwände die Erforderlichkeit dafür nicht mehr besteht und weitere Details des Betriebs ggf. im Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden können.

Der Anregung der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E**, die geplante öffentliche Parkanlage mit dem entsprechenden Symbol zu versehen, wird durch Ergänzung der Planzeichnung gefolgt.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X OI**, fordert, dass sich die festgesetzten Lärmschutzwände nicht auf öffentliche Flächen erstrecken. Dem wird durch eine Konkretisierung der Festsetzung nachgekommen. Der Hinweis, dass die Zuständigkeit

für Ausführung und Unterhaltung der Wände beim Grundstückseigentümer liegt, wird zur Kenntnis genommen. Forderungen bezüglich des Ausbaus der Straße An der Schule und der Einteilung und Gestaltung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden zurückgewiesen, da diese nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X PSE**, weist darauf hin, dass Details der Straßenführung und -gestaltung erst im Zuge der Fortschreibung der Verkehrsplanungen für die Straße An der Schule weiter konkretisiert, optimiert und angepasst werden. Die Empfehlung, die Planung mit einer Veränderungssperre zu sichern und ggf. vom allgemeinen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen die zukünftige Verkehrsentwicklung, die für die Straße An der Schule tendenziell 2025 nicht höher als für 2015 prognostiziert ausfiele, berücksichtigen sollten, wird entsprochen. Die weiteren Hinweise zum Straßenneubau – geht in die Baulast Berlins über, Verfestigung der Planung in der Regel mit Beginn des Anhörungsverfahrens – werden zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus gibt der Träger Hinweise zur Berechnung der Verkehrslärms, die im Rahmen der erstellten Schallimmissionsprognose bereits Berücksichtigung fanden. Weitere Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung betreffende Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Forderungen, Zwischenzustände für die Verkehrsanbindung, die Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen im künftigen Straßenland sowie Kompensationsmaßnahmen abzustimmen, werden im Rahmen der Ausführungsplanung für die Straße Berücksichtigung finden. Der Hinweis zur Kategorisierung der Planstraße A als untergeordnete Gewerbestraße / Erschließungsstraße wird in die Begründung eingearbeitet. Die Aussage, dass erst aus dem Ausbau der Straße an der Schule und der Pestalozzistraße die Voraussetzung für eine ausreichende Erschließung des Schulstandorts resultiere, wird zurückgewiesen, da der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung schafft. Der Forderung der **Berliner Forsten**, den innerhalb des Plangebietes festgestellten Wald in der Begründung zu berücksichtigen, wird gefolgt: Es wird sowohl auf den Bestand eingegangen als auch die Ergebnisse des erstellten Waldgutachtens und die Erforderlichkeit von Genehmigung und Kompensationsmaßnahmen bei einer Waldumwandlung dargelegt. Die konkrete Festlegung der Kompensationsmaßnahmen ist dagegen im Bebauungsplan noch nicht erforderlich. Der Hinweis, dass bei Zeitverzögerungen bei der Realisierung des Vorhabens ggf. eine erneute Bewertung des Bestandes erfolgen muss, wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen des **Fachbereichs Natur** wurden bereits überwiegend berücksichtigt. Dies betrifft die Untersuchungsergebnisse zu geschützten Tier- und Pflanzenarten, die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Herstellung einer öffentlichen Durchwegung und des Biotopverbundes im Norden des Plangebietes, den Abstand der Baugrenzen zur festgesetzten Grünfläche im Bereich der noch nicht baulich genutzten Flächen, die Festsetzung einer Pflanzfläche aus einheimischen Gehölzen auf dem Gewerbegrundstück in Richtung Grünfläche, die Begrenzung des dortigen Nutzungsmaßes und schließlich die Festsetzung einer Pflanzfläche auf dem Schulgrundstück. Die geforderte Fassadenbegrünung im Sondergebiet wird zusätzlich festgesetzt, ebenso die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche. Von der geforderten Festsetzung einer zwingenden Begrünung der Stellplätze und Dächer und einer generellen Mindestbegrünung der Grundstücke wird dagegen abgesehen, da zum einen auf dem bereits bebauten Baufachmarktgrundstück kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, der einen Ausgleich erfordern würde und die Festsetzung daher weder städtebaulich erforderlich noch umsetzbar ist, und zum anderen die Festsetzung für das öffentliche Schulgrundstück aufgrund der Selbstbindung des Landes Berlin nicht erforderlich ist.

Im Ergebnis der Abwägung resultieren Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

## VI RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** – NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140).

**Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362).

Aufgestellt: Berlin, den  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung, Stadtent-  
wicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

.....  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

- **Auslegungsvermerk**

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXIII-4b vom nach § 3 Abs. 2 BauGB in  
der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung, Stadtent-  
wicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

.....  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung



## VII TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Groß- und Einzelhandelsbetriebes „Baufachmarkt“. Zulässig ist der Verkauf nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche (VKF) angeboten werden. Die Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der „Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ (Anhang I der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 23. Juni 2014“, ABl. v. 11. Juli 2014 (S. 1334 bis 1348)).  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO*

2. Im Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ dürfen die Verkaufs- und Ausstellungsflächen (VKF) die folgenden Größen nicht überschreiten:

Baulich eingehauste VKF	Haupthalle	Kalthalle
	10.500 m <sup>2</sup>	8.500 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Außenflächen	überdacht	offen
	10.000 m <sup>2</sup>	5.200 m <sup>2</sup>

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

3. Als weitere Nutzung ist im Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ auf den Freiflächen ein Imbiss mit einer Grundfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO*

4. Zum Schutz vor Lärm müssen die der Straße An der Schule und der Planstraße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

5. Innerhalb des Sondergebietes „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ sind zum Schutz vor Lärm zwischen den Punkten ABCDE abschirmende Wände mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> zu errichten. Die Wände sind zwischen den Punkten ABC mit der Höhe von 4 m und zwischen den Punkten CDE mit der Höhe von 2 m zu errichten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

6. Im Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ sind am Gebäude als Werbeanlagen Schriftzüge, Logo und Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 4,5 m über der jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.  
*Rechtsgrundlage: : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO*
  
7. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*
  
8. Im Gewerbegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO*
  
9. Die Flächen mit der Bindung zur Bepflanzung sind als mehrschichtige Hecke aus einheimischen Gehölzen auszubilden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB*
  
10. Die innerhalb des Sondergebietes „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ zwischen den Punkten B und C zu errichtende Lärmschutzwand ist auf der der öffentlichen Grünfläche zugewandten Seite mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen einheimischer Arten zu begrünen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB*
  
11. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*
  
12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Bau-gesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**Hinweis:** *Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.*