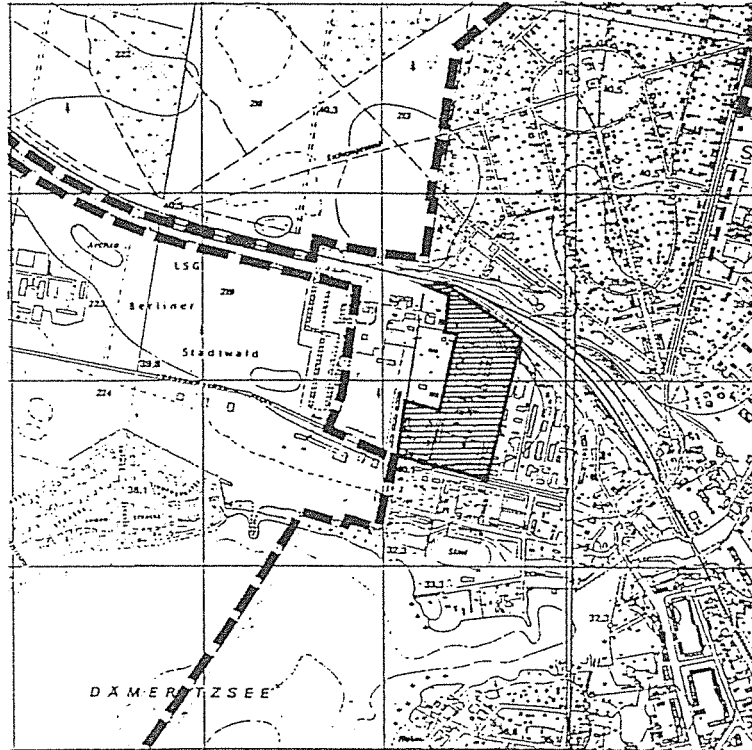


in Kraft getreten am: 26.04.2007

# STADT ERKNER

## BEBAUUNGSPLAN NR. 4/2

„GEWERBEGEBIET BERLINER STRASSE /  
SONDERGEBIET FREIZEIT- UND  
FREIZEITHANDELSZENTRUM“



## B E G R Ü N D U N G

EINSCHL. INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES VOM 13.10.2000

**HORSTMANN  
UND HOFFMANN**

MICHAEL HORSTMANN · ARCHITEKT  
RAINER HOFFMANN · STADTPLANER

Alte Poststraße 1 · 57258 Freudenberg

Telefon (0 27 34) 70 19 / 70 10

Fax (0 27 34) 2 06 86

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4/2  
DER STADT ERKNER**

„GEWERBE GEBIET BERLINER STRASSE /  
SONDERGEBIET FREIZEIT- UND FREIZEITHANDELSZENTRUM“

---

I N H A L T	S E I T E
I. Planungsgegenstand	1
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	1
2. Plangebiet	2
2.1 Geltungsbereich	2
2.2 Städtebauliche Situation	2
2.3 Immissionslage	3
2.4 Verkehr	4
2.4.1 Straßenverkehr	4
2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	5
2.4.3 Schienenverkehr	6
2.5 Ver- und Entsorgung	6
2.6 Topographie	7
2.7 Natur und Landschaft	7
2.8 Boden / Wasser	11
2.9 Klima / Luft	12
2.10 Bebauung / Ortsbild	13
3. Planerische Vorgaben	14
3.1 Flächennutzungsplan	14
3.2 Raumordnungsverfahren	14

---

II.	Inhalt der Planung	15
1.	Planungsabsichten	15
2.	Planungskonzept	18
2.1	Konzeptentwicklung	18
2.1.1	Industrie- und Gewerbeansiedlung	19
2.1.2	Dienstleistungszentrum	20
2.1.3	Einkaufs- und Handelszentrum	20
2.1.4	Freizeitzentrum	22
2.2	Planung des Freizeit- und Freizeithandelszentrum	25
2.2.1	Innere Verkehrserschließung	25
2.2.2	Nutzungskonzept	26
2.2.3	Gestaltungskonzept	28
2.3	Planung des Gewerbe- und Industriegebiets	34
3.	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	35
3.1	Art der baulichen Nutzung	35
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen und Freizeithandelseinrichtungen“	35
3.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO	52
3.1.3	Eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO	54
3.2	Maß der baulichen Nutzung	56
3.3	Anzahl der Vollgeschosse	56
3.4	Höhe der baulichen Anlagen	56

I N H A L T	S E I T E
<hr/>	
3.5 Überbaubare Grundstücksflächen	57
3.6 Sonstige Festsetzungen	57
3.7 Belange von Natur und Landschaft	58
3.7.1 Planung und Ausmaß der Bodenversiegelung	59
3.7.2 Prognose der Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung	60
3.7.3 Kompensationsbedarf	64
3.7.4 Maßnahmenkonzept und Festsetzungsvorschläge	67
3.7.5 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Kompen- sationsmaßnahmen	71
3.7.6 Pflanzenlisten	72
3.8 Verkehr	77
..3.9 Altlastenverdachtsfläche im GI-2-Gebiet	77
3.10 Örtl. Bauvorschriften, gem. § 89 BbgBO (Gestaltung)	81
4. Flächenbilanz	82
III. Auswirkungen der Planung	83
1. Auswirkungen auf die Umwelt	83
2. Auswirkungen auf die Wohnqualität in der Umgebung	83
3. Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz	85

## INHALT

## SEITE

---

4.	Auswirkungen auf die Warenangebotsstruktur im Stadtzentrum Erkner sowie in benachbarten zentralen Orten	85
5.	Auswirkungen auf den städtischen Haushaltsplan und die Finanzplanung	86
6.	Auswirkungen auf Bodendenkmale	86
IV.	Unterschriften	87
V.	Anhang	88

Erarbeitet im Auftrag der Stadt Erkner durch :

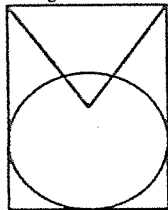
# **HORSTMANN UND HOFFMANN**



**MICHAEL HORSTMANN · ARCHITEKT  
RAINER HOFFMANN · STADTPLANER**

Alte Poststraße 1 · 57258 Freudenberg  
Telefon (0 27 34) 70 19 / 70 10  
Fax (0 27 34) 2 06 86

Ökologisches Büro



Dr. Gerdmeier  
Dr. Lienemann

Hanselerstraße 113 - 48268 Greven - 02571 / 97478  
Grenzstraße 11 - 47799 Krefeld - 02151 / 502884

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4/2 DER STADT ERKNER

„GEWERBEGEBIET BERLINER STRASSE /  
SONDERGEBIET FREIZEIT- UND FREIZEITHANDELSZENTRUM“

---

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Erkner hat bereits im Jahre 1993 den Bebauungsplan Nr. 4/1 „Gewerbegebiet Berliner Straße“ aufgestellt und in der Folge das geplante Gewerbegebiet systematisch und plangemäß entwickelt. Lediglich der östliche Teil des Plangebiets, der im Eigentum der Plasta Erkner GmbH steht, ist von dieser systematischen Entwicklung nicht erfaßt gewesen.

Zwischenzeitlich - nach Umstrukturierung und Konsolidierung der Firma Plasta Erkner GmbH - soll nunmehr auch dieser östliche Teil des Plangebietes BP 4/1 sowie zusätzliche Teilflächen aus dem Besitz der Plasta entwickelt werden.

Es besteht die Absicht, auf dem südlichen Teil des Geländes, der zu einem großen Teil Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans 4/1 ist, Freizeitnutzung, Handel und Dienstleistungen anzusiedeln sowie daran nördlich anschließend abgestuft geeignete gewerbliche Nutzungen im Einklang mit den bestehenbleibenden Anlagen der Plasta zu entwickeln.

Da

1. die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes diese neuen Planungsabsichte nicht zulassen;
2. die Eigentumsverhältnisse und die beabsichtigte Erschließung für eine Zusammengehörigkeit mit Flächen außerhalb des alten Plangebiets spricht, hat die Stadt Erkner sich entschlossen, für ein zusammenhängendes Gebiet unter Einschluß der

zum bestehenden Bebauungsplan gehörenden Flächen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 Teil 2 der Stadt Erkner wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden von der Berliner Straße (Landstraße 38);
- im Westen von der Wasserwerkstraße (Gemeindestraße) bzw. der westlichen Einfriedung des Plasta-Betriebsgeländes;
- im Norden von der Bahnlinie Berlin-Frankfurt (Oder) der Deutschen Bahn AG bzw. Gleisanlagen des Bahnhofs Erkner;
- im Osten von den östlich entlang der Betriebszufahrt zur Plasta-Verwaltung anliegenden baulichen Anlagen und Plasta-Betriebsanlagen.

Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Erkner, Flur 2, Flurstück 659,  
Gemarkung Erkner, Flur 2, Flurstück 661,  
Gemarkung Erkner, Flur 2, Flurstück 662/2,  
Gemarkung Erkner, Flur 2, Flurstück 662/3.

Das Plangebiet liegt ferner -wie das gesamte Stadtgebiet Erknens- im Landschaftsschutzgebiet „Grünau - Grünheider Wald- und Seengebiet“.

### **2.2 Städtebauliche Situation**

Das ca. 8,1 ha große Plangebiet liegt zwischen dem westlich unmittelbar angrenzenden, neuen Gewerbegebiet „Berliner Straße“, das die Gemeinde Erkner seit etwa 1995 hier entwickelt hat. Es befinden sich hier überwiegend nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe



moderner Prägung sowie eine Reihe von neu angesiedelten Autohäusern entlang der Berliner Straße.

Südlich der Berliner Straße finden sich Wohngebäude der 30er bis 60er Jahre mit 2 bis 4 Vollgeschossen.

Die Berliner Straße selbst als Verbindungsachse aus dem Erkneraner Stadtzentrum nach Berlin-Köpenick weist hier eine boulevardartige Breite auf. Ihr Zustand ist allerdings stark erneuerungs- und ausbaubedürftig. Derzeitige tägliche Verkehrsbelastung: ca. 13.000 Fahrzeuge.

Östlich des Plangebietes schließen sich bis zum Rand des Stadtzentrums die Plasta-eigenen chemischen Produktionsstätten an. Seit 1938 werden hier chemische Kunststoffe auf Phenolharzbasis hergestellt. Hierdurch hat dieser Teil des Stadtgebiets seine bis heute erhaltene industrielle Prägung.

Nördlich schließen sich bereits die Gleisanlagen und technischen Betriebsgebäude des Bahnhofs Erkner an. Über die Bahnlinie hinweg, weiter nach Norden liegt die denkmalgeschützte Bahnhofsiedlung mit ihren Siedlungshäusern vorwiegend aus den 20er Jahren.

### **2.3 Immissionslage**

Das Plangebiet befindet sich in einer innerörtlichen, integrierten Lage, im Spannungsfeld zwischen vorhandenen Industrie- und Gewerbebetrieben, lauten Verkehrsbändern (Schiene und Straße) und mittelbar benachbarter Wohnbebauung am Zentrumsrand Erkners. Hieraus ergibt sich logischerweise, daß das Plangebiet ebenso wie seine Umgebung in Bezug auf die Schallimmissionssituation einer gewissen Vorbelastung unterliegt.

Diese Situation ist zuletzt durch ein entsprechendes Gutachten anlässlich der Inbetriebnahme einer neuen Dampfkesselanlage der Plasta Erkner GmbH erhellt worden. Die durch diese Anlage erzeugten Schallimmissionen (zwischen 58,9 dB(A) und 69,8 dB(A) an den Meßpunkten in ca. 5 m Entfernung von der Immissionsquelle) kommen mit Nachtwerten von 24 dB(A) bis 33 dB(A) als Beurteilungspegel an den Immissionsorten Berliner Straße 1 und 15 sowie am Fichtenauer Weg 30 an. Diese rein rechnerische Ermittlung wurde vorgenommen, weil der hohe Fremdpegel durch Verkehrslärm an der Wohnbebauung Berliner Straße hier kaum noch anlagenbedingte Wirkungen erfaßbar macht. Dieses Faktum kennzeichnet die Wohnsituation in der Umgebung des Plangebietes generell.

Die entscheidende Schallemissionsquelle ist die mit 13.000 Kfz./Tag belastete Berliner Straße, die zudem was ihren Ausbauzustand und ihre Oberflächenbeschaffenheit anbelangt, eine wesentlich stärkere Schallerzeugung hervorruft als nötig wäre und damit dringend sanierungsbedürftig ist.

Ähnliches kann für die nördlich der Gleisanlagen stehenden Wohngebäude angenommen werden, wobei hier der Schienenverkehr die wesentliche Vorbelastung bei insgesamt weniger gravierender Problemlage erbringt.

## **2.4 Verkehr**

### **2.4.1 Straßenverkehr**

Das Plangebiet wird in erster Linie von der L 38 "Berliner Straße" erschlossen. Hierdurch hat der Standort eine ausgezeichnete äußere verkehrsmäßige Anbindung ans örtliche, überörtliche, regionale und überregionale Straßennetz. Die Anschlußstelle an die Bundesautobahn A 10 „östlicher Berliner Ring“ ist vom Plangebiet 3,5 km entfernt. Die Ortsdurchfahrt Erkner der Landesstraßen L 38 und L 30 ist jedoch stark verbesserungsbedürftig. Derzeit ist die Belastungsgrenze der Straßenverbindungen annähernd erreicht. In absehbarer Zeit wird sich die Verkehrssituation jedoch deutlich verbessern, wenn der höhengleiche Knoten der L 30 /L 38 mit der Bahnlinie Berlin-Frankfurt (Oder) entfällt und der Friedensplatz im Zentrum der Stadt verkehrsgerecht umgebaut ist.

Die innere Erschließung erfolgt durch Gemeindestraßen. Westlich kann der ins Gebiet ein- und ausfahrende Verkehr die Wasserwerkstraße benutzen. Die Hauptzufahrt wird jedoch in der Trasse der heutigen Plasta-Betriebszufahrt angelegt werden. Der Knoten mit der Berliner Straße muß hierzu jedoch verkehrsgerecht ausgebaut werden.

### **2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

## 2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich an der Berliner Straße ein Haltestellenpaar für Linienbusverkehr des örtlichen Trägers des straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs.

Über den Linienbusverkehr ist das Plangebiet somit direkt an den Brandenburgischen Regionalverkehr sowie an das Berliner Busnetz angebunden.

Auch über die Schiene besteht eine ausgezeichnete Anbindung an die regionalen und überregionalen Berliner und Brandenburger Personenverkehrsnetze.

Der Bahnhof Erkner liegt nur ca. 700 m vom Plangebiet entfernt und bietet als S-Bahn-Endhaltestelle und Haltepunkt des Regionalexpresses (Fahrzeit ca. 25 Minuten bis Berlin-Mitte) einen ebenso schnellen wie bequemen Zugang zum Berliner S-Bahn-Netz, das den gesamten Großraum Berlin bedient.

Ferner ist Erkner Haltepunkt der Regionalzüge aus/in Richtung Fürstenwalde und Frankfurt (Oder).

Speziell die aufgezeigte hervorragende Anbindung an den ÖPNV ist ein wichtiges Standortkriterium für das Freizeit- und Erlebniszentrum. Ein großer Teil des anzusprechenden Kundenkreises wird vor allem auch junges oder junges Publikum sein, das zu einem hohen Anteil auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen ist.

Hierdurch werden zudem zusätzliche Straßenverkehrsbelastungen, die durch diese neue Verkehrsquelle auftreten werden, abgemildert oder relativiert. Die zweifellos vorhandenen, partiellen Verkehrsprobleme auf der Straße relativieren sich außerdem noch durch folgende Gesichtspunkte:

- 1) Der gravierendste Engpaß, der höhengleiche Bahnübergang der L 30/38 in Erkner, wird in nächster Zeit durch den Neubau eines Straßenunterführungsbauwerks beseitigt. Hierdurch wird sich der innerörtliche Verkehrsfluß in Erkner deutlich verbessern.

- 3) Der Standort zwischen Stadtgrenze Berlin und Zentrum Erkner bewirkt, daß ein Großteil des Verkehrs (erwartet werden bis zu 50% aus Richtung Berlin) gar nicht erst das Zentrum Erkner durchfahren muß.
- 4) Das Nutzungskonzept ist auf einen „weit über 8-Stunden-Betrieb“ ausgerichtet, wodurch eine Konzentration des Verkehrsaufkommens auf wenige Spitzenstunden vermieden wird.

### 2.4.3 Schienenverkehr

Im nördlichen Plangebietsteil befinden sich zwei bestehende Industriestammgleisanschlüsse, die bislang ausschließlich den betrieblichen Transportbedürfnissen der Plasta dienen. Beide bleiben bestehen und zumindest der westliche Anschluß soll in Zukunft den hier anzusehenden neuen Nutzungen dienen. Hierdurch soll ein großer Teil der Zu- und Belieferung auf den Schienenweg verlagert werden.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet verlaufen eine Vielzahl von Leitungsbündeln, die bisher vor allem den betrieblichen Notwendigkeiten der Firma Plasta Erkner GmbH dienen

Dieses Leitungsnetz wird erhalten und gesichert werden müssen gegenüber den neu hinzutretenden Nutzungen auf dem Gelände. Darüberhinaus liegen in der Berliner Straße alle zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Leitungsmedien:

- Gasversorgung durch die EWE
- Elektrizitätsversorgung durch die OSE AG
- Wasserversorgung durch den Wasserverband Strausberg-Erkner

Die Versorgung mit Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist im DVGW-Arbeitsblatt 405 bezüglich der Löschwassermenge geregelt. Dabei sind grundsätzlich Überflurhydranten den für die Feuerwehr nachteiligen Unterflurhydranten vorzuziehen.

Vorweg sollte geprüft werden, ob eine Versorgung aus offenen Gewässern (Saugstellen) möglich ist. Brunnen, Löschwasserteiche und -behälter sind weitere Möglichkeiten der Versorgung.

Die Löschwassermenge für den Grundschutz beträgt mindestens 48 cbm/h.

Sie muß bei Entnahme aus dem Trinkwassernetz für 2 Stunden gesichert sein.

- Telefon durch die Deutsche Telekom
- Abwasserentsorgung durch den Wasserverband Strausberg-Erkner.
- Abfallentsorgung durch die KWU des Landkreises Oder-Spree.

Während der Erschließungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierbei sind die Abfallsatzung des Landkreises Oder-Spree und die Annahmebedingungen und Hinweise der Abfallentsorgungsanlagen zu beachten.

Die Abfälle haben den in den Anordnungen nach § 35 II Kreislaufwirtschaftsgesetz bzw. § 9a Abfallgesetz festgelegten Annahmebedingungen der Hausmülldeponie zu entsprechen.

Spezielles Augenmerk sind auf aufgefundene, besonders überwachungsbedürftige Abfälle zu legen. Diese sind der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin anzudienen. Die zuständige Hausmülldeponie Alte Ziegelei, Alt-Golm ist für diese Abfälle nicht zugelassen.

## 2.6 Topographie

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Berliner Urstromtales bzw. der heutigen Spreetalniederung und weist nur sehr geringe Höhenunterschiede auf.

Mit Ausnahme von vorübergehenden, künstlichen Aufschüttungen bewegt sich das Gelände zwischen 39,70 m ü. HN und etwa 41,00 m ü. HN.

## 2.7 Natur und Landschaft

Um botanisch-ökologische Aussagen über den derzeitigen Zustand des Plangebietes treffen zu können, wurde im Juni 1998 eine Bestandserfassung nach der aktuellen Kartieranleitung zur Biotopkartierung Brandenburg (1995) flächendeckend im Maßstab 1: 500 durchgeführt. Erfasst wurden die Biotop- und Nutzungstypen sowie Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Eine gezielte faunistische Untersuchung wurde im Rahmen der Kartierung nicht durchgeführt. Dennoch konnten während der Geländearbeit verschiedene Vogelarten durch typische Lautäußerungen oder Sichtbeobachtungen bestimmt werden, nämlich weit verbreitete, typische Arten des Siedlungsbereiches.

Insgesamt wurden nach dem Biotoptypenschlüssel 15 verschiedene Biotop-/Nutzungstypen erfaßt und in der Bestandskarte dargestellt (s. Anhang Bestandsplan). Die Florenliste befindet sich im Anhang Tab. 1; die Nomenklatur richtet sich nach ROTHMALER (1986).

Die im Plangebiet insgesamt nachgewiesenen 15 Biotoptypen verteilen sich auf folgende Kategorien, wovon

- 3 auf Gehölzstrukturen
- 4 auf stark anthropogen geprägte Biotope
- 8 auf Verkehrsanlagen und andere anthropogen geprägte Flächen entfallen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen aufgelistet.

**Tab. 1: Ist-Bestand; Biotoptypen und Nutzungen (Stand Juni 1998)**

Zahlen-Code	Kartiereinheit 1)	Buchst.-Code	m <sup>2</sup>	Zwischen- summe m <sup>2</sup>	%
07	Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen u. Baumreihen				
07104	Flächige Laubgebüsch, Pionierarten	BLP	421		
071421	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen	BRRG	272		
071322	Hecken u. Windschutzstreifen, überschirmt, lückig	BHBL	1385	2078	2,6
10	Stark anthropogen geprägte Biotope				
10122	Städtische Ruderalfluren	PRS	31035		
10126	Sonstige ruderale Staudenfluren	PRA	1990		
10191	Abstandsgrün, weitgehend ohne Gehölze	PAU	3935		
10192	Abstandsgrün, mit Gehölzen	PAB	4762	41722	51,5
12	Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen				
12125 / 12126	Gebäude; Gewerbe, Industrie	OSI / OSG	10764		
12131 / 12133	Straßen; Parkplätze	OVS / OVP	6125		
12134	Gleisanlagen	OVG	1306		
12137	Verdichtete Flächen; Schotter, Sand-Schotter	OVT	6959		
12138	Versiegelte Flächen, Beton, Asphalt	OVV	7895		
12145	Lagerflächen	OAL	4136	37185	45,9
	Summe		80985	80985	100,0

1) nach Biotopkartierung Brandenburg, LUA Bbg

Als gewerblich-industriell geprägter Standort weist das Plangebiet einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Der ehemalige Versiegelungsgrad ist jedoch noch höher anzusetzen (vgl. Tab. 4 in Kap. 3). Darauf weisen Fundamentreste, Angaben aus dem Bodengutachten Dr. Thomas (ober- und unterirdische Abbrucharbeiten, s. Einleitung) sowie Luftbildaufnahmen hin. Andere Teilflächen (OAL) sind wegen Ablagerungen von Bauschutt, Schotter, Recyclingmaterial, Boden, Müll, Schrott etc. stark verdichtet.

Ebenfalls stark verdichtet - durch Vormutzung und/oder durch Baufahrzeuge während der Sanierungsarbeiten, sowie durch die Sanierungsarbeiten selbst (Bodenabtrag und -auftrag) - ist die, einen Großteil des Planungsgebietes einnehmende, Teilfläche PRS. Auf ihr ist lediglich eine spärliche und in weiten Teilen sehr lückige Ruderalvegetation mit einjährigen Pflanzenarten ausgebildet. Ausdauernde Arten finden sich dagegen vermehrt im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes und an den Bahnkörpern.

Der Böschungsbereich der Bahn (BHBL) weist einen Bewuchs mit Gebüschern und heimischen Junggehölzen z.T. durchsetzt mit älteren Einzelbäumen auf (s. Baumbestand Anhang Abb. 1). Kleinere, flächige Laubgebüsche (BLP) jüngerer Alters mit *Acer negundo*, *Acer platanoides*, *Populus alba* und *Robinia pseudacacia* konnten sich an fünf Standorten des Plangebietes - bevorzugt in Randlage oder in Gebäudenähe und z.T. umgrenzt von Betonplatten - ausbilden. Die Gehölze unterliegen aufgrund des Stammumfangs (< 30 cm) nicht der Ausgleichspflicht. Insgesamt handelt es sich um Jungwuchs von 10 x *Acer negundo*, 6 x *Acer platanoides*, 17 x *Populus alba* und 4 x *Robinia pseudacacia*. Ein Ausgleich für den Jungwuchs ist in den Maßnahmen enthalten. Eine Baumreihe (BRRG) jungen bis mittleren Alters mit *Betula pendula*, *Populus tremula* und *Quercus robur* befindet sich am nordwestlichen Rand des Gebietes (vgl. Baumbestand Anhang Abb. 1).

Die folgende Tab. 2 gibt Auskunft über die Flächengrößen sowie den ökologischen Wert der Biotop- und Nutzungstypen vor dem geplanten Eingriff. Die Bewertungen orientieren sich an Vorgaben von KNOSPE (1998, Handbuch zur argumentativen Bewertung) und NLÖ (1994).

Die Schutzgüter bzw. deren Kriterien (z.B. Erodierbarkeit, Luftaustausch) werden innerhalb einer 5-stufigen Skala bewertet.

Der Bewertungsrahmen sieht zunächst eine beschreibende Einstufung (Sachebene) anhand meßbarer bzw. bestimmbarer Parameter (z.B. Bodenart, Anteil überbauter Fläche, Grundwasserflurabstand, pH-Wert) vor.

In einem zweiten Schritt wird eine bewertende Einstufung vorgenommen, d.h. die Sachebene wird mit der Wertebene verknüpft. Die Transformation der unterschiedlichen Messungen in Wertaussagen erfolgt dann anhand ordinal skalierten Wertstufen. Beispiel: Stufe 1 - sehr hohe, Stufe 2 - hohe, Stufe 3 mittlere, Stufe 4 geringe, Stufe 5 - sehr geringe Funktionserfüllung z.B. in Bezug auf den Luftaustausch. Analog sind je nach Erfordernis des Schutzgutkriteriums an Stelle der "Funktionserfüllung" auch "Belastungsstufen" (unbelastet/sehr gering bis sehr hoch belastet) oder "Wertigkeitsstufen" (sehr geringe bis sehr hohe Bedeutung) einzusetzen. Konventionsgemäß werden sehr hohe Werte und Funktionen sowie sehr geringe Belastungen mit Wertstufe 1 bezeichnet.

Zur Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften (Tab. 2) wurden entsprechend der räumlichen Gegebenheiten (urban-industrieller Standort) die folgenden Kriterien und Parameter (jeweils in Klammern) herangezogen:

- *anthropogene Beeinträchtigung (Nutzungsintensität)*,
- *Alter (Entwicklungszeit/Reifegrad von Biotoptypen)*
- *Biotopverbund (Vernetzung/Isolationsgrad)*.

Bei Wertunterschieden innerhalb der Kriterien ist jeweils der - aus der Sicht des Naturschutzes - beste ermittelte Wert zu berücksichtigen, da es nicht auf die Bildung eines "Durchschnittswertes" ankommt, sondern um die Ableitung wertbestimmender Merkmale. So kann beispielsweise ein Biotoptyp bezüglich des Alters und der anthropogenen Beeinträchtigung zur Wertstufe 5 gehören und dennoch eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 3) wegen seiner Vernetzungsfunktion besitzen. In diesem Fall ist die Biotopvernetzung das wertbestimmende Merkmal und dem Biotoptyp / der Fläche ist die Wertstufe 3 zuzuordnen.

**Tab. 2: Flächengrößen und ökologische Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen vor dem geplanten Eingriff**

Kartiereinheit	Buchst.-Code	m <sup>2</sup>	Wertstufe
<u>Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen u. Baumreihen</u>			
Flächige Laubgebüsch, Pionierarten	BLP	421	4
Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen	BRRG	272	4
Hecken u. Windschutzstreifen, überschirmt, lückig	BHBL	1385	4
		<u>2078</u>	
<u>Stark anthropogen geprägte Biotope</u>			
Städtische Ruderalfluren	PRS	31035	4
Sonstige ruderale Staudenfluren	PRA	1990	4
Abstandsgrün, weitgehend ohne Gehölze	PAU	3935	5
Abstandsgrün, mit Gehölzen	PAB	4762	5
		<u>41722</u>	
<u>Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen</u>			
Gebäude; Gewerbe, Industrie	OSI / OSG	10764	5
Straßen; Parkplätze	OVS / OVP	6125	5
Gleisanlagen	OVG	1306	5
Stark verdichtete Flächen	OVT	6959	5
Versiegelte Flächen, Beton, Asphalt	OVV	7895	5
Lagerflächen	OAL	4136	5
		<u>37185</u>	
Summe		<u>80985</u>	

Die im Plangebiet nachgewiesenen Bäume sind nach Art, Umfang und Anzahl im Anhang Abb.1 aufgeführt. Einige der Bäume weisen beachtliche Stammumfänge auf. Sie sollten möglichst erhalten bleiben. Wo dies die Planung nicht zulässt, ist entsprechender Ausgleich zu schaffen (s. Kap. 5.2).

Eine Biotopvernetzungs-funktion der Gesamtfläche mit benachbarten Gebieten (Siedlungen, Wald) ist aufgrund der Größe der Freiflächen sowie vorhandener vegetationsbestandener Linienstrukturen (Bahngleis, Baumreihe, Böschung) gegeben; sie ist indes wegen der spärlichen Ausprägung der Vegetationsdecke und/oder anthropogener Störungen von geringer Bedeutung. Den Flächen kommt ansonsten weder eine besondere räumlich-funktionale Qualität zu, noch sind sie im Landschaftsraum selten oder gefährdet. Zudem ist ihre räumliche und zeitliche Wiederherstellbarkeit jederzeit gegeben.

Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie Rote-Liste-Arten konnten während der Begehungen im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Außer allgemeinen Entwicklungszielen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften lassen sich aus dem LRP und LP keine gebietsbezogenen Ziele für das Plangebiet herleiten.

- Innenentwicklung und Flächenrecycling hat Vorrang vor der Außenentwicklung
- stärkere Gewichtung ökologischer Anforderungen bei allen planerischen Abwägungsprozessen
- flächensparendes Bauen und Ausbau vorhandener Verkehrswege vor weiteren Bauausweisungen und Erschließungsmaßnahmen



## 2.8 Boden / Wasser

Bewertungskriterien (Parameter):

- *Lebensraumfunktion (Versiegelungsgrad)*
- *Anthropogene Beeinträchtigung (Versiegelung, Verdichtung, Kontamination)*
- *Grundwassemeubildungsfunktion (Grundwasserflurabstand, Niederschlag, Bodenart, Vegetation)*
- *Grundwasserschutzfunktion (Grundwasserflurabstand, Durchlässigkeit und Filtereigenschaft der Deckschicht, Kontaminationsrisiko)*

Das Plangebiet gehört zur Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung. Geomorphologisch ist die Spreetalniederung eine eben bis flache Talsandfläche, mit Düneneinlagerungen, Fließtälem und größeren Flachseen. Als Bodentyp liegt in der Regel mäßig gebleichter Podsol vor. Im Plangebiet herrschen Talsande mit oberflächennahem Grundwasser vor. Die Grundwasserfläche liegt in der Spreeniederung nur bis maximal 2m unter der Geländeoberfläche und schließt an die freien Wasserspiegel der Oberflächengewässer an. Die Strömungen verlaufen der Geländegestalt folgend in die Richtungen von Spree, Löcknitz und der Rinne aus Dämeritz- und Flakensee.

Das Rückhaltevermögen der Grundwasserüberdeckung gegenüber Fremd- und Schadstoffen ist im Plangebiet gering (vgl. UGK 300-1). Der obere Grundwasserleiter ist aufgrund der ihn überdeckenden Talsande (Fein-, Mittelsande, Betonreste, Steine, Bauschutt z.T. bis in größere Tiefen > 3 m, Bodengutachten Dr. Thomas) gegenüber Bodenverunreinigungen ungeschützt, d.h. es ist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des oberen Grundwassers gegeben. Zum qualitativen Aspekt der Grundwasserempfindlichkeit tritt der quantitative Aspekt, die Grundwassemeubildung (regional durchschnittlich 127 mm). Aufgrund der Grundwassernähe und des hohen Versiegelungsgrades (vgl. Tab. 1) wird der Industrie- und Gewerbefläche im LRP (S. 180 ff) eine geringe Bedeutung für die Grundwassemeubildung (und möglicher Qualitätseinschränkung des Versickerungswassers) beigemessen. Der Versickerungsanteil am Niederschlag liegt bei ca. 10%. [Zum Vergleich: Auf günstigeren Standorten beträgt der Versickerungsanteil am Niederschlag 20% (Wald) bzw. 30-40% (Offenland, Sandboden); LRP S. 181].

Die bisherige Nutzung führte auf den überbauten, versiegelten, verdichteten und kontaminierten Flächen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Im gesamten Plangebiet gibt es nicht eine Stelle, die im Laufe der vergangenen Dekaden nicht schon einmal verändert, überprägt oder überformt (z.T. bis in tiefe Bodenschichten) worden wäre. Demzufolge werden im LRP die Gewerbe- und Industriestandorte bezüglich der Leistungsfähigkeit ihrer Bodenfunktionen als "sehr stark eingeschränkt" bewertet. An Beeinträchtigungen werden genannt: sehr hoher Bodenverlust durch Versiegelung; hohe Schadstoffimmissionen durch Feuerungsanlagen und gewerbliche Anlagen (mit Fernwirkung), Gefahr der Schadstoffanreicherung durch Lagerung und Umgang mit kontaminierenden Stoffen auf unversiegelten Flächen; Altlastenverdacht insbesondere im Bereich von Industriebetrieben, Tanklager, Umschlags- und Lagerplätzen. Als Ziele für solche Standorte nennt der LRP die Aufwertung, Entwicklung und Sanierung von Böden. Der LP konkretisiert die Zielvorgabe für das Plangebiet:

- Bodensanierungsbedarf Plasta ca. 1200 m<sup>3</sup> (Phenol- und PAK-Belastung)
- Reduzierung des Pestizideinsatzes an der Bahnstrecke
- Prüfung der Notwendigkeit von Versiegelungsmaßnahmen auf Gewerbe- und Industrieflächen, unter besonderer Beachtung des Grundwasserschutzes

Inzwischen wurden Abbruch- und Bodensanierungsarbeiten auf dem Gelände durchgeführt (vgl. Einleitung). Des weiteren wurde ein Bodengutachten zur Altlastenbewertung chemischer Rück-

stände erstellt (Büro Dr. Thomas), welches die Frage beantworten sollte, ob eine schadlose Nutzungsänderung der Fläche möglich ist. In der Zusammenfassung des Gutachtens heißt es (S. 11):  
 "Demnach kann für das (recycelte) Einbaumaterial kein Gefährdungspotential für das Grundwasser gesehen werden. Die flächenhaft angelegten Bodenmischproben M1 und M2 zeigen für M1 leichte Anreicherungen einzelner Schwermetalle, die in Bezug auf die geplante Nutzung als Geschäfts- und Gewerbezentrum toxikologisch nicht relevant sind. Insbesondere auf Grund der geplanten Oberflächenversiegelung des Bodens ist für die Emissionspfade Direktkontakt und Grundwasser keine Beeinträchtigung zu erwarten. ... Der südliche Abschnitt (der untersuchten Teilfläche) als mögliches Baufeld für ein Gewerbezentrum mit Verkaufsflächen kann unseres Erachtens ohne weitere Maßnahmen genutzt werden. Für den nordwestlichen Abschnitt gilt es, im Umfeld von Bohrung B3 das räumliche Verteilungsmuster von Schwermetallen und Mineralölen (wegen deutlich überhöhter Werte) zu spezifizieren."

#### Gebietsrelevante Entwicklungsziele Boden / Grundwasser (vgl. LRP und LP):

- Vermeidung von flächigen und punktuellen Einträgen
- Vermeidung und Minderung der Anreicherung und Verlagerung von Schadstoffen
- nachhaltige Sicherung der Grundwasserressourcen in ... grundwasserempfindlichen Bereichen
- erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz bei Baumaßnahmen (im Baubetrieb)
- getrennte Sammlung und Behandlung von Regenwasser bei Bebauung
- (erhöhte Anforderungen an die Sicherheit von Anlagen in Industrie und Gewerbe, in denen grundwassergefährdende Stoffe eingesetzt werden; ⇒ Gegenstand von Genehmigungsverfahren gem. BImSchG)

## 2.9 Klima / Luft

Bewertungskriterien (Parameter):

- *Emissionen (Nutzungsart, Abstandsklassen)*
- *Veränderung des Stadtklimas (Überwärmung aufgrund Versiegelung)*
- *Luftaustausch (Barrierewirkung, Unterbrechung der Frischluftzufuhr)*

Entsprechend der Nutzung und des weitgehend fehlenden Gehölzbestandes leistet das Plangebiet keinen Beitrag zur Luftregeneration. Eine Kaltluftproduktion auf den relativ großen Freiflächen ist wahrscheinlich, jedoch wegen fehlenden Kaltluftabflusses (ebenes Gelände; außerdem von Bauwerken und Böschung mit Abpflanzungen umgrenzt) ohne Bedeutung für die umliegenden Siedlungen. (Zudem wäre bei dieser Betrachtung auch ein möglicher Schadstofftransport zu berücksichtigen, da Orte der Kaltluftentstehung oftmals auch Senken für Schadstoffe darstellen.)

Bedeutender ist die Frage nach den Emissionen, die vom Standort ausgehen und die Umgebung potentiell belasten können. Entsprechend der gegenwärtigen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans ist allerdings nur von einer geringen bis sehr geringen Luftbelastung der Umgebung auszugehen.

Aufgrund des Versiegelungsgrades des Plangebietes ist mit einer mäßigen Überwärmung der Fläche zu rechnen (Versiegelungsgrad 51-75%, vgl. KNOSPE S. 308f). Die Wärmeinsel kann sich negativ auf den Luftaustausch mit benachbarten frischluftproduzierenden Flächen (Staatsforst) und dem Stadtkern auswirken, insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen. Die Barrierewirkung wird jedoch abgemildert durch das Vorherrschen westlicher bis westnordwestlicher Winde, die Frischluft aus den nahegelegenen Waldgebieten heranführen können.

Gebietsrelevante Entwicklungsziele Klima / Luft (vgl. LRP und LP):

- Vermeidung einer Verschlechterung der Austauschbedingungen zwischen Ausgleichsflächen und den Siedlungsbereichen
- Erhaltung von Grünstrukturen, Minimierung der Flächenversiegelung bei Neubaumaßnahmen bzw. Reduzierung durch Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen
- Verminderung von Luftschadstoffen

## 2.10 Bebauung / Ortsbild

Das Plangebiet ist gewerblich industriell geprägt, sein Erlebniswert wird im LP (S. 114) als gering bis sehr gering bezeichnet. (Zu den Bewertungskriterien des Ortsbildes vgl. LP S. 112). Die Beeinträchtigung, die vom Gewerbegebiet Berliner Straße auf das Landschafts-/Ortsbild ausgeht, wird im LP als mittel bis gering eingestuft (S. 106). Die Reichweite der Beeinträchtigung ist aufgrund des angrenzenden Waldgebietes gering (LP S. 106).

Die aufstehenden Gebäude im Plangebiet sollen soweit sie nicht weiter benötigt werden, bzw. soweit sie nicht umgenutzt werden können, beseitigt werden.

Es werden bestehen bleiben:

1. Verwaltungsgebäude der Plasta Erkner, 4 Vollgeschosse, Flachdach;
2. Technikum der Plasta Erkner, 2 Vollgeschosse, Flachdach;
3. Aral-Tankstellenanlage;
4. Mc Donalds Drive-In-Restaurant.

Die Tankstelle und das Mc Donalds Restaurant prägen in wesentlicher Weise die neue Ansicht dieses Bereiches von der Berliner Straße.

### **3. Planerische Vorgaben**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkner (Stand: Feststellungsbeschluß vom 06.02.1998) stellt das Plangebiet in seinem nördlichen Teil als Gewerbliche Baufläche dar. Der FNP vollzieht hier den Altbestand an gewerblich/industriellem Standort logisch nach.

Der südliche Teil des Plangebiets ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung F-S-H = Freizeit, Sport und Handel dargestellt!

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Planung entspricht somit in vollem Umfang den städtebaulichen Leitvorstellungen des Flächennutzungsplans.

#### **3.2 Raumordnungsverfahren**

Insbesondere für die Ansiedlung des geplanten Freizeit- und Freizeithandelszentrums, das eine zumindest überörtliche, regional bedeutsame Ausrichtung haben soll, wurde gem. 7. Verordnung zum Raumordnungsgesetz per Antrag durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg geprüft, inwieweit im vorliegenden Fall die Notwendigkeit der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gem. Art. 16 des Landesplanungsvertrages besteht.

Mit Bescheiden vom 24.04. und 30.07.1998 stellt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung fest, daß bei Einhaltung bestimmter Maßgaben von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen wird.

## **II. Inhalt der Planung**

### **1. Planungsabsichten**

Auf einer Fläche von ca. 8,5 ha, die zu über 90% zum Betriebsgelände der Firma Plasta Erkner GmbH gehört, ist beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 4/2 der Stadt Erkner aufzustellen. Ein Teil dieses Geländes, das an der Berliner Straße gelegene Flurstück 662/2 der Plasta Erkner GmbH, ist bereits Bestandteil des seit 1992 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 4/1 der Gemeinde Erkner „Gewerbegebiet Berliner Straße, Teil 1“. Dieser Teil soll aus dem alten Bebauungsplan herausgenommen werden und zusammen mit den neu hinzutretenden und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit diesem Teil stehenden Flächen neu überplant werden.

Die Planungsabsicht besteht darin, auf einer Fläche von ca. 4 ha, eine Bündelung von Freizeiteinrichtungen, überwiegend privatwirtschaftlicher Art, unter einem gemeinsamen Dach mit speziell auf diese Freizeitbereiche ausgerichteten Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen von regionaler und überörtlicher Bedeutung anzusiedeln. Dieser Bereich soll mit hochwertiger Architektur dafür Sorge tragen, daß die Berliner Straße, als wichtige Hauptzugangsachse von Berlin-Köpenick nach Erkner ein attraktives äußeres Erscheinungsbild erhält. Der hohe Stellplatzbedarf soll auf rückwärtig gelegenen und von der Berliner Straße her nicht einsehbaren Parkplätzen (Parkhaus) gedeckt werden. Nördlich an diesen Bereich anschließen soll ein Teil des traditionell hier vorhandenen Industrieareals der Plasta-Werke zu einem modernen Gewerbe- und Industriepark ausgebaut werden, in dem neben dem Technikum und dem Verwaltungsgebäude der Plasta geeignete Gewerbe- oder Industriebetriebe angesiedelt werden sollen, die den hier vorhandenen Gleisanschluß nutzen und möglicherweise in den Produktionsprozess der Plasta als Zulieferer oder Abnehmer und Weiterverarbeiter von Plasta-Produkten integriert werden können.

Die Erschließung des Gesamtareals soll über den Ausbau der vorhandenen Betriebszufahrt, östlich der Aral-Tankstelle von der Berliner Straße aus erfolgen.

Die Gemeinde Erkner sowie das dort ansässige Unternehmen „Plasta“ haben ein starkes Interesse an diesem für die Region und auch die Stadt Berlin sehr wichtigen Projekt, der Umwandlung einer Industriebranche in ein neues wirtschaftliches Zentrum des Dienstleistungsgewerbes.

Es ist mit dieser Planung die weitere Aufwertung der Stadt Erkner im Bereich des Gewerbes und der Freizeitindustrie, gerade für den nahen und mittleren regionalen Umfeldbereich sowie insbesondere Berlin beabsichtigt. Die Gesamtentwicklung dieses Freizeit- und Gewerbekomplexes ist über einen Zeitraum von zwei bis fünf Jahren vorgesehen. Die einzelnen nachgenannten Struktureinheiten werden über unterschiedliche Eigentums-, Finanzierungs- und Betreibermodelle realisiert.

Aus den bisherigen Erfahrungswerten zu analogen Projekten, sind neben den benannten Projekten weitere wichtige wirtschaftliche Synergien zu erwarten:

- Schaffung eines überregionalen Highlights für Erkner;  
Erweiterung der Angebotspalette der Stadt;
- Erhöhung der Besucherzahlen sowie des Umsatzvolumens für Erkner;  
Gewinnung von neuen Besucher- und Kundenpotentialen;
- positive Umsatzrückwirkungen auf andere Bereiche in der Stadt;
- neue überregionale Vermarktungs- und PR-Effekte;
- Ansiedlung kleinerer Gewerbetreibender sowie Schaffung weiterer, über das Projekt hinausreichender Arbeitsplätze am Standort;
- Erhöhung der Attraktivität für weitere Investoren und Betreibergesellschaften.

Neben der Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen am vorgesehenen Standort (Zuwegung, Medienheranführung, Parkplätze usw.), sind im Rahmen der Gesamtentwicklung folgende Teilbereiche vorgesehen:

- ein Bowlingzentrum;
- ein Motorbike-Einkaufszentrum (einmalig in und um Berlin)  
Ansiedlung aller renommierter Motorradunternehmen sowie der spezifischen Bekleidungsindustrie (Motorradkombis und Zubehör wie Helme, Handschuhe, Stiefel etc.);

- Einkaufszentrum für Freizeitartikel, insbesondere für Zelt-, Angel-, Boots- und weitere ausgewählte Freizeitartikel (die mit Wasserbetätigung zutun haben) sowie ein Tauchsportcenter evtl. mit Showbecken;.
- Fahrradeinkaufszentrum mit Fahrradverleih;
- Kino; (kein Multiplex-Kino)
- Erlebnisgastronomie (abgestimmt auf die vorgenannten Gewerbezentren);
- Saunalandschaft;
- Discothek evtl. mit einer Tanzschule.

Aufgrund der vorgenommenen Standort- und Marktanalyse, des untersuchten Freizeit- und Gewerbeangebotsbedarfes, ist diese Ausrichtung des Zentrums mit den benannten Schwerpunkten vorgesehen.

Die gesamte Immobilienentwicklung soll auf einer architektonischen Insellösung basieren, d. h. die genannten kommerziellen Elemente werden schrittweise auf- und ausgebaut. Die Fläche läßt einen für die Freizeit- und Erlebnisindustrie notwendigen Ausbau der Anlage zu. Es kann auf aktuelle Marktentwicklungen eingegangen werden. Bestandteil der jeweiligen Bereiche sind außerdem ausreichende und attraktive Werbe- und Showflächen.

Sowohl die Spartenausrichtung der einzelnen Erlebnis- und Handelseinrichtungen wird, ebenso wie die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, für jede Branche genau festgelegt, um den spezifischen Freizeitmix zu bekommen und zu erhalten, der auf Dauer die Attraktivität des Gesamtkomplexes sichert.

Gleichzeitig soll die Festsetzung der spezifischen Handelsausrichtungen dafür Sorge tragen, daß hier solche Ausrichtungen, die möglicherweise den Bestand von Handelseinrichtungen im Erkneraner Zentrum gefährden könnten, ausgeschlossen sind:

1.	Freizeitkaufhaus	5.000 qm VF
2.	Multifunktionshalle	950 qm HF
3.	Bike-Zentrum	1.600 qm NF
4.	Bowlinganlage	12 Bahnen
5.	Kino (kein Multiplex-Kino)	200 Sitzplätze
6.	Sauna / Fitness	1.200 qm NF
7.	Discothek und diverse Gastronomie	1.000 qm NF

Die Planung des Freizeitentrums an der Berliner Straße mit der „lauten“ Seite (Stellplätze, Zulieferung“ nach Norden, sorgt neben den positiven Auswirkungen auf das Straßenbild außerdem für Schallimmissionsabschirmung des nördlich zu entwickelnden Gewerbe- und Industrieparks gegenüber der Wohnnutzung an der Berliner Straße.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Konzeptentwicklung

Seit geraumer Zeit wurden Untersuchungen angestellt, um die Nutzungsmöglichkeiten für das betreffende Gelände zu recherchieren. Dazu wurden die Alternativen

- Industrie und Gewerbeansiedlung
- Dienstleistungszentrum
- Einkaufs- und Handelszentrum
- Freizeitzentrum

zum Teil von einem unabhängigen Institut bzw. durch die Plasta Erkner GmbH selbst eruiert.



### 2.1.1 Industrie- und Gewerbeansiedlung

Aufgrund der östlich angrenzenden Phenolharzindustrie und der vorhandenen Gleisanschlüsse bietet das Gelände Vorteile für eine Industrieansiedlung. Die Plasta Erkner GmbH schaltete daher im Frühjahr 1997 mehrfach bundesweit Inserate, um für eine Industrie- und Gewerbeansiedlung zu werben. In den Gesprächen mit potentiellen Interessenten stellte sich zum einen das Wohngebiet gegenüber der Berliner Straße als problematisch dar. Wichtigstes Argument gegen eine Ansiedlung auf dem Plasta-Gelände war jedoch meist die generelle Angebotssituation für Gewerbe- und Industrieansiedlung im Land Brandenburg. Das aktuelle Gewerbe- und Industrieflächenangebot im Berliner Umland umfaßt ca. 800 ha.

Derzeit wirbt eine Vielzahl von Kommunen mit sehr attraktiven Grundstückspreisen und Fördermitteln. Die Auswirkungen spürt u. a. auch die Stadt Erkner, die bei der Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen in ihren kommunalen Gewerbegebieten seit geraumer Zeit stagniert. Würde die Plasta Erkner GmbH die Gewerbe- und Industrieansiedlung forcieren, entsteht zweifelsohne eine Konkurrenzsituation zur Stadt Erkner.

Diskussionen mit potentiellen Industrieansiedlern zeigten ein weiteres Problem im Verkehrsbereich auf. Ca. 70 - 80 % der Interessenten sind auf den Schwerlastverkehr angewiesen. Eine Nutzung der Gleisanschlüsse wäre mit einer entsprechenden Reorganisation ihrer Logistik verbunden. Eine starke zusätzliche Belastung der Stadt Erkner durch den erhöhten Schwerlastverkehr steht jedoch im Widerspruch zu den Gemeindezielen.

Die Lage und Bedeutung der Stadt im engeren Verflechtungsraum Berlin/Brandenburg ist eindeutig definiert durch die Einbettung in den Wald und gewässerreichen Raum und den Anschluß an den Berliner Erholungskomplex Müggelsee, d. h. Erkner findet sich im Regionalpark Müggelspree wieder. Gemäß dieser Gemeindesituation wurde bereits in der landesplanerischen Stellungnahme zum Flächennutzungsplan-Entwurf formuliert, daß die Stadt im raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration als Ort mit besonderem Handlungsbedarf im engeren Verflechtungsraum gekennzeichnet ist. Hier besteht ein besonderer Problemdruck aufgrund gewerblich industrieller Umstrukturierungsprozesse. Die Versuche der Plasta Erkner GmbH zur Gewerbe- und Industriesiedlung bestätigen die Notwendigkeit für Alternativansiedlungen.

### **2.1.2 Dienstleistungszentrum**

Die vergangenen 4 Jahre sind gekennzeichnet durch eine Boomphase der Fertigstellung von Dienstleistungsobjekten in der Region Berlin. Nach letzten Recherchen wurden bis dato in der Region Berlin über 475 große Investitionsvorhaben mit vorrangiger Büronutzung bereits fertiggestellt oder sind im Bau.

Der von der Senatsverwaltung erstellte Büroflächenbericht 1994/95 geht davon aus, daß im Berliner Stadtgebiet im Zeitraum 1991 - 1997/98 rd. 6,6 Mio. qm BGF Büroflächen auf den Markt gelangen.

Immobilienanalysen erwarten, daß sich ab 1998/99 aufgrund der Reduzierung der Förderungs-AfA die jährliche Fertigstellungsrate auf eine bedarfsgerechte Größenordnung von etwa 0,5 Mio. qm BGF Büro- und Dienstleistungsflächen einpendelt. Im Berliner Umland rechnet man mit ca. 330.000 qm BGF Bürofläche, die in 1997 fertiggestellt werden.

Das durch diese Bauaktivitäten ausgelöste Überangebot führte bereits zu einem aggressiven Mietpreiskampf und einem beachtlichen Leerstand an Büro- und Dienstleistungsflächen. Insbesondere im Ostraum Berlins reagierten Investoren mit einer merklichen Reduzierung der Büroflächenfertigstellung durch Umplanungen und Rückstellungen der Realisierung einzelner Bauabschnitte.

Eine weitere Bedarfsanalyse ausschließlich gerichtet auf die Belange der Stadt Erkner ergab eine deutliche Sättigung an Büro- und Dienstleistungsflächen.

In dieser gegenwärtigen Situation verbietet sich jede Investition in ein Büro- und Dienstleistungszentrum von selbst.

### **2.1.3 Einkaufs- und Handelszentrum**

Im Hinblick auf alternative Nutzungsmöglichkeiten für das nicht mehr betriebsnotwendige Gelände der Plasta Erkner GmbH wurde die Forschungsstelle für den Handel mit Sitz in Berlin mit der Prüfung zur Einzelhandelsansiedlung beauftragt.

Zur Analyse wurden ein einzelhandelsrelevantes enges sowie ein weiteres Einzugsgebiet definiert. Im engen Einzugsbereich Erkner leben derzeit ca. 30.000 Einwohner. Für das weitere Einzugsgebiet ergaben sich ca. 26.000 weitere Bewohner.

Das bestehende Einzelhandelsnetz in Erkner verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 13.000 qm, so daß sich damit eine Ausstattung mit Verkaufsfläche von 1,1 qm je Einwohner ergibt.

Im Vergleich dazu beträgt die Ausstattung mit Verkaufsfläche je Einwohner in Ostberlin (ebenfalls bezogen auf das Jahr 1990) 0,62 und in Westberlin 0,99.

Die Entwicklung des Einzelhandels im engeren Verflechtungsraum im Brandenburger Teil ist geprägt durch einen rasanten Anstieg dieser Ausstattungskennziffer von 0,57 in 1992 auf zwischenzeitlich 1,13 qm in 1995. Hier spiegelt sich insbesondere die problematische Situation durch die Einzelhandelansiedlung „auf der grünen Wiese“ wider.

Die konkrete Situation in Erkner stellt sich wie folgt dar:

Es existieren bereits bzw. sind in Planung 4 Supermärkte und 4 Lebensmitteldiscounter mit dann insgesamt ca. 9.000 qm Verkaufsfläche. Rund 6.000 qm Verkaufsfläche für Waren des aperiodischen Bedarfs ergänzen das Angebot, das mit Fertigstellung der in Bau befindlichen Dämeritz- und Seepassagen nochmals um ca. 2.200 qm Verkaufsfläche erweitert wird.

In Ergänzung zur Betrachtung der Einzelhandelssituation von Erkner wurden die Einkaufszentren im Umland von Erkner herangezogen. Hier ergibt sich der folgende Stand:

<u>EKZ</u>	<u>Entfernung in km</u>	<u>Verkaufsfläche in qm</u>
Gosen	3,5	22.000
Wildau	17,0	60.000
Vogelsdorf	9,0	36.000
Forum Köpenick	12,5	35.000
Friedrichshagener Str.	10,5	15.200

Die Ansiedlung eines zusätzlichen Einkaufszentrums dieser Art an der Berliner Straße in Erkner wird nach ffH-Aussagen zu Lasten der Nahversorger gehen und den Wettbewerb der großen EKZ deutlich verschärfen.

Gleichwohl gibt es Branchen bzw. Sortimente, die in der Nahversorgung und den bestehenden Einkaufszentren fehlen. Hier besteht im Einzelfall Ergänzungsbedarf.

#### **2.1.4 Freizeitzentrum**

Erkner ist nach der räumlichen Entwicklungskonzeption des Landkreises Oder-Spree in Übereinstimmung mit der Regionalplanung des Landes Brandenburg als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft.

Durch die Einbettung in den Müggel-Spree Park ist Erkner prädestiniert für den Erholungs- und Freizeitbereich und ist bereits seit früheren Zeiten Naherholungsgebiet.

Im Erläuterungsbericht zum gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin/Brandenburg wurden u. a. Aussagen zur Entwicklung der Regionalparks dergestalt getroffen, daß diese für die Menschen im Verdichtungsraum multifunktional und zukunftsorientiert zu entwickeln sind. Durch entsprechende Maßnahmen wie Anreicherung mit landschaftsbezogenen Erlebniselementen und Freizeitanlagen für die siedlungsnah Erholung sollte eine weitere Aufwertung für Orte mit besonderem Handlungsbedarf erzielt werden.

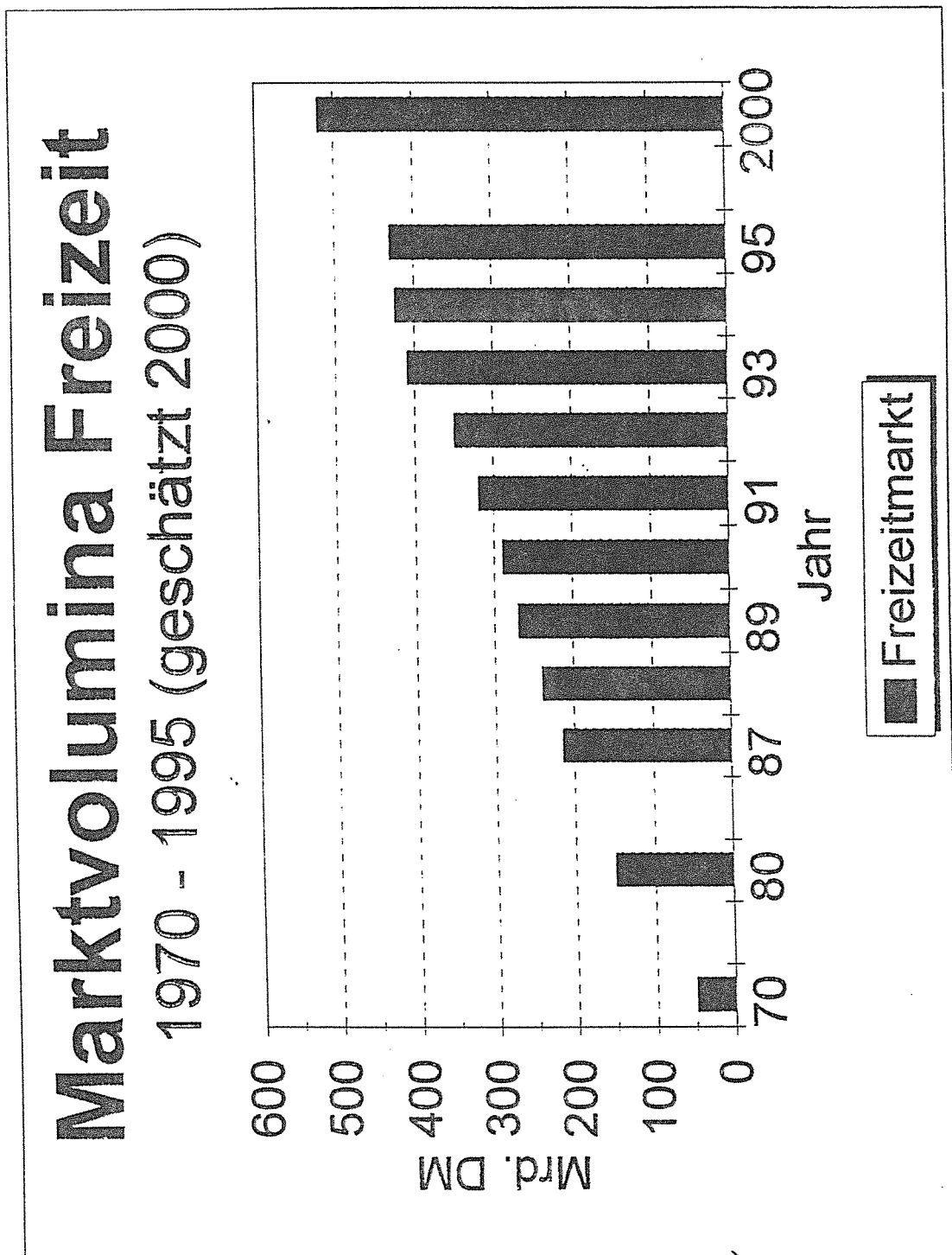
Eine von dem Unternehmen Komet Stadtmarketing und -entwicklung in Erkner im Juni 1997 durchgeführte Bürgerbefragung ergab ein bestehendes Manko an Freizeitangeboten. Von den fehlenden Freizeitmöglichkeiten sind insbesondere Jugendliche und junge Erwachsene betroffen. Konkret wurden in der Bürgerbefragung als fehlende Dienstleistungsangebote neben dem Familienbad, Jugendeinrichtungen, Kegel- und Bowlingbahnen, Discothek sowie generelle Sport- und Freizeitmöglichkeiten genannt. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch die Tatsache, daß im Einzelhandelsbereich die Bürger ebenfalls ein Angebot bei Sport- und Freizeitartikeln wie z. B. Wassersportartikeln und Campingartikeln vermissen.

Unabhängig davon wurde parallel die ffH Berlin mit der ergänzenden Fragestellung beauftragt, die Tragfähigkeit eines Freizeitentrums an der Berliner Straße zu untersuchen.

Die ffH bestätigt einen wachsenden Bedarf an Freizeiteinrichtungen und tatsächlich bestehende Defizite in Erkner, den angrenzenden Gemeinden sowie auch teilweise in den Bezirken Köpenick und Treptow. Gleichzeitig sieht die ffH unter diesem Aspekt die Chance für

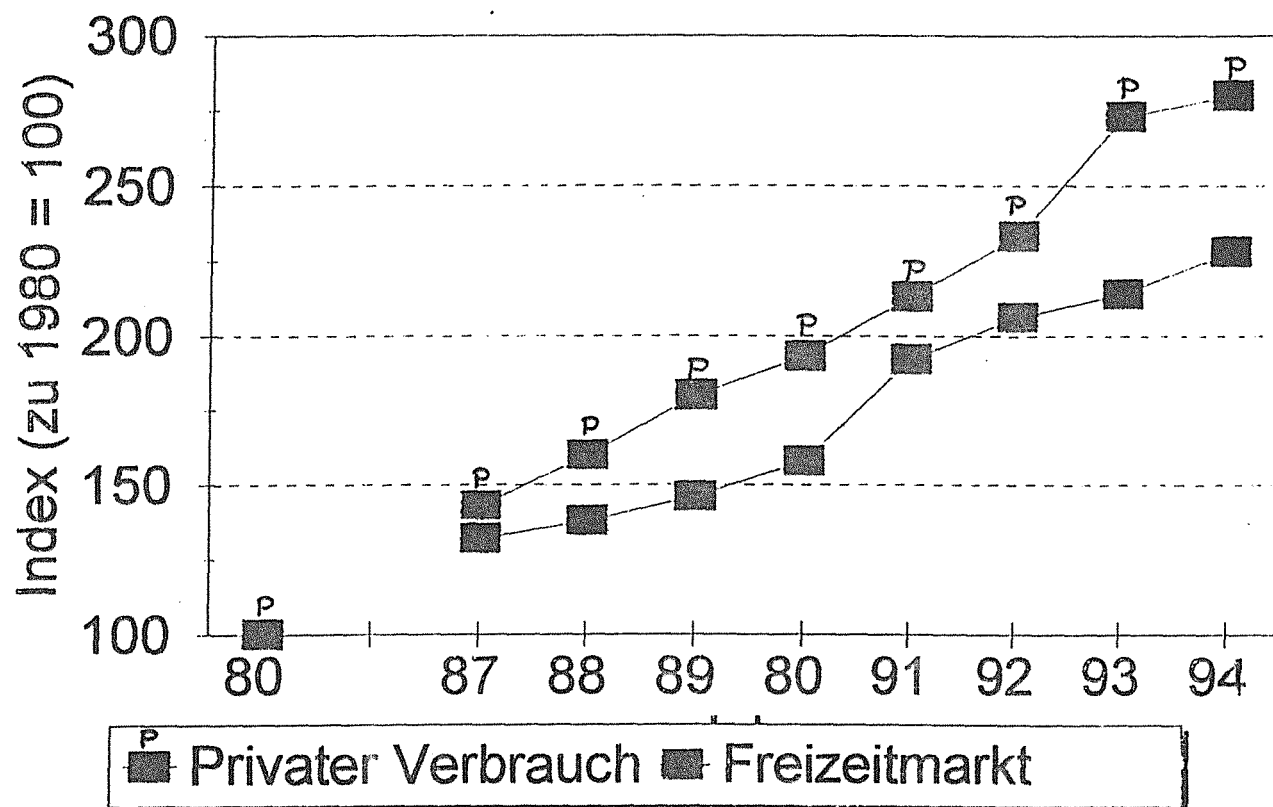
Erkner, zu einem Anziehungspunkt für weite Teile des Umlandes zu werden und somit positive Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Entwicklungen von mittelständischen Betrieben insbesondere auf dem Dienstleistungssektor zu haben.

Unter Hinzuziehung offizieller Statistiken und Analysen wurde zudem das Freizeitverhalten, die monatlichen Freizeitausgaben und zukünftige Trendentwicklung untersucht mit der Erkenntnis, daß die Freizeitbranche auf die nächsten Jahre hin ein ungebrochenes Wachstum erlebt.



# Marktvolumina Freizeit

## Privater Verbrauch und Freizeitmarkt



## **2.2 Planung des Freizeit- und Freizeiteinkaufszentrums**

### **2.2.1 Innere Verkehrserschließung**

Die direkte Zu- und Abfahrt des Plangebietes erfolgt über die Wasserwerkstraße westlich des geplanten Zentrums sowie die heutige Plasta-Betriebszufahrt östlich davon.

Insbesondere die östliche Zufahrt wird einen Großteil des zukünftigen Verkehrsaufkommens aufnehmen müssen, da hier zum einen das geplante zentrale Parkhaus mit maximal 400 Stellplatzeinheiten anliegt und zum anderen das zu entwickelnde Gewerbegebiet direkt angeschlossen sein wird.

Darüber hin aus schaffen die bereits angesiedelten Einrichtungen Aral-Tankstelle und McDonalds Drive-In-Restaurant zusätzlich nennenswertes Verkehrsaufkommen. Hier dürfte in jedem Fall ein Knotenpunktausbau erforderlich sein.

Die Einmündung über die Wasserwerkstraße dürfte demgegenüber weniger problematisch sein. Sie dürfte in erster Linie von Lieferverkehr sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden. Hier könnte der vorhandene Ausbau ausreichend sein.

Der nördliche Plangebietsteil, der zur Gewerbe- und Industrieansiedlung vorbereitet werden soll, verfügt über einen Güterverkehr-Stammgleisanschluß, der nutzungsgerecht ausgebaut werden soll.

Die gesamte innere Erschließung des Freizeit- und Erlebniszentrum soll ausschließlich fußläufig erfolgen, bzw. ist der Benutzung und Erprobung der hier angebotenen Fahrzeuge oder sonstigen Fortbewegungsmitteln vorbehalten.

## 2.2.2 Nutzungskonzept

### **Kaufhaus für Sport- und Freizeitartikel:**

Bruttogeschoßfläche: ca. 7.000 qm

Nettoverkaufsfläche: ca. 5.000 qm

Einkaufszentrum für alle Arten von Freizeitartikeln einschließlich Zelte/Campingbedarf/Angel- und Wassersport/Boote sowie dem jeweilig entsprechenden Zubehör- und Spezialbekleidungshandel. Darüber hinaus ist nicht nur an den Verkauf der Artikel, sondern auch an deren Verleih sowie an Serviceleistungen, wie Wartung und Reparatur gedacht.

Die Angebotssparten sollen sich speziell an den in Erkner traditionell vorfindlichen Freizeit- und Sportbetätigungen ausrichten. Diese sind zum einen Wassersport und zum anderen solche Fahrmöglichkeiten, die einen besonderen Landschaftsbezug ermöglichen (motorisierte und nichtmotorisierte Zweiräder).

Der zweite Schwerpunkt des Kaufhauses liegt daher im Bereich „Rund ums Rad“ einschließlich Verleih, Zubehör, Wartung und Reparatur.

### **Multifunktionshalle:**

Bruttogeschoßfläche: ca. 1.000 qm

Nettonutzfläche: ca. 950 qm

Diese Halle soll speziell für die wechselnde Präsentation von Trendsportarten und Sonderveranstaltungen errichtet werden.

Hier können variable Innenrauminstallationen zum Beispiel zur Präsentation von „Freeclimbing, Inline-Skating, Indoor-Beachvolleyball“ oder aber Modellbootsausstellungen, Sportmodenschauen und vieles andere mehr genutzt werden. Kultur- und Sportveranstaltungen können hier ebenfalls stattfinden.



**Bikezentrum:**

Bruttogeschoßfläche: ca. 2.070 qm

Nettoverkaufsfläche: ca. 1.600 qm

Hier sollen nach Möglichkeit alle namhaften Motorradhersteller in enger Tuchfühlung zueinander ihre Erzeugnisse anbieten und ausstellen können. Parallel hierzu soll die spezifische Bekleidungs- und Zubehörindustrie (Lederkombis, Helme, Handschuhe, Stiefel etc.) ihre Angebotspalette darbieten können.

Im Zusammenhang hiermit steht die „Boxengasse“. Dies ist eine Service-, Reparatur- und Wartungseinheit für Motorräder aller Art, die in das Parkhausgebäude integriert ist.

Bruttogeschoßfläche: ca. 400 qm

Nettoverkaufsfläche: -----

**Discothek/Eislaufdiscothek:**

Bruttogeschoßfläche: ca. 1.050 qm

Nettonutzfläche: ca. 800 qm

**Tanzschule/Saunalandschaft/Fitness-Studio:**

Bruttogeschoßfläche: ca. 1.650 qm

Nettonutzfläche: ca. 1.300 qm

**Kinocenter:** (kein Multiplex-Kino)

Bruttogeschoßfläche: ca. 1.000 qm

Nettonutzfläche: ca. 600 qm

Hier sollen 2 bis 3 kleinere Kinosäle entstehen, die überwiegend Themenprogramme zeigen. Gedacht ist hier vor allem auch an die Nutzung des im nahen Bundesfilmarchiv (Luftlinie 500 m) eingelagerten kompletten DEFA-Filmbestands.

**Bowlingcenter:**

Bruttogeschoßfläche:	ca. 1.650qm
Nettonutzfläche:	ca. 1.000 qm

Die Plasta Erkner stellt den Grundstoff für die Herstellung von Bowlingkugeln her. Ein Gesellschafter ist darüber hinaus gleichzeitig Hersteller und Betreiber von Bowlingbahnen. Hier entsteht daher nahezu zwangsläufig eine 12-Bahn-Bowlinganlage mit Gastronomie, Spielhalle und Shop für Bowlingbedarf im 1. Obergeschoß über der Diskothek.

**Erlebnisgastronomie:**

Bruttogeschoßfläche:	ca. 800 qm
Nettonutzfläche:	ca. 540 qm

Im gesamten Zentrum sollen sich zum Teil im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen, zum Teil von ihnen unabhängig, gastronomische Betriebe eingliedern, die unter dem Stichwort "Erlebnisgastronomie" die Thematik des Zentrums aufgreifen und das Angebot abrunden.

**Geländeparcours:**

Nördlich an das Bike-Center und das Parkhaus anschließend, soll ein Geländeparcours landschaftsgärtnerisch gestaltet werden. Hier sollen auf einer Fläche von ca. einem halben Hektar Möglichkeiten angeboten werden, alle nicht motorisierten Fahrgeräte und Fahrzeuge, die im Zentrum erworben werden können, auch ausprobiert und trainiert werden.

**2.2.3 Gestaltungskonzept**

Das Zentrum soll in seinem Gesamterscheinungsbild eine hochwertige, moderne Architektursprache zum Ausdruck bringen.

Im Stil und in seiner Materialwahl soll es eine zeitgenössische Anlehnung an die traditionelle Industriearchitektur Erkners darstellen, ohne das Alte direkt zu kopieren oder rekonstruieren zu wollen.

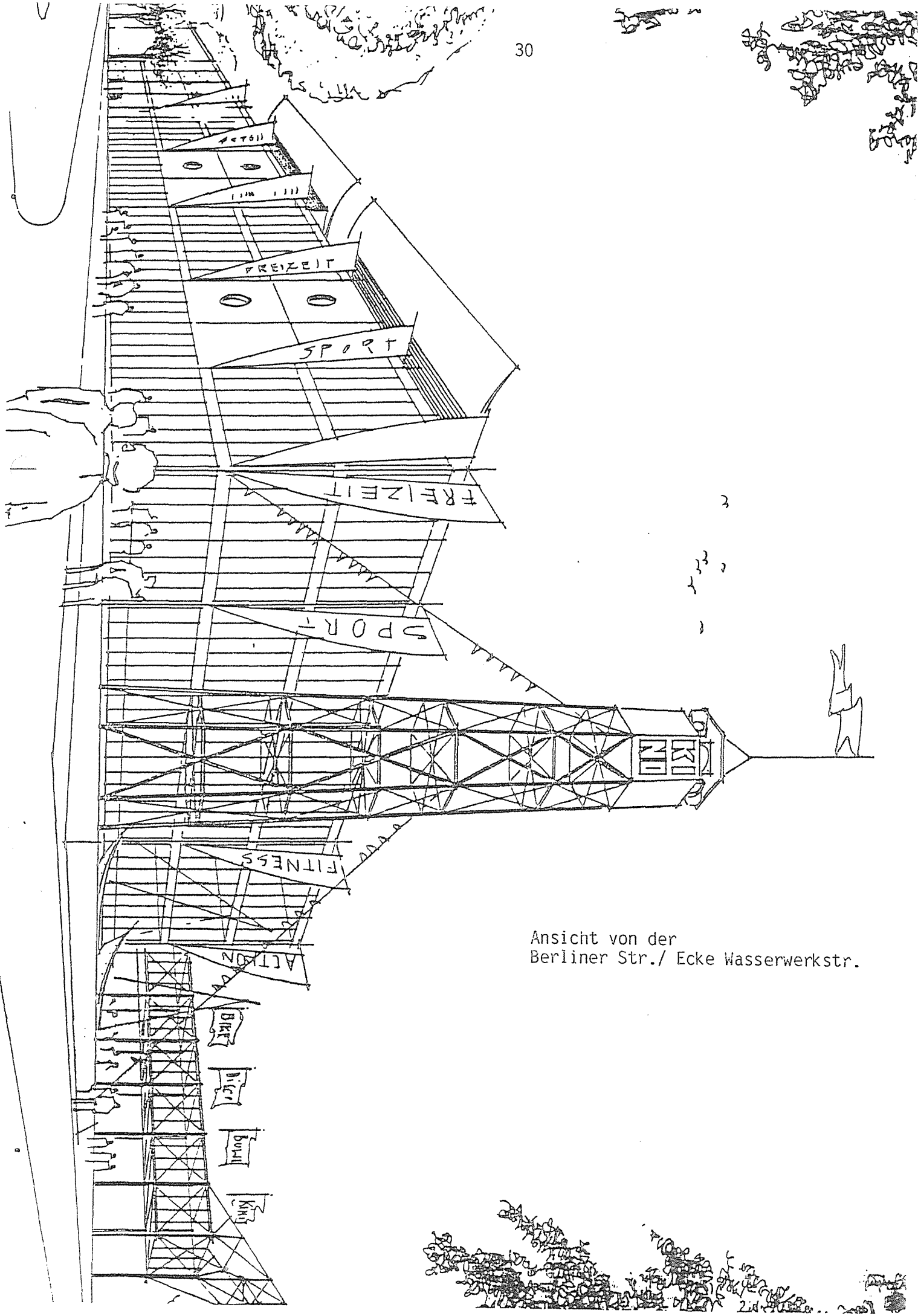
Im Stil und in seiner Materialwahl soll es eine zeitgenössische Anlehnung an die traditionelle Industriearchitektur Erkners darstellen, ohne das Alte direkt zu kopieren oder rekonstruieren zu wollen.

Die Baukörper sollen vor allem die Materialien Ziegel, Glas und Stahl zeigen.

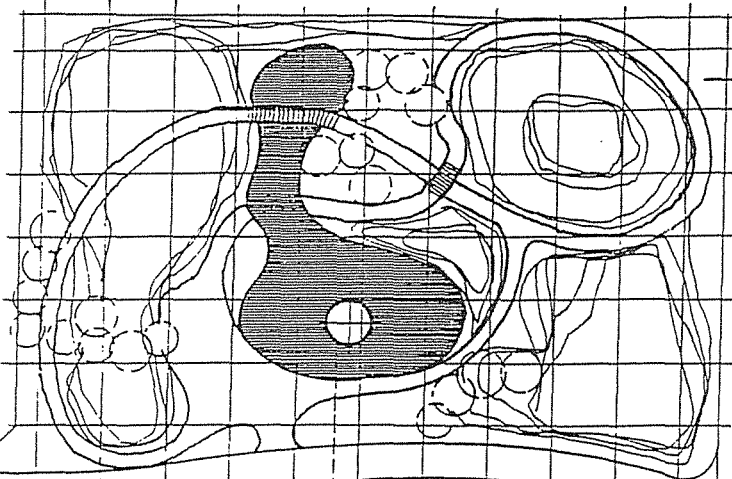
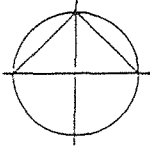
Sie sollen überwiegend zwei Vollgeschosse aufweisen. Lediglich untergeordnete Aufbauten auf dem Kaufhaus sollen über drei Vollgeschosse verfügen. Das Parkhaus wird 4 Parkebenen aufweisen, jedoch in der Gebäudehöhe unter der des Kaufhauses bleiben.

Insgesamt wird das Zentrum die vorhandenen Gebäudehöhen (Wohnhäuser an der Berliner Straße, Verwaltungsgebäude der Plasta) nicht übersteigen.

Wichtig ist vor allem, ein attraktives Erscheinungsbild der Anlage von der Berliner Straße her zu schaffen. Hier wird ein besonderes Schwergewicht der Planung gelegt, so daß der Straßenraum der Berliner Straße in diesem Bereich erstmalig auch eine erlebbare Raumkante bekommt.



Ansicht von der  
Berliner Str./ Ecke Wasserwerkstr.



AKTIONS  
GELAND

BOXENGA

PARKHAUS  
400 STELL

MULTI-HALLE

BIKE

BIKE  
SUB.

EIS-  
DISCO

SESTINGA

BIKE -  
ZUBEHÖR

SPIELHOF

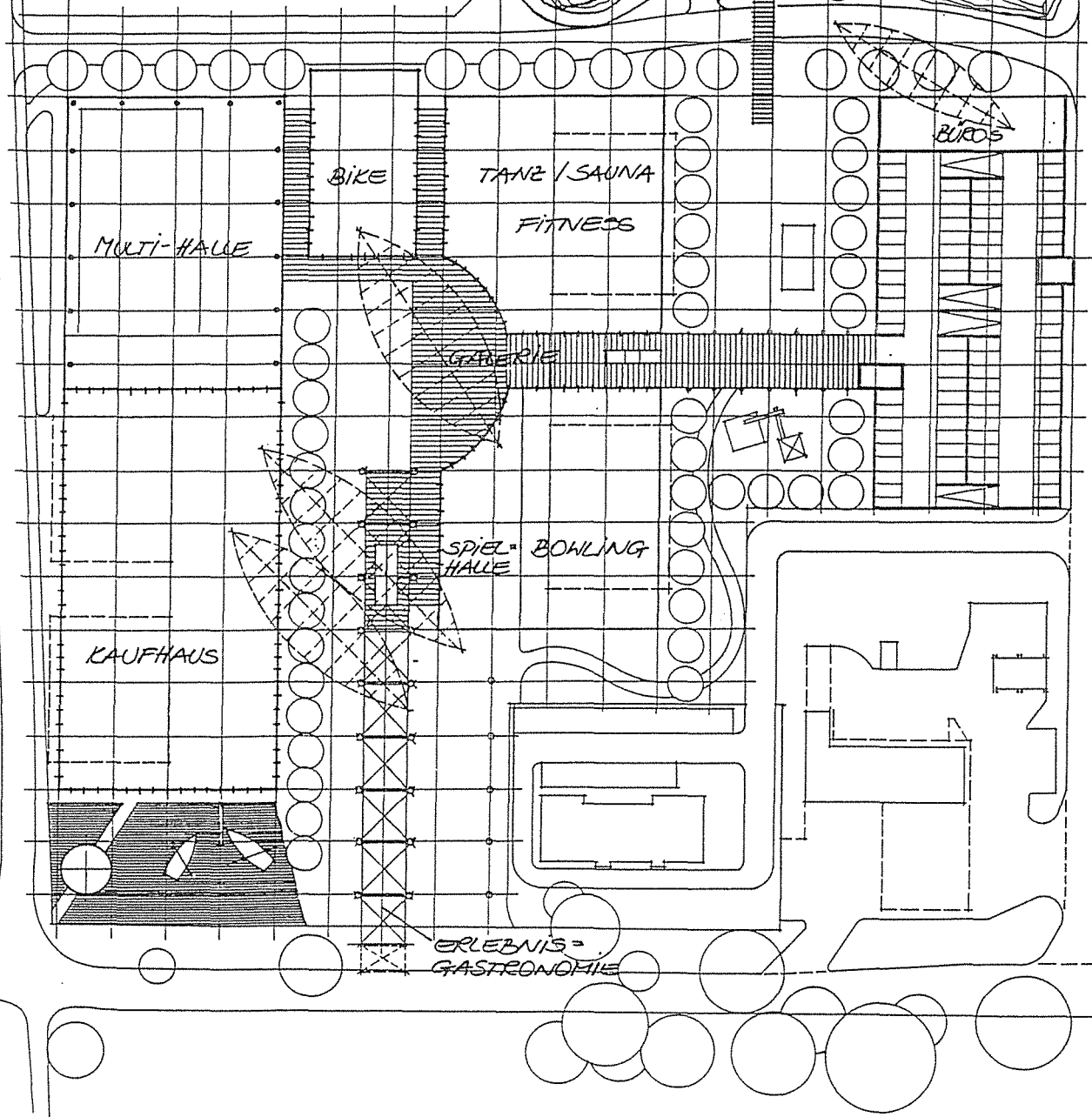
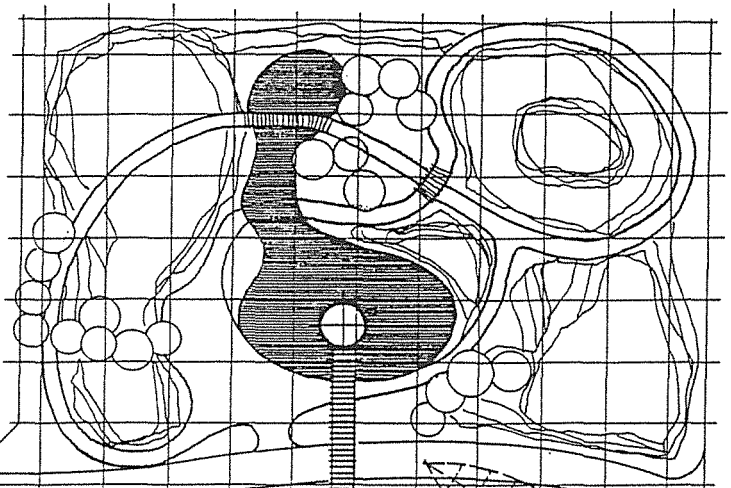
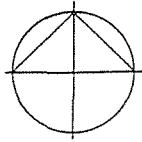
KINOCENTER

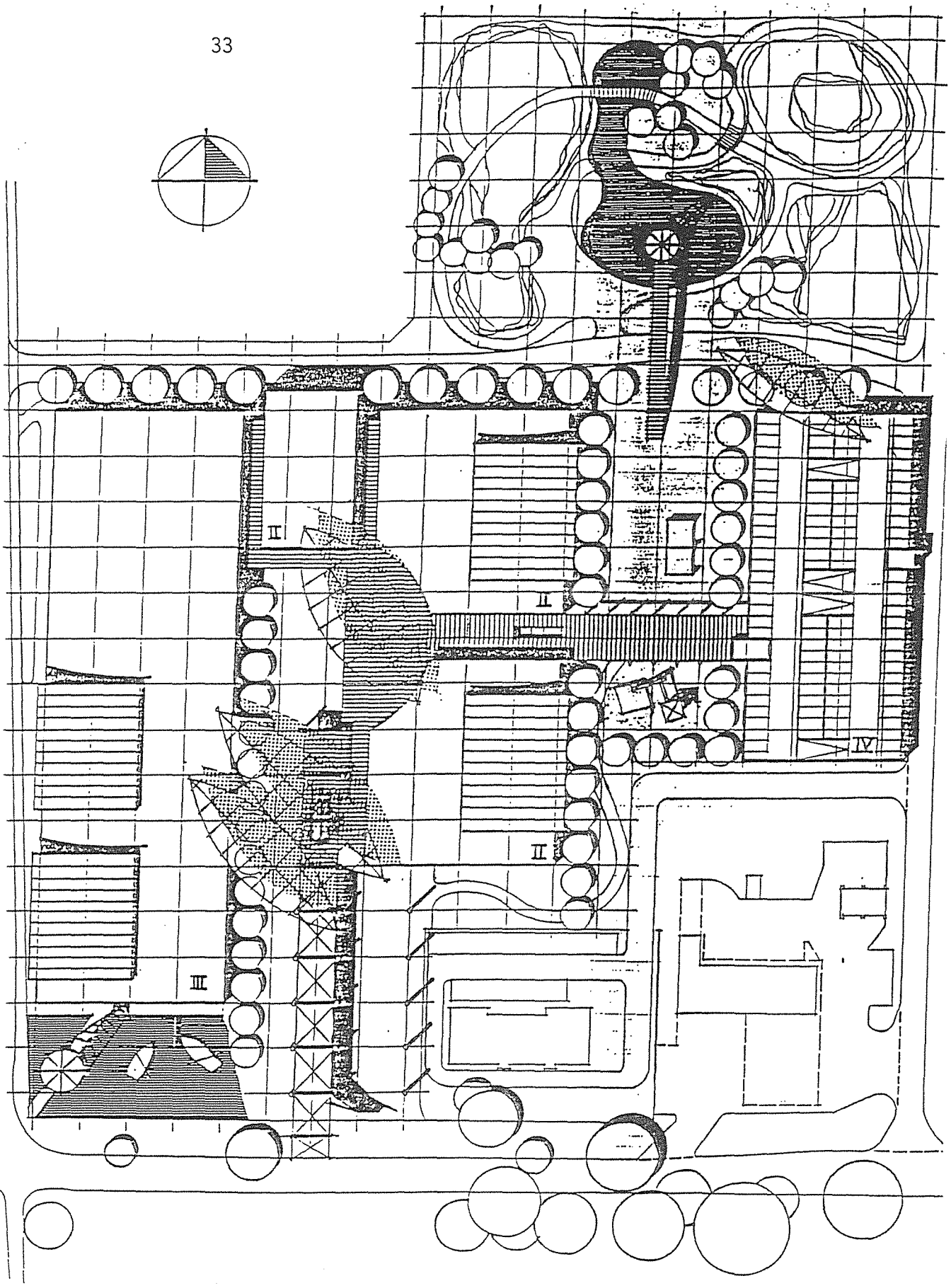
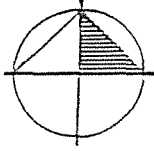
KAUFHAUS

MC DONALD'S  
SCHNELLIMBISS

TANKSTELLE

BERLINER STRASSE





DRAUFSICHT

### 2.3 Planung des Gewerbe- und Industriegebietes

Die Bereiche des Plangebiets, die aus der Gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplans entwickelt werden sollen, sind zum einen solche Bereiche, die bisher und in Zukunft dem Betriebsgelände der Plasta Erkner GmbH zugehören. Es sind dies alle GI1-Flächen.

Hier geht es um die Wahrung des Besitzstandes der Plasta, der Sicherung aller Betriebsabläufe und der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zumindest in einem solchen Maß, wie es auch ohne den Bebauungsplan möglich gewesen ist.

Lediglich die GI2-Fläche im nordwestlichen Plangebietsteil steht für die Neuansiedlung eines oder zweier Industrie- oder Gewerbebetriebe bereit.

Das Plasta-Gelände bleibt über die jetzige westliche Betriebszufahrt weiter erschlossen, wenngleich diese auf ca. 500 m Länge zur öffentlichen Straße und in einem Wendehammer unmittelbar neben dem Technikum endet (Planstraße A). Die GI2-Fläche erhält eine separate Zuwegung (Planstraße C) über die geplante Querspange (Planstraße B) zwischen Planstraße A und Wasserwerkstraße.

Von der Berliner Straße her wahrnehmbar sind neben den Einrichtungen des Sondergebietes lediglich die beiden Gewerbegebiete GE1 und GE2.

Das GE1-Gebiet umfaßt das Gelände der bestehenden Einrichtungen Aral-Trankstelle und Mc Donalds-Schnellrestaurant.

Auch hier ist lediglich der Bestand gesichert, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht möglich.

Das GE2-Gebiet ist derzeit mit einem 2-geschossigen Bürogebäude bestanden. In diesem Gebiet soll sich eine bauliche Entwicklung vollziehen dürfen, die der Lage an der Hauptzufahrt zum Stadtzentrum und in der Nachbarschaft zum geplanten Freizeit- und Freizeithandelszentrum besser Rechnung trägt, ohne daß jetzt bereits zu eng eine alternative Nutzung hierfür vorgegeben werden soll.



### **3. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

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

##### **3.1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen mit Freizeithandelseinrichtungen“**

Das Sondergebiet ist unterteilt in 3 Teilbereiche in denen jeweils unterschiedliche Arten von Nutzungen geplant und festgesetzt sind, die aber in ihrer Gesamtheit sich der angegebenen Zweckbestimmung unterordnen.

Zentraler Bereich des Sondergebietes ist der Teilbereich 1. Hier ist ausgehend von dem entwickelten Planungskonzept (siehe Pkt. 2.2.2) und den Beratungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg/Berlin im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung folgender Festsetzungskatalog für die Art der Nutzung festgelegt worden:

- I. Zulässig sind :
1. Einrichtungen, Anlagen und Dienstleistungen zur Ausübung von Freizeitaktivitäten und Sport einschließlich solcher Handelsflächen, die der Hauptnutzung räumlich und sachlich unmittelbar zuzuordnen sind und nur einen untergeordneten Teil der durch die Hauptnutzung belegten Fläche einnimmt;
  2. Gastronomische Betriebe aller Art;
  3. Theater / Lichtspieltheater; (kein Multiplex-Kino)
  4. Einrichtungen, Anlagen und Dienstleistungen für kulturelle Zwecke;
  5. Einrichtungen, Anlagen und Dienstleistungen für gesundheitliche Zwecke;

## 6. Bike-Center

Kombinierte Handels- und Dienstleistungseinrichtungen für motorisierte und nichtmotorisierte Zweiräder aller Art einschließlich Zubehör;

## 7. Autohäuser;

## 8. Büros und Bildungseinrichtungen

## II. Ausnahmsweise

zulässig sind:

## 1. Handelseinrichtungen sofern sie freizeitaffin sind; das heißt:

## a. Sofern es sich um Handelssparten handelt, die Sport- und Freizeitbetätigungen zuzuordnen sind, insbesondere:

- Wassersport (Schwimmen, Tauchen, Angeln, Boote etc.),

- Camping (Zelte, Caravane und Zubehör etc.),

und eine summierte Nettoverkaufsfläche von 5000 qm und eine Bruttogeschosßfläche von 7000 qm insgesamt nicht überschreiten.

Solche Waren, die sich dem Hauptzweck Freizeit und Sport zuzuordnen lassen, aber nicht ausschließlich für diesen Zweck verwendbar sind, (innenstadtrelevante Randsortimente) dürfen in dem Gesamtangebot nicht mehr als 700 qm Nettoverkaufsfläche einnehmen.

## b. Freizeit- und sportbezogener Second-Hand-Handel;

## 2. Wartungs- und Reparaturangebote für im SO-Gebiet erworbene Geräte bzw. im Zusammenhang mit den im SO-Gebiet ausgeübten Betätigungen gebrauchten Fahrzeugen, Geräten, Waren und Zubehörartikeln;

## 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;

III. Nicht zulässig sind: Sonstige Handelssortimente.

Das Teilgebiet 2 umfaßt den Bereich des dem Freizeit- und Freizeithandelszentrum zugeordneten Parkhauses samt Kfz-Servicebereich.

Folgende Festsetzungen sind geplant:

- I. Zulässig sind:
1. Anlagen für den ruhenden Verkehr;
  2. Autohäuser und Motorradhäuser einschließlich Wartungs- und Reparaturangeboten;
  3. Wartungs- und Reparaturangebote für im SO-Gebiet erworbene Geräte bzw. im Zusammenhang mit den im SO-Gebiet ausgeübten Tätigkeiten gebrauchten Fahrzeuge, Geräte, Waren und Zubehörartikel.

Das Teilgebiet 3 widmet sich dem Übergang zum Industriegebiet. Hier ist ein Geländeparcours mit begleitenden baulichen Anlagen vorgesehen.

Hier sind folgende Festsetzungen beabsichtigt:

Zulässig sind: Geländeparcours zur Erprobung von nicht motorisierten Fahrzeugen etc..

II. Ausnahmsweise

- zulässig sind:
1. Bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Erprobung von Fahrzeugen stehen.
  2. Ausstellungsgebäude für Fahrzeuge und Zubehörteile;
  3. Gastronomische Betriebe.

Die Festsetzungen sind zum Teil sehr präzise formuliert und geben sogar Grenzwerte für die Größe der Verkaufs- und Nutzfläche, ja sogar gewisse Branchen- oder Sortimentsbindungen vor! Dies findet seine Begründung vor allem in folgenden Zielen:

1. Eingrenzung der Thematik des Einzelhandels auf freizeitspezifische Angebote.
2. Vermeidung von „zentrumsschädlicher“ Angebotskonkurrenz in Erkner.
3. Vermeidung von Gefahren für die Auslastung von anderen zentralen Orten im Einzugsbereich des geplanten Zentrums.

Die Abstimmungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Notwendigkeit auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens haben einen umfassenden Abwägungsprozeß gerade dieser Problemstellungen ergeben. Zur Dokumentation dieses Abwägungsprozesses sind die hierzu entstandenen Schriftwechsel und Bescheide beigefügt:



Gemeinsame  
Landesplanungsabteilung



Gemeinsame Landesplanungsabteilung  
Referat GL 6  
Postfach 139, 15201 Frankfurt (Oder)

Gemeinde Erkner  
Der Bürgermeister  
PF 15531

15537 Erkner

EINGEGANGEN  
08. Mai 1998  
Erh. Gnan T. Kuba  
OGN

Gemeinde Erkner		
Eingang:		
Dezer- nat 1	06. MAI 1998	Dezer- nat 2
Aktenzeichen: <i>160</i>		

Datum: *24. April 1998*  
Geschäftsz.: GL 6.31  
Bearbeiter: Frau Kubica  
Hausanschluß: 0335 560 3114  
Faxanschluß: 0335/560 3118

Abschließende Entscheidung zum Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens

Gemeinde: Erkner  
Amt: amtsfrei  
Kreis: Oder-Spree  
Region: Oderland-Spree  
Vorhaben: Einkaufs- und Freizeitzentrum Erkner, Berliner Straße  
Reg.-Nr.: 647/1997/F

- Antrag der Gemeinde vom 16.12.1997
- Vorläufige Entscheidung von GL 6 vom 15.01.1998
- Erörterung vom 26.03.1998
- Stellungnahmen TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den ROV-Antrag für das Vorhaben "Einkaufs- und Freizeitzentrum Erkner" abschließend geprüft.

I. Inhalt des Antrages

Die Gemeinde Erkner beabsichtigt die Errichtung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums in der Berliner Straße auf nichtbetriebsnotwendigen Flächen der Plasta Erkner GmbH. Die Plasta Erkner GmbH tritt als Investor auf.  
Auf einer Fläche von ca. 4 ha sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Kaufhaus für Sport- und Freizeitartikel mit

- \* ca. 9.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche
- \* ca. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

<u>Dienststellen</u>	<u>Telefon</u>	<u>Fax</u>	<u>Unterstütz. ÖPNV</u>	<u>Tram-Station</u>
1=Berliner Str. 135	14467 Potsdam	0331/7666-0	Ordn.-Verord.-Stm.	93
2=Str. d. Jugend 33	03099 Coeslin	0355/4765-0	Gewässer-Stm.	1,3,4,4E
3=Wilhelms Chaussee 50	15236 Frankfurt (Oder)	0335/560-0	Kooperationsst.	3,4,7

Multifunktionshalle

- \* ca. 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche
- \* ca. 2.070 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche
- \* ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Diskotheek/Eislaufdiscotheek

- \* ca. 1.050 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche

Tanzschule/Saunalandschaft/Fitness-Studio

- \* ca. 1.650 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche

Kinocenter

- \* ca. 1.650 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche

Bowlingcenter

- \* ca. 1.650 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche

Erlebnisgastronomie

- \* ca. 800 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche

Parkhaus

Off-Road-Gelände.

Der Standort hat eine günstige Verkehrsanbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, S-Bahn und Fernbahn).

## II. Beurteilungsgrundlagen

Die Prüfung der Notwendigkeit der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erfolgte unter Berücksichtigung

- des Raumordnungsgesetzes des Bundes,
- der Raumordnungsverordnung des Bundes,
- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG),
- des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogrammes Berlin/Brandenburg,
- des Gemeinsamen Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin,
- des Teilplanes "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" der Region Oderland-Spree;
- der Stellungnahmen
  - des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr,
  - des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie,

- . der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie,
- . der Regionalen Planungsstelle Oderland-Spree,
- . des Landkreises Oder-Spree,
- . der Industrie- und Handelskammer,
- . des Einzelhandelsverbandes,
- . des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr- und Straßenbau.

Entsprechend Raumordnungsverordnung des Bundes § 1 Pkt. 19 i.V.m. Artikel 16 des Landesplanungsvertrages sollen für großflächige Einzelhandelsbetriebe Raumordnungsverfahren durchgeführt werden (Einzelfallprüfung).

Nach dem UVPG besteht die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschoßfläche über 5.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 4 Pkt. 8 BbgLPIG sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe vorrangig in Ober- und Mittelzentren errichtet sowie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet werden.

Nach Ziel 1.0.8 des LEP eV sind weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Kernbereiche der Brandenburger Zentren im engeren Verflechtungsraum und der städtischen Zentren in Berlin nur zulässig, wenn Art und Umfang des geplanten Angebotes zentrenverträglich sind und der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt wird.

Die Gemeinde Erkner ist als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums in das zentralörtliche Gliederungssystem des Landes Brandenburg eingeordnet.

In der Erörterung am 26.03.1998 wurde seitens der gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf die zu prüfenden Problempunkte des ROV-Antrages verwiesen. Das sind insbesondere:

- Art und Umfang der beantragten Verkaufsfläche (Branchen, Sortimente, Größenordnung),
- Zentrenverträglichkeit auch gegenüber den Mittelzentren Strausberg und Fürstenwalde sowie den Berliner städtischen Zentren,
- Einzugsbereich,
- Verkehrsanbindung.

Die Mehrzahl der beteiligten Träger öffentlicher Belange bewertete die Größenordnung des beantragten Kaufhauses als problematisch.

Durch das MSWV wurde vorgeschlagen, für das Plangebiet ein Sondergebiet Freizeit mit ausnahmsweiser Zulässigkeit von freizeitauffinen Handelseinrichtungen auszuweisen. Die Größenordnung der Verkaufsfläche sollte auch unter dem Aspekt der UVP-Pflicht überprüft werden.

Das Wirtschaftsministerium sah Probleme bei der Größe der Verkaufsflächen und den Branchen. Es sind Auswirkungen auf zentrenrelevante Handelsflächen zu vermeiden.

Durch die Senatsverwaltung wurde darauf verwiesen, daß bei der beantragten Größenordnung des Sportkaufhauses (7000 m<sup>2</sup> Vfl.) eine Zentrenverträglichkeit nicht gegeben ist. Es ist eine maßstabsgerechte und sortimentsbindende Entwicklung des Projektes erforderlich, um von der Durchführung des ROV absehen zu können.

Seitens der Regionalen Planungsstelle wird das Vorhaben befürwortet, da es der Stärkung zentraler Orte, der gewerblichen Umstrukturierung und Revitalisierung und dem Entwicklungsraum Regionalpark Müggel-Spree dient. Auf ein ROV sollte verzichtet werden.

Durch den Landkreis Oder-Spree wurde darauf verwiesen, daß für die Stärkung der zentralörtlichen Funktion von Erkner die Realisierung des Vorhabens wünschenswert ist. Die geplante Größe der Verkaufsfläche überschreitet aber den Rahmen der raumordnerischen Unbedenklichkeit. Es sollte eine raumverträgliche Größenordnung gefunden werden. Der Standort für das Vorhaben ist unstrittig.

Seitens des Einzelhandelsverbandes wird eine Verkaufsfläche bis maximal 5.000 m<sup>2</sup> als verträglich angesehen. Es sind max. 10 % innenstadtrelevante Sortimente zuzulassen bzw. nach Möglichkeit zu vermeiden. Geprüft werden sollte die zusätzliche Einordnung eines Second-Hand-Marktes sowie eines Servicebereiches.

Durch die Industrie- und Handelskammer wurde ebenfalls auf die Reduzierung der Verkaufsfläche und die Problematik der innenstadtrelevanten Sortimente (z.B. Sportbekleidung) verwiesen.

Im Ergebnis der Diskussion wurde von den anwesenden Trägern und dem Antragsteller der Vorschlag der Reduzierung der Handelseinrichtungen auf unter 5.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche und Beschränkung auf die Branchen Camping, Boote, Angel- und Tauchsport akzeptiert.

Auf Grund der Großteiligkeit von Campingartikeln und Booten sowie des hohen Anteils an Ausstellungsfläche wird die vorstehend genannte Größenordnung als erforderlich angesehen, um neben der Raumverträglichkeit auch die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.

### III. Entscheidung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung

Im Ergebnis der Prüfung des Antrages, der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung am 26.03.1998 stellt die gemeinsame Landesplanungsabteilung fest,

daß bei Einhaltung nachstehender Maßgaben für das Einkaufs- und Freizeitzentrum Erkner gemäß § 15 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann.

#### Maßgaben

1. Für das beantragte Plangebiet ist ein Sondergebiet Freizeit mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von freizeittaffinen zentrenunschädlichen Handelseinrichtungen auszuweisen.
2. Die Handelseinrichtungen, einschließlich Bike-Zentrum, sind auf unter 5.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zu begrenzen. Nachfolgende Branchen/Sortimente sind festzusetzen:
  - . Campingartikel
  - . Boote
  - . Tauchsportartikel
  - . Angelsportartikel
  - . Bike-Zentrum.
3. Der Dienstleistungsbereich im Einkaufs- und Freizeitzentrum sollte erhöht werden. Die Einbindung ortsansässiger Betriebe ist zu prüfen.



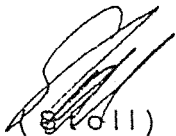
4. Für die Größenordnung von unter 5.000 m<sup>2</sup> Geschosfläche für die Handelseinrichtungen ist vom Vorhabenträger eine vertiefende Untersuchung, insbesondere zur Reduzierung des Einzugsbereiches, vorzunehmen. Eine negative Beeinträchtigung der Mittelzentren Strausberg und Fürstenwalde sowie der städtischen Zentren von Berlin ist auszuschließen.
5. Mit dem Brandenburgischen Landesamt für Verkehr und Straßenbau ist zu den in der schriftlichen Stellungnahme gegebenen Problemen/Hinweisen zur Verkehrserschließung durch die Gemeinde eine entsprechende Abstimmung vorzunehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Einhaltung der Maßgaben gegenüber der gemeinsamen Landesplanungsabteilung nachzuweisen, da nur so eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gewährleistet werden kann. Das betrifft insbesondere die Einhaltung von Ziel 1.0.8. des LEP eV, wonach bei Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe Art und Umfang des geplanten Angebotes zentrenverträglich sein müssen.

Diese landesplanerische Entscheidung verliert ihre Gültigkeit, wenn im Zusammenhang mit dem beurteilten Vorhaben das nachfolgende Bebauungsplanverfahren nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen hat.

Darüber hinaus verliert sie ihre Gültigkeit, wenn sich die Bewertungsgrundlagen wesentlich geändert haben, insbesondere wenn neue Ziele der Raumordnung aufgestellt worden sind oder ihre Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eingeleitet ist. Die Entscheidung hierüber trifft die Landesplanungsabteilung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Stoll)

#### Anlagen

- Lage des Standortes
- Anwesenheitsliste

Gemeinsame Landesplanungsabteilung  
Referat GL6

Postfach 139

15201 FRANKFURT (Oder)

01.07.1998

Ihre abschließende Entscheidung zum Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens vom 24.04.1998 für das Vorhaben : Errichtung eines Freizeit- und Freizeithandelszentrums in der Berliner Straße auf nichtbetriebsnotwendigen Flächen der Plasta Erkner GmbH.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben den entsprechenden Antrag der Stadt Erkner für das Vorhaben „Freizeit - und Freizeithandelszentrum Erkner“ abschließend geprüft und entschieden, daß bei dem Vorhaben, unter Einhaltung von bestimmten Maßgaben, gem. § 15 Abs.2 ROG von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann.

Von den fünf formulierten Maßgaben ist die Maßgabe 2 in der mitgeteilten Form nicht erfüllbar und sollte daher etwas modifiziert werden :

Die Forderung, die Handelseinrichtungen einschließlich Bike-Zentrum sind auf eine Fläche von unter 5.000 qm Geschoßfläche zu begrenzen und die Branchen/Sortimente sind auf

- Campingartikel,
- Boote,
- Tauchsportartikel,
- Angelsportartikel und
- Bike-Zentrum

einzugrenzen, lassen eine rentable Bewirtschaftung des Gesamtprojekts und ein nachhaltiges Betreiben des Zentrums nicht mehr zu. Sie steht damit der landesplanerisch gewollten Entwicklung der Stadt Erkner entgegen.

Dies soll im folgenden begründet werden :

## 1. Gründe der Wirtschaftlichkeit und Rentabilität

Bereits aus den Unterlagen zur Antragstellung geht hervor, daß das geplante Freizeitzentrum mit seinen außer Diskussion stehenden Freizeiteinrichtungen nur dann wirtschaftlich betrieben und dauerhaft mit Leben erfüllt werden kann, wenn neben den gering rentablen Nutzungen wie Multifunktionshalle, Off-Road-Gelände etc. auch solche Nutzungen angezogen werden, wie Handelseinrichtungen, die eine höhere Rentabilität erwirtschaften können. Über den Pacht-/Mietpreis subventionieren die ertragreichen die weniger ertragreichen Nutzungen.

Handelseinrichtungen, die sich erklärtermaßen in ihren Warensortimenten der Gesamtausrichtung des Freizeitentrums unterordnen müssen (Sport- und Freizeitbedarf mit der Schwerpunktausrichtung Wassersport aller Art und Camping sowie fahren und bewegen in der Landschaft und zu Wasser) müssen aber auch die Gelegenheit haben, ihr Warenangebot

- a) auf einer angemessen großen Fläche anzubieten und zu präsentieren und
- b) eine gewisse Bandbreite und Flexibilität in der Angebotspalette trotz festgelegter Grundausrichtung zu behalten, um auch dauerhaft auf dem Markt präsent sein zu können.

-Zu a) : Mit Verweis auf das Ihnen vorliegende Gutachten der FFH-Berlin (Markt- und Wirtschaftsforschung, Forschungsstelle für den Handel Berlin e.V.) wird als eine günstige Größenordnung für den Sport- und Freizeithandel eine Verkaufsfläche von 5.000 qm bei einer Bruttogeschosßfläche von 7.500 qm angenommen.

Wir müssen hier günstige Rahmenbedingungen schaffen, um entsprechend große und finanzstarke Betreiber nach Erkner holen zu können, die dann auch die gewünschte (Mit-) Ansiedlung von kleineren ortsansässigen Händlern erst ermöglichen.

Es ist darüberhinaus zu bedenken, daß die gewollte Grundausrichtung der Warensortimente einen wesentlichen Flächenanteil an großvolumigen Waren, wie Boote, Caravane, Zelte, etc. beinhalten. Hierdurch muß die Flächenproduktivität (Umsatz je qm Verkaufsfläche) deutlich niedriger angesetzt werden, als bei üblichem Sport- und Freizeithandel.

Die FFH hat in dem erwähnten Gutachten die durchschnittliche Flächenproduktivität der Branche Sportartikel mit 6.300 DM/qm angegeben.

Die hier beabsichtigte spezielle Ausrichtung des Handels bewirkt eine Flächenproduktivität die lediglich zwischen 4.000 und 5.000 DM/qm liegen dürfte.

Dies heißt im Klartext :

Der hier anzusiedelnde Handel mit geringem durchschnittlichen Umsatz pro qm Verkaufsfläche soll durch Ihre Maßgabe 2 in bezug auf die für den Verkauf zur Verfügung stehenden Gesamtfläche deutlich unter das Maß gedrückt werden, das gutachterlich als günstig angesehen wird.

Dies stellt einen doppelten Nachteil dar und wird ein gravierendes Investitionshemmnis und damit für finanzstarke, überregional vertretene Betreiber zum Ausschlußkriterium.

Wir bitten daher, den besonders hohen Flächenbedarf der hier ins Auge gefaßten

Schwerpunktsortimente zu berücksichtigen und deshalb mit 5.000 qm Nettoverkaufsfläche auf 7.000 qm Bruttogeschoßfläche einverstanden zu sein.

**-Zu b)** :Die Einschränkungen und die Festlegung der Warensortimente /Branchen sind zu ausschließlich und zu weitgehend.

Es ist richtig, daß Wassersport (Schwimmen, Tauchen, Angeln, Boote, etc.) und Camping (Zelte, Caravane, Zubehör, etc.) die Schwerpunkte der Handelssortimente darstellen sollen und werden.

Aber sollte deshalb z.B. der Verkauf eines Volleyballes oder eines Federballspiels von vorneherein ausgeschlossen sein ?

Solche Warengruppen, die der Verbraucher, der z.B. ein Zelt erwerben möchte, an nahezu jedem anderen Standort in Deutschland, in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zusätzlich erwerben kann, dürfen hier nicht ausgeschlossen werden.

Sie dürfen die Synthese Freizeiteinrichtungen-Freizeithandel, die auf die gegenseitigen Fühlungsvorteile setzt, nicht durch eine rigorose Ausgrenzung von vom Verbraucher üblicherweise mit den hier geplanten Haupthandelsgruppen in Verbindung gebrachten Randsortimenten zunichte machen.

Die Akzeptanz des Campinghandels schwindet mit Sicherheit, wenn der Kunde nicht auch neben seinem Zelt z.B. eine Taschenlampe oder einen Trainingsanzug erwerben kann.

Dieser rigorose Eingriff sollte auf ein verträgliches Maß abgemildert werden, ohne daß hierdurch die Grundausrichtung des Handels verloren geht , und ohne daß nicht-tolerable Beeinträchtigungen städtebaulicher Art auf die Zentrumsstruktur Erkners oder anderer Mittelzentren eintreten können.

In diesem Zusammenhang muß auf ein rahmensetzendes Urteil des Bundesverwaltungsgerichts hingewiesen werden (vgl. BVerwG, Urt. vom 29.09.1978 - 4C 30/76 BVerwGE 56, 283), in welchem dieses ausgeführt hat, daß bei einschränkenden Festsetzungen in Sondergebieten nach § 11 Abs.3 BauNVO „in bezug auf Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen insbesondere die auf die Dauer zu gewährleistende wirtschaftliche Realisierbarkeit von Festsetzungen zu berücksichtigen ist.“

Um nun bei dem hier anstehenden Projekt die geforderte nachhaltige wirtschaftliche Realisierbarkeit auf Dauer zu gewährleisten, sollten Randsortimente zugelassen werden, die -wie der Einzelhandelsverband ausführt- „innenstadtrelevant“ sein können und max. 10% nicht überschreiten sollen.

Wir bitten, mit einer Beschränkung auf 700 qm Nettoverkaufsfläche einverstanden zu sein, denn dieses Maß bietet sich geradezu an, weil ein solcher 'nicht großflächiger Einzelhandel' ohnedies in unmittelbarer Nähe des Projektes zulässig wäre.

Selbstverständlich muß auch für diese Randsortimente immer der Bezug zur Sport- und Freizeitnutzung ableitbar sein.

## 2. Gesichtspunkte der Raumordnung und Landesplanung

Erkner ist gem. LEP I Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Nach §4 Nr.8 BbgLPIG in Verbindung mit LEP e.V.-Entwurf sollen Verkaufseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe auf integrierten Lagen in den Zentren und Siedlungsschwerpunkten (vorrangig Mittel- und Oberzentren) im engeren Verflechtungsraum konzentriert werden.

Darüber hinaus ist Erkner gem. 3.2 LEP e.V.-Entwurf in Verbindung mit 1.1.(3) Teilregionalplan „Überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, Siedlungsschwerpunkte im engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin“ als Ort mit besonderem Handlungsbedarf (LEPro) bewertet worden. Als raumordnerisch bedeutsame Handlungsziele werden

- die Stärkung der zentralörtlichen Funktion,
- die gewerbliche Umstrukturierung und Revitalisierung,
- die Konzentration der Siedlungsentwicklung und
- die verkehrliche Funktionsverbesserung

in diesem Zusammenhang aufgeführt.

Abgeleitet aus Kap.2.3 LEP e.V.-Entwurf soll der Regionalpark „Müggel-Spree“ den Erholungsansprüchen der Bevölkerung auf Brandenburger Seite (e.V. des Landkreises Oder-Spree) sowie auf Berliner Seite (Bezirk Köpenick) gerecht werden. Neben der Entwicklung landschaftsbezogener Erholungsangebote sind auch Möglichkeiten der intensiven zentrumsrelevanten Erholungsformen anzubieten. Diese sollten entsprechend den landesplanerischen Erfordernissen vorrangig in den durch die Eisenbahnfernverkehrsstrecke miteinander verbundenen Siedlungsschwerpunkten Köpenick, Erkner als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Fürstenwalde als Mittelzentrum konzentriert werden.

Für das hier zu beurteilende Projekt ist festzustellen, daß eine innerörtliche Gewerbeflächenbrache genutzt werden soll, was damit in vollem Umfang den o.g. übergeordneten Handlungszielen entspricht.

Die Verkehrsanbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr wird durch den in fußläufiger Entfernung gelegenen S-Bahn- und Regionalexpresshaltepunkt Erkner gewährleistet (entspricht den o.g. übergeordneten Handlungszielen).

Die Straßenanbindung über die Landesstraße zwischen Erkner und Köpenick verträgt das zu erwartende Verkehrsaufkommen (entspricht den o.g. übergeordneten Handlungszielen).

In unmittelbarer Nähe zum Gelände befinden sich südlich der Berliner Straße mit den Sportplatzanlagen und dem Freibad am Dämeritzsee weitere Freizeitanlagen, von denen Synergieeffekte zu erwarten sind, ohne daß negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft eintreten werden (entspricht den Handlungszielen Regionalpark „Müggel-Spree“).

Mit der Planung des Freizeit- und Freizeithandelszentrums in Erkner wird die Funktion der Stadt als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums entsprechend §4 Nr.1 BbgLPIG gestärkt, der „Entwicklungsraum Regionalpark Müggel-Spree“ gem. LEP e.V. nachhaltig gefördert und eine arbeitsplatz- und wirtschaftspolitisch bedeutsame Umnutzung einer innerstädtischen Gewerbebrache mit einem standortgerechten Freizeit- und Einzelhandelsprojekt verbunden.

Aus der voranstehenden landesplanerischen Bewertung geht hervor, daß das beabsichtigte Vorhaben exakt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Hierzu zählt auch der Handel, der ja in jedem Fall 'freizeitaffin' ausgerichtet sein soll. Wenngleich man einwenden könnte, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe nach den Vorgaben eigentlich vorrangig in Ober- und Mittelzentren angesiedelt werden sollten, so muß man doch konstatieren, daß gerade in bezug auf die Entwicklung landschaftsbezogener Erholungsangebote und Schaffung von Möglichkeiten der intensiven zentrumsrelevanten Erholungsformen die Stadt Erkner eher mit den nächstgelegenen Mittelzentren Strausberg und Fürstenwalde zu vergleichen ist und mit diesen diesbezüglich gleichrangig zu bewerten ist. Dies schließt auch den freizeitaffinen Handel mit ein (gewollte Synergie-Effekte von Freizeithandel und Freizeitaktivitäten).

In diesem Zusammenhang muß auch auf die Abgrenzung des Einzugsbereiches für das geplante Vorhaben in Erkner eingegangen werden.

Abweichend von der Abgrenzung des Einzugsbereiches, wie sie im FFH-Gutachten vorgenommen wurde, kommen wir nunmehr aufgrund einer geänderten (eingeschränkte) Angebotspalette des geplanten Projekts sowie leicht veränderter Kaufkraftkennziffern zu einem verringerten Abgrenzungsmodell für den Einzugsbereich.

Innerhalb eines Kreises von etwa 30 km Durchmesser erreichen etwa 160.000 bis 180.000 Einwohner den geplanten Standort mit dem Auto in max. 30 Minuten.

Dies reicht aus, um die geforderte wirtschaftliche Nachhaltigkeit für die geplanten Einrichtungen am Standort zu erreichen, wenn im übrigen alle anderen Annahmen aus dem FFH-Gutachten unverändert fortgelten.

Geht man nunmehr davon aus, daß für den Sektor Freizeit, Erholung und Sport die Einzugsbereiche der Mittelzentren Strausberg und Fürstenwalde gleichrangig, d.h. gleichgroß sind, so ergibt sich das auf der beigefügten thematischen Karte veranschaulichte Bild:

Die Einzugsbereiche der drei Städte Erkner, Strausberg und Fürstenwalde überschneiden sich zwar jeweils in kleineren, eher dünnbesiedelten Bereichen, die Kernbevölkerung jedes der drei Zentren wird jedoch nicht von den anderen vereinnahmt.

Dies bedeutet, daß das Erkneraner Vorhaben zentrenverträglich gegenüber den Mittelzentren Strausberg und Fürstenwalde ist.

Gegenüber den möglicherweise betroffenen Berliner Zentren Köpenick und Hellersdorf kann der Standort Erkner keine echte Konkurrenz sein. Mögliche Standorte für vergleichbare Einrichtungen in Hellersdorf-Mitte oder Köpenick-Mitte besitzen immer eine größere Zentralität, bessere Erreichbarkeit, eine viel höhere Mantelbevölkerung in wesentlich geringerer Entfernung zum Standort, die den Standort Erkner regelmäßig im Nachteil sehen.

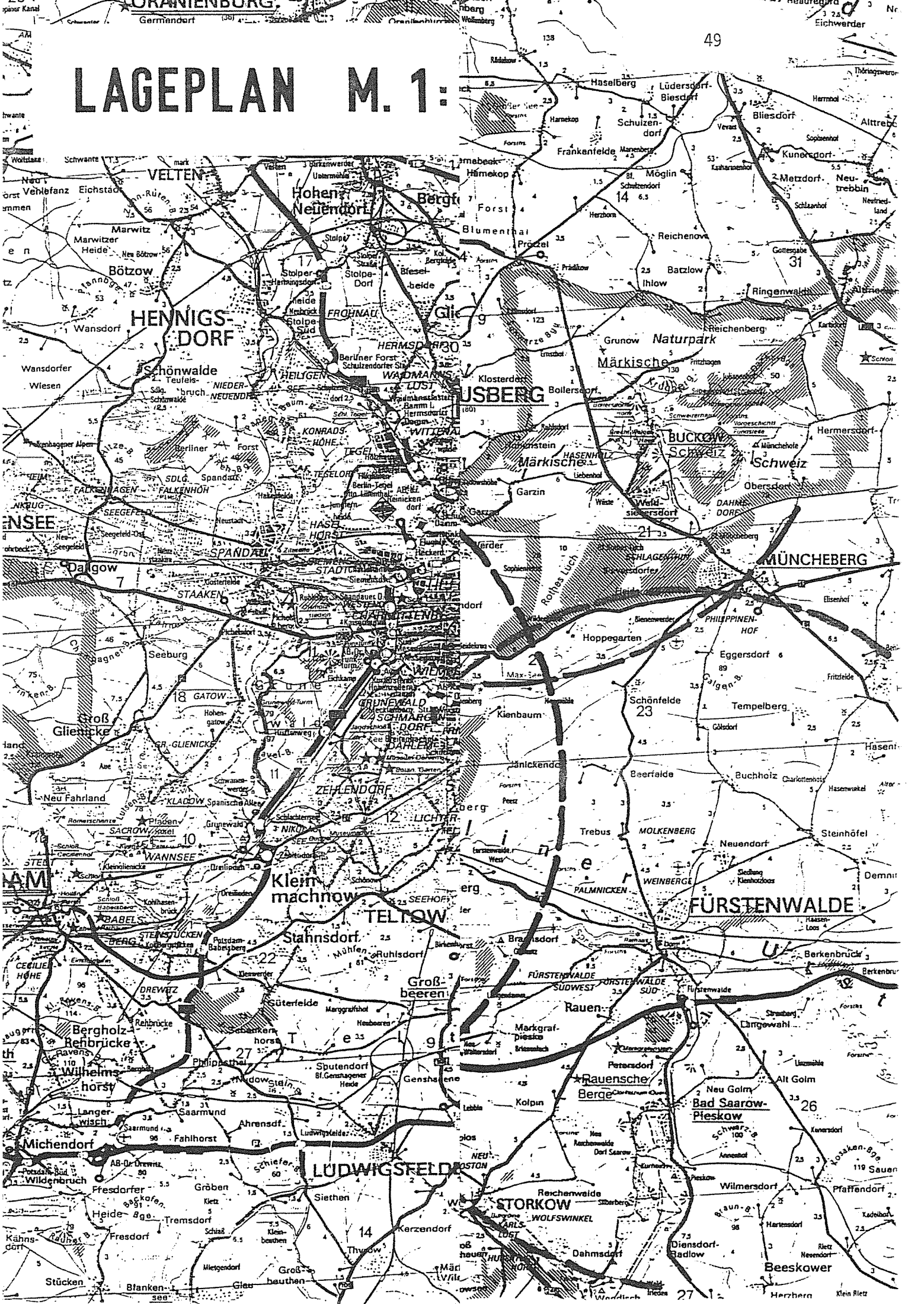
Dies bedeutet, daß Erkner zwar bei fehlender Bedarfsdeckung z.B. in Köpenick mit dem Besucherpotential von hier rechnen kann, sollte aber dort durch Ausbau der Angebotspalette der Bedarf am Ort gedeckt werden können, so wäre dieser Teil des Einzugsbereiches für Erkner nicht mehr erreichbar und zurechenbar.

Realistischerweise kann der Standort Erkner dann im Grunde nur mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Siedlungsteil Rahnsdorf rechnen.

Für Hellersdorf gilt die am Beispiel Köpenick verdeutlichte Gesetzmäßigkeit noch verstärkt.

Dementsprechend muß auch für die nächstgelegenen städtischen Zentren Berlins Zentrenverträglichkeit attestiert werden.

# LAGEPLAN M. 1:



### **3. Gründe der Umweltverträglichkeit**

Sie führten an, daß Sie die Grenze von 5.000 qm Geschosßfläche bewußt definiert haben, um der Notwendigkeit, eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG anstellen zu müssen, zu entgehen.

Hierzu ist zu sagen, daß im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan mit dezidiertem, schutzgutbezogener Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt wird. Diese Untersuchung sowie die daraus abzuleitenden Maßnahmen sind mit Sicherheit gründlicher, ausführlicher und konkreter als dies im Rahmen einer UVP üblicherweise geschieht.

Auch unter diesem Aspekt gibt es danach keinen Grund, an der Maßgabe 2 Ihrer Verfügung festzuhalten.

Wir hoffen, in voranstehend ausgeführtem ausreichend begründet zu haben, warum aus unserer Sicht ein Abweichen von Ihrer Maßgabe 2 möglich, ja sogar erforderlich und raumordnerisch wie landesplanerisch wünschenswert sowie unter Wahrung der Interessen benachbarter Zentren vertretbar ist.

Mit freundlichem Gruß



Land Brandenburg  
Ministerium für Umwelt,  
Naturschutz und Raumordnung



Land Berlin  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
Umweltschutz und Technologie



Gemeinsame  
Landesplanungsabteilung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung  
Referat GL 6  
Postfach 139, 15201 Frankfurt (Oder)

Plasta Erkner  
z. H. Frau Schwarz  
Berliner Straße 3 - 10

06. Aug 98

15537 Erkner

Frankfurt (Oder), den 30. Juli 1998

Gz.: GL 6.31

Bearb.: Frau Kubica

Tel.: 0335 560 3114

FAX: 0335 560 3118

o:\rov\vschreib\97647sv1.txt

**Errichtung eines Freizeit- und Freizeithandelszentrums in der Berliner Straße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 01.07.1998 teilen Sie uns mit, daß die Maßgabe 2 unserer abschließenden Entscheidung zum Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für o. g. Vorhaben in der mitgeteilten Form nicht erfüllbar ist und modifiziert werden sollte. Für die beabsichtigte Modifizierung haben Sie uns eine ausführliche Begründung übergeben.

Nach Konsultation mit dem Einzelhandelsverband und der IHK wird die Begründung bis auf eine Korrektur bei den beabsichtigten Festsetzungen zum B-Plan getragen.

Unter II. ausnahmsweise zulässig sind:

Der Punkt 1 ist ohne a) und b) darzustellen und freizeit- und sportbezogener Second-Hand-Handel unter Camping aufzuführen.

Den Unterlagen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die Begründung zur Abweichung von der Maßgabe 2 beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(576/11)

**Dienststellen**

1-Berliner Str. 135

2-Straße d. Jugend 13

1-Berliner Promenade 20

14467 Potsdam

15108 Cottbus

15234 Frankfurt (Oder)

**Telefon**

0331/866-0

0355/3765-0

0335/560-0

**Fax**

0331/866-7028

0355/3765-455

0335/560-3118

**Poststelle ÖPNV**

Otto-Nagel-Str.

Göllner Str.

Kapernhäuser

**Umw.Läden**

93

13.4.02

3.47

### 3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

Im GE1-Gebiet soll der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wie folgt eingeschränkt angewendet werden:

- I. Zulässig sind:
  - 1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
  - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
  - 3. Schank- und Speisewirtschaften;
  - 4. Tankstellen;
  
- II. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
  - 2. Vergnügungsstätten;
  - 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
  
- III. Nicht zulässig sind:
  - 1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
  - 2. Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII, lfd. Nrn. 1-196a mit Ausnahme der Nummern 181-186 und 188-196 der o.g. Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Im GE1-Gebiet befindet sich eine Tankstelle sowie ein Drive-In-Restaurant, deren Bestand gesichert werden soll.

Ausgeschlossen werden sollen solche Gewerbebetriebe, von denen erhebliche Nachteile für die sensible Umgebung zu erwarten sind. weil der Standort an der Hauptzufahrt von Berlin zum Stadtzentrum und unmittelbar vor dem neuen Freizeit- und Freizeithandelszentrum sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung stadtgestalterisch wie nutzungsstrukturell so empfindlich ist, daß gerade auch für das Straßenbild nachteilige Entwicklungen vermieden werden müssen.

Im GE2-Gebiet soll der Nutzungskatalog gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO wie folgt eingeschränkt werden:

- I. Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belastungen zur Folge haben können. Dies sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII lfd. Nrn.: 179-186 und 188-196 der Anlage 1 (Abstandsliste) des MUNR des Landes Brandenburg vom 06.06.1995.
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
  3. Tankstellen
  4. Anlagen für sportliche Zwecke
  5. Autohäuser;

II. Ausnahmsweise  
zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
3. Vergnügungsstätten;

III. Nicht

zulässig sind: Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII (lfd. Nrn. 1-196a mit Ausnahme der Nrn. 181-186 und 188-196) der og. Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Wegen der Nähe der Wohnbebauung an der Berliner Straße sind aus Gründen des Immissionsschutzes die Betriebe der Abstandsklassen I - VI generell ausgeschlossen.

Betriebe der Abstandsklasse VII sollen bis auf die Ziffer 187 hier zugelassen werden können.

Der Ausschluß der Ziffer 187 (Kompostieranlagen) findet seine Ursache in der Lage des Standorts an der Zufahrt zum Stadtzentrum.

### 3.1.3 Eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO

Die Flächen des Plangebiets, die bisher und in Zukunft zur Betriebsfläche der Plasta Erkner GmbH zählen sind als GI1-Gebiet festgesetzt:

- I. Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe der Abstandsklasse VI, lfd. Nrn. 179 - 196a, sowie der Abstandsklasse IV Nrn. 55 + 65 der Anlage 1 (Abstandsliste) der Abstandsleitlinie des MUNR des Landes Brandenburg vom 06.06.95;
  2. Tankstellen;
- II. Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- III. Nicht zulässig sind:
1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nrn. 1-178 mit Ausnahme der Nrn. 55 + 65) der vg. Abstandsliste;
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  3. Einzelhandelsbetriebe

Die zulässigen Betriebe und Anlagen wurden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gem. Abstandsleitlinie des MUNR gegliedert. Nicht zulässig sind alle Betriebe der Abstandsklassen I bis VI mit Ausnahme der Ziffern 55 und 65 der Klasse IV, weil zu diesen Betriebsarten die bestehende Firma Plasta Erkner GmbH zählt.

Betriebe der Abstandsklasse VII dürften hier im Regelfall immissionsschutzrechtlich ohne Probleme sein.

Der Ausschluß von Anlagen für verschiedene soziale und andere Zwecke begründet sich in der Absicht, hier in jedem Fall das knappe Bauland auf Dauer für in der Regel produzierendes Gewerbe zu erhalten.

Im GI2-Gebiet sollen Neuansiedlungen vorgenommen werden. Betriebe, die sich hier ansiedeln müssen den Abstandsklassen VI und VII zugeordnet werden können, da die Nähe zu den nächstgelegenen Wohngebieten (WA) nur wenig über 100 m beträgt. Aus diesen Gründen gelten folgende Regelungen:

- I. Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe der Abstandsklassen VI und VII , lfd. Nrn. 149 - 196a der Anlage 1 (Abstandsliste) der Abstandsleitlinie des MUNR des Landes Brandenburg vom 06.06.1995;
  2. Tankstellen;
- II. Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- III. Nicht zulässig sind:
1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V (lfd.Nrn. 1 - 148a) der vg. Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad;
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  3. Einzelhandelsbetriebe

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung werden durch folgende Festsetzungen geregelt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschößflächenzahl (GFZ)
- Baumassenzahl (BMZ).

Im Sondergebiet ist eine GRZ von 0,8 im GE/GI-Gebiet eine GRZ von 0,6 als Maximalwert festgesetzt. Es wurden hier die nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Werte in den jeweiligen Baugebieten gewählt, um einen möglichst sparsamen Umgang mit der begrenzt zur Verfügung stehenden Baufläche zu pflegen.

- Die Geschößflächenzahlen decken eine Bandbreite zwischen 1,2 und 2,4 ab und korrelieren mit der GRZ und der Anzahl der Vollgeschosse.
- Parallel hierzu wurde ferner jeweils eine Baumassenzahl festgesetzt um die Kubatur der Gebäude insgesamt zu begrenzen und im Zusammenwirken mit GRZ und GFZ für wohlproportionierte Baukörper Sorge zu tragen. Die Baumassenzahlen bewegen sich zwischen 3,0 und 6,0.

### 3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der jeweils festgesetzten Vollgeschosse bewegt sich im Rahmen der Umgebungsbebauung und der bestehenden Bebauung im Plangebiet (IV).

Im Sondergebiet werden überwiegend 2 Vollgeschosse errichtet. Lediglich das Parkhaus mit seinen niedrigeren Geschößhöhen weist 4 und einzelne Dachaufbauten auf dem Hauptkomplex weisen 3 Vollgeschosse auf.

### 3.4 Höhe der baulichen Anlagen :

Im Sondergebiet Teilgebiet 1 und 3 wird bei zugrundelegen von 5,00m pro Vollgeschöß und Berücksichtigung von besonderer Dachgestaltung eine maximale Gebäudehöhe von 11,00m bzw. 16,00 m festgesetzt.

Im Sondergebiet 2 (Parkhaus) wird die Gebäudehöhe mit 13,50m festgesetzt (3 m je Gesch. zzgl. Randbrüstung des obersten Parkdecks).

Darüberhinaus dürfen techn. Betriebsräume wie z.B. Aufzugsbetriebsräume oder Dachaustritte die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) höchstens um 2,00m überschreiten.

Zur Ermittlung der Gebäudehöhen stellen die folgendermaßen festgesetzten Geländehöhen die Basis dar :

SO -Gebiet : 40,70 m über HN

GE 1 -Gebiet : 40,70 m über HN

GE 2 -Gebiet : 40,20 m über HN

GI 1 -Gebiet : 40,50 m über HN

GI 1a.-Gebiet : 40,00 m über HN

GI 1b -Gebiet : 39,60 m über HN

GI 2 -Gebiet : 40,00 m über HN

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Sondergebiet sind die überbaubaren Flächen in sehr enger Anlehnung an das entwickelte Gebäude- und Nutzungskonzept angelehnt. Die Baugrenzen beschreiben relativ genau die beabsichtigten Gebäudekanten.

Im GE- und GI-Gebiet sind die überbaubaren Flächen recht großzügig bemessen, um breite Variationsmöglichkeiten bei der Gebäudeplatzierung zu gewährleisten.

### **3.6 Sonstige Festsetzungen**

Zur Sicherung vorhandener Leitungstrassen, die in Zukunft u. U. nicht mehr in vollem Umfang auf Plasta-eigenem Betriebsgelände verlaufen, sind Leitungsrechte festgesetzt.

Ebenso wurde die Erschließung des Mc-Donalds-Drive-In-Restaurants, wie sie in der Baugenehmigung festgelegt wurde, als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Bereich des Bohrpunktes 3 der Bodenuntersuchung des Plasta-Geländes aus dem Jahre 1994 (Gutachterliche Stellungnahme Dr. Thomas, März 1994) sind erhöhte Bodenwerte für Schwermetalle und Mineralölrückstände festgestellt worden.

Für diesen Bereich wird ausreichend weiträumig eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, umgrenzt. Hierfür wird festgesetzt, daß hier Baumaßnahmen jeglicher Art erst dann ausgeführt werden dürfen, wenn zuvor eine Beseitigung der Gefährdung nachgewiesen wurde.

### **3.7 Belange von Natur und Landschaft**

Mit der Einfügung des § 1a in das BauGB wurden die umweltschützenden Belange in der Abwägung der Bauleitplanung direkt in das BauGB übernommen. § 1a (2) bestimmt, daß die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ergänzend zu den Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB mittels eines Städtebaulichen Vertrages getroffen werden.

Gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB ist bei der Eingriffsbewertung das bereits bestehende Bau-recht als Grundlage für die Eingriffsbeurteilung heranzuziehen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.



### 3.7.1 Planung und Ausmaß der Bodenversiegelung

Infolge der Planung entstehen die in Tab. 3 aufgeführten Nutzungs- und Biotoptypen. Die Tabelle gibt Auskunft über das Maß der Bebauung sowie über den Versiegelungsgrad.

**Tab. 3: Nutzung und zulässige überbaubare Fläche gem. B-Plan**

Flächen	Grundstücke m <sup>2</sup>	GFZ	zulässige Fläche m <sup>2</sup>	Zwischensumme m <sup>2</sup>	%
<b>Sondergebiete</b>					
SO1 II / III	22190	0,8	17752		
SO2 IV	3700	0,8	2960		
SO3 II	4990	0,8	3992	24704	30,50%
<b>Gewerbegebiete</b>					
GE II 1)	5150	0,6	3090		
GE III	3450	0,6	2070	5160	6,37%
<b>Industriegebiete</b>					
GI III NW	19150	0,6	11490		
GI III NO	1685	0,6	1011		
GI III S	4030	0,6	2418		
GI IV	8460	0,6	5076	19995	24,69%
<b>Verkehrsflächen</b>					
Straßen	6530				
Gleisanlagen	1650			8180	10,10%
<b>Bau- und Verkehrsflächen</b>				58039	71,67%
<b>Freiflächen</b>				22946	28,33%
<b>Summe</b>				80985	100,00%

1) bereits beplant und realisiert, B-Plan Nr. 4/1

Zur Eingriffsbeurteilung wird von der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ausgegangen, auch wenn dieses Maß durch die tatsächliche Bebauung nicht voll ausgeschöpft werden sollte. Andererseits ist zu berücksichtigen, daß auch die zulässige bebaubare Fläche innerhalb bestimmter, von der BauNVO vorgegebenen, Grenzen überschritten werden darf.

Gegenüber dem Ist-Zustand bzw. dem Zustand der ehemaligen Nutzung ergibt sich die folgende Versiegelungsbilanz (Tab. 4).

**Tab. 4: Versiegelungsbilanz vor und nach dem Eingriff**

Flächenbilanz vor Planung, vgl. Tab. 2	m <sup>2</sup>	%
<b>Versiegelte und stark verdichtete Flächen:</b>		
• Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen	37185	45,9
• ehemaliger Versiegelungsanteil der Fläche PRS, ca. 1/3 von 31035 m <sup>2</sup> , überschläglich nach Luftbildaufnahmen	10345	12,8
• restlicher, stark verdichteter Anteil der Fläche PRS	20690	25,5
übrige Freiflächen	12765	15,8
<b>Summe</b>	<b>80985</b>	<b>100</b>
<b>Flächenbilanz nach Planung, vgl. Tab. 3</b>		
Bau- und Verkehrsflächen	58039	71,7
übrige Freiflächen	22946	28,3
<b>Summe</b>	<b>80985</b>	<b>100</b>

Vor dem Eingriff waren ca. 47530 m<sup>2</sup> vollständig versiegelt (= 58,7%), außerdem waren 20690 m<sup>2</sup> (= 25,5%) aufgrund von Bodenverdichtung oder Teilversiegelung in ihren Bodenfunktionen stark beeinträchtigt. Die Vorhabenplanung sieht demgegenüber eine Vollversiegelung von 58039 m<sup>2</sup> (= 71,7%) vor. Rechnerisch entsteht ein Defizit von 10509 m<sup>2</sup> (58039 m<sup>2</sup> - 47530 m<sup>2</sup>).

### 3.7.2 Prognose der Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung

Durch das geplante Vorhaben kommen für die Schutzgüter prinzipiell die folgenden Hauptbeeinträchtigungsfaktoren und Wirkungen in Betracht (vgl. AG EINGRIFFSREGELUNG, 1995); sie können bau-, anlage- und/oder betriebsbedingt sein.

Tab. 5: Hauptbeeinträchtigungsfaktoren und Wirkungen auf die Schutzgüter

Hauptbeeinträchtigungsfaktoren	Wirkungen
<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:</b>	
1. Veränderungen der abiotischen Ausstattung (Boden, Wasser, Luft) 2. Veränderungen der biotischen Ausstattung - Beseitigung und Umbau von Vegetation - Entnahme von Organismen und Biomasse - Einschleppen, Aussetzen und Einbürgern von Arten - Manipulation von Organismen	a) Veränderungen der Lebensvorgänge von Organismen b) Veränderungen von Populationen und Gemeinschaften - Regulationsfunktion - Produktionsfunktion - Lebensraumfunktion
<b>Schutzgut Boden:</b>	
1. Auftrag, Abtrag und Versiegelung 2. Bodenbearbeitung, Bodenverdichtung 3. Ent- und Bewässerung 4. Stoffliche und sonstige Einträge - Düngung - Bodenkontamination - Deponierung von Abfällen	a) Veränderungen der Regulationsfunktionen - der Filter-, Puffer- und Transformationsleistung - der Grundwasserneubildung, des Oberflächenabflusses - der Beschaffenheit von Luft und Klima b) Veränderungen der Produktionsfunktion und Lebensraumfunktion - Veränderung von Biotopen - Veränderung der Lebensvorgänge von Tieren und Pflanzen - Veränderung des Arteninventars
<b>Schutzgut Grundwasser:</b>	
1. Veränderung der GW-Neubildungsrate 2. Veränderung des GW-Körpers / -leiters 3. Kontamination durch Eintrag	a) Veränderungen der Regulationsfunktion in Bezug auf - die Wärmeaufnahmefähigkeit - die Speicher- und Pufferleistung - die abiotische Standortqualität - die GW-Strömungen - den Stofftransport b) Veränderungen der Produktionsfunktion c) Veränderungen der Lebensraumfunktion
<b>Schutzgut Klima/Luft:</b>	
1. Emission von Gasen, Stäuben, Energie 2. Vegetationsumwandlung, Bebauung 3. Versiegelung 4. Wasserwirtschaft (z.B. Entwässerung) 5. Veränderung der Oberflächengestalt	a) Veränderungen der Regulationsfunktion - der Temperatur, Wind- und Stoffverteilungen (Einstau von Kalt- und Warmluft) b) Veränderungen der Produktionsfunktion c) Veränderungen der Lebensraumfunktion - der Standortbedingungen von Pflanzen (infolge Windschädigung, Stoffbelastung, Strahlenschäden)
<b>Schutzgut Landschafts-/Ortsbild</b>	
<b>Oberflächenform:</b> 1. Veränderungen geomorphographischer und hydro-morphographischer Strukturen und Farben <b>Atmosphäre:</b> 2. Ausstoß von Wärme, Stoffe und Gase, Lärm, Gerüche 3. Indirekte Beeinflussung z.B. durch großflächige Änderung der Landnutzung <b>Vegetation und Tiere:</b> 4. Umnutzungen 5. Nutzungsintensivierungen 6. Bautätigkeit, wahrnehmbare Lebensraumverluste von Vegetation und Tieren <b>Bebauung:</b> 7. Veränderung gewachsener Bebauung durch Neubau, Entfernen, Umbau - Überprägen von Bauformen - Zerstören von Harmonien - Zersiedelung	<b>Oberflächenform:</b> a) Störungen / Überprägungen - Sichtfeldbildung - visuelle Qualitäten - verändernde Auswirkungen auf andere Schutzgüter <b>Atmosphäre:</b> b) Verlust typischer Klimainventare c) Veränderungen / Verlust von landschafts(bild)prägenden Eigenschaften <b>Vegetation und Tiere:</b> d) Verluste und Überprägungen landschaftsbildrelevanter Vegetation und Arteninventare und deren Verteilung im Raum <b>Bebauung:</b> e) Veränderungen / Verluste von Siedlungsidentität - Silhouettenzerstörung - Zerschneidung zusammengehöriger Räume - großflächig versiegelte Flächen - Überprägung von Geländeformen - Verlust an Geländeformen - Verlust historischer Siedlungsmuster

Um die planungsbedingten Beeinträchtigungen zu ermitteln, müssen zunächst alle vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, ungeachtet ihrer Art, Intensität, Wirkungsdauer und Reichweite, benannt werden (s. Tab. 6). Gegenüber Tab. 5 werden die vorhabenbedingten Wirkungen in Tab. 6 konkre-

tisiert und schutzgutbezogen aufgeführt. Ferner werden ihnen bereits mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegenübergestellt. Können die Beeinträchtigungen durch diese Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden, so ist kein weiterer Ausgleich erforderlich. Bleibt dagegen nach erfolgter Maßnahme der Verdacht auf erhebliche Beeinträchtigung bestehen, so ist zu prüfen, ob die Erheblichkeitsschwelle tatsächlich überschritten wird. Tritt dieser Fall ein, so werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um die wesentlichen Funktionen und Werte von Natur und Landschaft wiederherzustellen.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit sind vor allem die Intensität der Beeinträchtigung, der räumliche Umfang und die Empfindlichkeit des Schutzgutes entscheidend. Die Beurteilung der Nachhaltigkeit beruht im wesentlichen auf der zeitlichen Dauer der Beeinträchtigungen. Im allgemeinen herrscht Konsens über die Beurteilung der Nachhaltigkeit: fünf Jahre nach Beginn der Beeinträchtigung sollen sich wieder die gleiche Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die gleiche Landschaftsbildqualität eingestellt haben (vgl. KÖPPEL et al. S. 145). Der Bemessungsspielraum bei der Ermittlung der Erheblichkeit ist im Vergleich dazu relativ weit gefaßt.

Um herauszufinden ob die Schwelle der Erheblichkeit durch die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen überschritten wird oder nicht, werden die folgenden Kategorien, basierend auf der Bewertung des Ist-Zustandes, benutzt (vgl. KIEMSTEDT et al. 1996 nach KÖPPEL et al. 1998)

1. Für alle Beeinträchtigungen von Funktionen mit besonderer Bedeutung (entspricht in Kap. 2 den Wertstufen 2 und 1) ist unabhängig von der Beeinträchtigungsdimension von der Erheblichkeit auszugehen.
2. Funktionen von allgemeiner Bedeutung (entspricht in Kap. 2 den Wertstufen  $\geq 3$ ) sind dagegen für den Naturschutz von untergeordneter Bedeutung; Beeinträchtigungen dieser Funktionen werden daher als nicht erheblich angesehen.
3. Totalverlust der Bodenfunktion durch Versiegelungsmaßnahmen stellt stets eine erhebliche Beeinträchtigung dar (vgl. u.a. NLÖ 1994).

Die Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall berechtigt, da die Trennlinien zwischen Funktions- und Wertelementen allgemeiner und besonderer Bedeutung klar zu erkennen sind (vgl. Kap. 2).

#### Fazit der Erheblichkeits-/Nachhaltigkeitsbeurteilung:

- zu 1. Funktionen und Werte besonderer Bedeutung kommen im Plangebiet nicht vor.
- zu 2. Da im Ist-Zustand stets nur geringe bis sehr geringe Bewertungen der Schutzgutausprägungen (vgl. Kap. 2) festgestellt wurden, sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu verzeichnen. Ein Ausgleich ist demnach für die Schutzgüter Arten/Lebensgemeinschaften, Klima/Luft, Ortsbild nicht erforderlich.
- zu 3. Ausschließlich für das Schutzgut Boden wird das Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle angezeigt. Der Ausgleich hat sich am Umfang der Beeinträchtigung sowie am Ausgangswert der Flächen zu orientieren.

#### Baumverluste:

Der planungsbedingt hervorgerufene Verlust von Bäumen (> 30 cm Stammumfang) ist gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzen.

Die Baumschutzverordnung Brandenburg gilt für Bäume (§1)

- a) mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden),
- b) mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen einschließlich der Ersatzpflanzungen nach dieser Verordnung oder der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gepflanzt wurden.  
[§ 1 b trifft im Plangebiet nicht zu].

Tab. 6: Beeinträchtigungsfaktoren und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Beeinträchtigungsfaktoren / Auswirkungen	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung	Maßnahmen Nr.	Verdacht der erheblichen Beeinträchtigung bleibt bestehen
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>						
1. Verlust, Verringerung bestehender Lebensräume durch Nutzungsänderung	X	X		Verhinderung unnötiger Beseitigung von Gehölzen; Erhalt von Baumreihe BRRG; Teilerhalt von BHBL; Erhalt der bahnbegleitenden Spontanvegetation und Verzicht auf Pestizideinsatz, mechanische Pflegemaßnahmen sind demgegenüber vorzuziehen	M 1	
2. Fällen von Bäumen (> 30 cm Stammumfang)		X		Anzahl möglichst gering halten gem. Maßnahmenplan	M 2	X
3. Störungen und zusätzliche Flächeninanspruchnahme während Bauphase	X			vorsichtige und flächenschonende Bauweise; für Materiallagerung und Versorgungseinrichtungen vegetationslose Flächen wählen	M 3	
4. mögliche Beschädigung von Bäumen durch Baumaschinen und Fahrzeuge	X			Schützen der zu erhaltenden Bäume gem. Maßnahmenplan; Beachten der DIN 18920	M 4	
<b>Boden</b>						
1. Abtrag von Oberboden und Versiegelung, Totalverlust der Bodenfunktion a) Vollversiegelung durch Baukörper, Straße b) Teilversiegelung von Plätzen, Wegen u. Stellplätzen	X	X		im Zuge der Baumaßnahmen ist für den Oberbodenabtrag und dessen Lagerung die DIN 18195 anzuwenden; ggf. Boden-sanierung, Beurteilung des Versiegelungsgrades in Abhängigkeit von der Qualität des Infiltrates, Stellplätze mit Bäumen übersichern, ausreichend große Baumscheiben; Wahl geeigneter Oberflächenbeläge.	M 5	X
2. Bodenverdichtung während Bauphase	X			vorsichtige und flächenschonende Bauweise; Bodenlockerung vor Neupflanzungen,	M 6	
3. Bodenverunreinigungen	X		X	sorgfältiger Einsatz notwendiger Maschinen und Fahrzeuge;	M 7	
<b>Wasser</b>						
1. Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Teilversiegelung		X		Beurteilung des Versiegelungsgrades in Abhängigkeit von der Qualität des Infiltrates; Niederschlagswasser sammeln und als Brauchwasser nutzen (Gewerbe / Industrie)	M 8	X
2. Grundwasserverschmutzung während Bauphase (Unfälle) und durch Stoffeinträge	X		X	vorsichtiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen; Abdecken von Baumaterialien zur Vermeidung von Ausschwemmungen ins GW; Einplanung von Leichtölabscheidern	M 9	
3. mgl. Anschnitt des Grundwasserkörpers; ggf. Wasserhaltung	X	X		Grundwasserschonende Bauweise; Konstruktion der Bauwerke möglichst ohne Grundwasseranschnitt; Fundamente möglichst entlang der Grundwasserfließrichtung ausrichten	M 10	
<b>Klima / Luft</b>						
1. Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung, Baukörper und Abwärme; Veränderung des Luftaustausches		X	X	Erhalt von Hecke, Baumreihe und Einzelbäumen zur Luftregeneration; Neupflanzung von Baumreihen/Hecken (s. A1 und A2); Fassadenbegrünung (ggf. Dachbegrünung) des Parkhauses	M 11	
2. Emissionen von Kfz, Heizanlagen, Abluft aus Gewerbe / Industrie	X		X	Schaffung / Verbesserung der ÖPNV-Anbindung; Kfz-Geschwindigkeitsbegrenzung; Einplanung sparsamer Heizsysteme; Beachten einschlägiger Gesetze und VO (BImSchG, -VO, TA's); Bepflanzung zwecks Ausfilterung von Stäuben, Fassadenbegrünung (ggf. Dachbegrünung) des Parkhauses	M 12	
<b>Ortsbild</b>						
1. Versiegelungsgrad und Baukörper; Veränderung von Sehgewohnheiten	X	X		Eingrünung der Randbereiche, Fassadenbegrünung (ggf. Dachbegrünung) des Parkhauses	M 13	
2. Emissionen Wärme, Stoffe u. Gase, Lärm, Gerüche, Licht	X		X	Kfz-Geschwindigkeitsbegrenzung im Plangebiet; Einplanung sparsamer Heizsysteme; Beachten einschlägiger Gesetze und VO (BImSchG, -VO, TA's)	M 14	

## Erläuterungen der Beeinträchtigungen / Begründungen der Maßnahmen (M1 - M 14):

### Arten und Lebensgemeinschaften:

- M1: Die Baumreihe BRRG ist zu erhalten und zu pflegen; die Fläche BHBL (Gebüsche, Einzelbäume) kann zum Teil erhalten werden. Ziel: Biotopverbund, Luftregeneration, mikroklimatischer Ausgleich. Eine positive Auswirkung auf die genannten Faktoren ist vorhanden; sie ist jedoch als gering einzuschätzen.
- M2: Baumverluste sind zu ersetzen, Berechnung s. unten. Ziel: Durchgrünung, Verbesserung des Ortsbildes.

### Boden / Wasser:

#### M 5 und M 8: Versiegelung / Grundwasserneubildung und -qualität

Für gewöhnlich sind hohe Versiegelungsgrade zu vermeiden und zur Gestaltung der Oberflächen sollen versickerungsfähige Beläge eingesetzt werden. Diese Forderungen können in der vorliegenden Planung nur von bedingter Gültigkeit sein, denn hier treffen mehrere Faktoren zusammen, die dem entgegenstehen: hohe Verschmutzungsempfindlichkeit, hoher Grundwasserflurabstand, potentielle Gefahr des Schadstoffeintrags durch Gewerbe/Industrie und Verkehr und das Vorhandensein des Altlastenverdachts. Auch wenn das Gebiet inzwischen saniert wurde, so bleibt dennoch eine restliche Unsicherheit im Hinblick auf punktuelle Grundwasserverunreinigung bestehen. Darauf deuten auch Einzel-Ergebnisse der Bodenuntersuchung hin (Dr. Thomas, vgl. oben Kap. 2).

Primäres Ziel auf dieser Fläche ist es demnach nicht, die Grundwasserneubildung zu sichern oder zu entwickeln, sondern die Grundwasserqualität nicht negativ zu beeinträchtigen. Die vorgesehene Versiegelung erweist sich damit eher als Vorteil denn als Nachteil, da mit ihr gleichzeitig andere Ziele des Naturschutzes erreicht werden können, die möglicherweise auch bei sorgfältigsten Sanierungsmaßnahmen nicht zu erreichen wären. Bereits im Landschaftsplan wurde diese Problematik erkannt: "In den Gewerbe- und Industriegebieten ist eine Versiegelung häufig notwendig, um eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe auszuschließen" (vgl. LP S. 76; s. auch LRP S. 184). Diese Ausführungen beinhalten natürlich nicht die Aufforderung zur kompletten Flächenversiegelung bzw. zur ungenutzten Einleitung des Dachabflusses in die Kanalisation:

1. Circa 20% der gesamten Planfläche sollten unversiegelt bleiben und der Grünflächenplanung zur Verfügung stehen.
2. Abgesehen von Gebäude- und Straßenversiegelung sind alle übrigen Flächenbefestigungen mit versickerungsfähigen Oberflächen zu gestalten. Bei der Auswahl der Pflasterung ist möglichst auf Pflastersteine mit Filterwirkung gegenüber Schadstoffen zurückzugreifen. Gepflasterte KfZ-Stellplätze sind zwecks verminderten Schadstoffeintrags mit engen Fugen zu versehen.
3. Anstelle einer Regenwasserversickerung wird die Regenwassernutzung im gewerblich-industriellen Bereich vorgeschlagen. Regenwasser aus dem Dachabfluß kann sowohl als Brauch- wie auch als Prozeßwasser eingesetzt werden. Damit kann ein nachhaltiger Beitrag zum Grundwasserschutz geleistet werden, da die Grundwasserentnahme im Bezirk verringert wird.

### Klima / Luft:

#### M 11 und M 12: Mögliche Behinderung des Luftaustauschs / Emissionen

Aufgrund der Versiegelung rades stellt das Gebiet eine Wärmeinsel dar. Eine Unterbrechung des Kaltluft- und Frischluftaustausches mit umgebenden Gebieten (z.B. Staatsforst, Dämritzsee) ist jedoch wegen der räumlichen Nähe der genannten Gebiete, der Flächengröße des Planungsgebietes und wegen des Vorherrschens westlicher bis westnordwestlicher Winde, die Frischluft aus dem nahen Staatsforst heranführen, nicht zu erwarten. Aus dem selben Grunde ist auch eine negative Beeinträchtigung der umliegenden Siedlungen nicht zu befürchten. Von einer Barrierewirkung des geplanten Gewerbe-/Sondergebietes ist demnach bezogen auf die Frisch- und Kaltluftversorgung umliegender Bereiche nicht auszugehen.

Dagegen ist eine Luftschadstoffbelastung der Siedlung (zwischen Bahnhofstraße und Plangebiet), die im Jahresmittel häufig im Bereich der Windfahne des Industriegebietes liegt,

nicht auszuschließen. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, daß industrielle Produktionsanlagen (Phenolharzherstellung) sich zur Zeit nur außerhalb des Plangebietes befinden. Ob neue Produktionsanlagen mit zusätzlichen Emissionsbelastungen oder Nebenanlagen im vorgesehenen Industriegebiet errichtet werden ist noch fraglich. Zulässig sind ohnehin nur Industrieanlagen der Abstandsklassen V bis VII (vgl. Kap. 2.3; der Mindestabstand zu luftschadstoffempfindlichen Nutzungen wie z.B. der Wohnbebauung muß danach 500 m bis 200 m betragen). Zudem unterliegen die hier in Frage kommenden Industrieanlagen strengen Genehmigungsverfahren sowie staatlicher Aufsicht nach BImSchG, die den Betreiber u.a. zur Einhaltung von Emissions-Grenzwerten verpflichten. Von daher sind negative Beeinträchtigungen bezüglich der Immissionssituation nicht zu erwarten.

#### **Ortsbild:**

Das Gebiet ist urban-industriell überprägt. Gesamtplanung, Baumasse und Anzahl der Vollgeschosse entsprechen diesem Landschaftstyp. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist - insbesondere im Vergleich mit früheren Nutzungen - nicht zu erkennen. Die Eingrünung der Randbereiche und die Durchgrünung führen zu einer Aufwertung des Gebietes.

### 3.7.3 Kompensationsbedarf

Rechtlich liegt ein Eingriff vor, wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert wird oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt werden. Für alle unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen ist Ausgleich - falls erforderlich - Ersatz zu schaffen. Der Begriff der Ersatzmaßnahmen wurde im novellierten BauGB unselbständiger begrifflicher Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen (§ 200a BauGB); seitdem soll nicht mehr zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unterschieden werden (vgl. KÖPPEL et al. 1998, S. 329).

Drei wesentliche Bedingungen sind an einen angemessenen Ausgleich zu knüpfen (vergleiche: BRAHMS und JUNGMANN 1995)

1. Raumbezug: Der Ausgleich soll in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort erfolgen.
2. Gleichwertigkeit, Gleichartigkeit, gleicher Umfang: Der Ausgleich soll die wesentlichen Funktionen und Werte von Natur und Landschaft wiederherstellen. D.h. der Ausgleich zielt nicht zwingend auf die Wiederherstellung identischer Elemente oder Biotope (vgl. KÖPPEL S. 166).
3. Zeitnähe: Der Ausgleich soll nach Möglichkeit unmittelbar nach Beendigung des Eingriffs wirksam werden, das heißt, er sollte schon vor Beginn des Eingriffs durchgeführt sein.

Empfehlungen zur Gestaltung von Kompensationsmaßnahmen sollten sich - neben den allgemeinen Kriterien Raumbezug, Gleichwertigkeit und Zeitnähe - orientieren

1. am gegenwertigen Landschaftspotential und den daraus ableitbaren Verbesserungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
2. an den Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplans
3. an der Art des Eingriffs und an seiner Auswirkung

- ⇒ In Kap. 4 wurden für den Boden erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt. Damit besteht die Notwendigkeit zum Ausgleich.
- ⇒ Darüber hinaus sind die Bäume gem. Baumschutzverordnung zu ersetzen, die aufgrund der Planung gefällt werden müssen.
- ⇒ Für die anderen Schutzgüter sind außer den o.g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## Totalverlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung

Die Planung sieht eine Versiegelung durch Gebäude, Straßen etc. in Höhe von 58039 m<sup>2</sup> vor. Gegenüber dem früheren Zustand (versiegelte Fläche 47530 m<sup>2</sup>) entsteht ein rechnerisches Defizit von 10509 m<sup>2</sup> (58039 m<sup>2</sup> - 47530 m<sup>2</sup>), das auszugleichen ist. Beim Ausgleich ist jedoch mitzubedenken, daß im Ist-Zustand weitere Bereiche stark in ihrer Bodenfunktion eingeschränkt sind. Des weiteren ist zu berücksichtigen, daß der Boden in der Vergangenheit stark verunreinigt wurde. Insgesamt übertraf das höhere Maß verunreinigter, verdichteter und versiegelter Flächen (ca. 70000 m<sup>2</sup>) deutlich das von der B-Planung vorgesehene Maß der Versiegelung.

Da weder im Plangebiet noch in Erkner (vgl. LP) ausreichendes Entsiegelungspotential zur Verfügung steht, ist als Ausgleich die Anpflanzung von Siedlungsgehölzen und Sträuchern im Plangebiet (vgl. Maßnahmenplan) vorzusehen. Schutzgutbezogen sind zu diesem Zweck insgesamt 65 Bäume, darüber hinaus 400 stark- und mittelwüchsige Sträucher und 800 niedrigwüchsige Sträucher bzw. Decksträucher (vgl. u.a. Fläche Nr. 2 und Nr. 3 im M-Plan), einzuplanen (Arten/Sorten s. Pflanzliste).

### Beseitigung von Bäumen

(vgl. Anhang Abb. 1 Baumbestand)

Tab. 7: Ausgleichsermittlung Bäume

Nr.	Art 1)		Stammumfang in cm	Anzahl Stämme je Baum	Erhalt / Beseiti- gung / Kompensati- onspflicht 2)	Kompensation; Anzahl Neupflanzungen	Bemerkung
1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	22	3	E		
2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	22	3	E		
3	Acer negundo	Eschen- Ahorn	32	1	BS-K	1	nicht im Vermes- sungsplan
4	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	25	1	BS		nicht im Vermes- sungsplan
5	Betula pendula	Hänge-Birke	165	1	BS-K	3	
6	Robinia pseudacacia	Robinie	25	1	BS		nicht im Vermes- sungsplan
7	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	48	1	BS-K	1	
8	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	27	2	K	1	bereits entfernt
9	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	22	1			bereits entfernt
10	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	115	1	E		
11	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	118	1	E		
12	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	116	1	E		
13	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	120	1	E		
14	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	85	1	E		
15	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	75	1	E		
16	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	90	1	E		
17	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	80	1	E		
18	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	80	1	E		
19	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	70	1	E		
20	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	80	1	E		
21	Robinia pseudacacia	Robinie	30	1	BS-K	1	
22	Robinia pseudacacia	Robinie	24	1	E		

Nr.	Art 1)		Stammumfang in cm	Anzahl Stämme je Baum	Erhalt / Beseiti- gung / Kompensati- onspflicht 2)	Kompensation; Anzahl Neupflanzungen	Bemerkung
23	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	32	1	BS-K	1	
24	Populus tremula	Aspe	80	1	BS-K	2	
25	Populus tremula	Aspe	45	1	BS-K	1	
26	Populus tremula	Aspe	30	1	BS-K	1	
27a	Populus tremula	Aspe	40	1	BS-K	1	
27b	Populus tremula	Aspe	50	1	BS-K	1	
28	Populus tremula	Aspe	60	1	BS-K	1	
29	Populus tremula	Aspe	40	1	BS-K	1	
30	Populus tremula	Aspe	40	1	BS-K	1	
31	Robinia pseudacacia	Robinie	130	1	BS-K	3	
32	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	76	1	BW-K	2	
33	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	63	1	BW-K	2	
34	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	61	1	BW-K	2	
35	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	80	1	BW-K	2	
36	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	93	1	BW-K	2	
37	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	103	1	BW-K	2	
38	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	100	1	BW-K	2	
39	Abies spec.	Tanne	30	1	BW-K	1	
40	Robinia pseudacacia	Robinie	34	1	E		nicht im Vermes- sungsplan
41	Robinia pseudacacia	Robinie	38	1	K	1	bereits entfernt
42	Betula pendula	Hänge-Birke	23	1			bereits entfernt
43	Robinia pseudacacia	Robinie	63	1	K	2	bereits entfernt
44	Robinia pseudacacia	Robinie	30	1	BW-K	1	
45	Robinia pseudacacia	Robinie	28	1	BW		
46	Robinia pseudacacia	Robinie	36	1	K	1	bereits entfernt
47	Populus x cana- densis	Pappel- Hybrid	98	1	E		
48	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	26	1	E		
49	Robinia pseudacacia	Robinie	28	1	E		nicht im Vermes- sungsplan
50	Betula pendula	Hänge-Birke	22	1	E		nicht im Vermes- sungsplan
51	Betula pendula	Hänge-Birke	60	1	E		
52	Populus tremula	Aspe	30	1	E		
53	Populus tremula	Aspe	32	1	E		nicht im Vermes- sungsplan
54	Populus tremula	Aspe	26	1	E		
55	Populus tremula	Aspe	26	1	E		
56	Populus tremula	Aspe	40	1	E		
57	Quercus robur	Stieleiche	65	1	E		
58	Populus tremula	Aspe	40	1	E		nicht im Vermes- sungsplan
59	Populus tremula	Aspe	40	1	BW-K	1	nicht im Vermes- sungsplan
60	Populus tremula	Aspe	40	1	BW-K	1	nicht im Vermes- sungsplan
61	Populus tremula	Aspe	40	1	BW-K	1	nicht im Vermes- sungsplan



Nr.	Art 1)		Stammumfang in cm	Anzahl Stämme je Baum	Erhalt / Beseiti- gung / Kompensati- onspflicht 2)	Kompensation; Anzahl Neupflanzungen	Bemerkung
62	Robinia pseudo- cacia	Robinie	20	1	BW		nicht im Vermes- sungsplan
63	Robinia pseudo- cacia	Robinie	21	1	BW		nicht im Vermes- sungsplan
64	Robinia pseudo- cacia	Robinie	65	1	E		
65	Betula pendula	Hänge-Birke	29	1	E		nicht im Vermes- sungsplan
66	Robinia pseudo- cacia	Robinie	40	1	BW-K	1	nicht im Vermes- sungsplan
67	Quercus robur	Stieleiche	270	1	BW-K	5	
68	Robinia pseudo- cacia	Robinie	62	1	BW-K	2	steht zwischen den Gleisen, nicht dane- ben
						<u>Summe = 51</u>	

1) Gegenüber dem Vermessungsplan ergeben sich Differenzen bezüglich der Baumartenbestimmung.

2) E = bleibt erhalten; BS = Beseitigung sicher; BW = Beseitigung wahrscheinlich; K = kompensationspflichtig

Gemäß Tab. 7 sind 51 Neupflanzungen notwendig, um die planungsbedingten Baumverluste auszugleichen.

#### Fazit Kompensationsbedarf:

- ⇒ Ausgleich für Schutzgut Boden: 65 Baumpflanzungen und Sträucher (400 + 800, s. Kap. 5.1)
- ⇒ Ausgleich für Baumverluste: 51 Baumpflanzungen
- ⇒ Zum Ausgleich sind demnach insgesamt erforderlich: 116 Baumneupflanzungen und Sträucher

### 3.7.4 Maßnahmenkonzept und Festsetzungsvorschläge

Das Maßnahmenkonzept besteht aus den oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Desweiteren aus Durchgrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die mit ihren multifunktionalen Wirkungen sowohl der Biotopvernetzung, der Luftregeneration als auch der Verbesserung des Ortsbildes sowie des Mikroklimas dienen. Die Maßnahmen werden nach Art, Umfang und Flächenausdehnung im Maßnahmenplan dargestellt (vgl. Anlage).

Im einzelnen sieht die Grünordnungsplanung vor (s. M-Plan):

1. Fläche 1: Erhaltung und Pflege der Baumreihe
2. Fläche 2: Neupflanzung mittel- bis starkwüchsiger Sträucher mit mittelgroßen Einzelbäumen
3. Fläche 3: Neupflanzung von Strauchgruppen und klein- bis mittelkroniger Bäume; Ränder und Bereiche zwischen den Gehölzen mit Rasenbewuchs
4. Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen
5. Fassadenbegrünung
6. ggf. Dachbegrünung des Parkhauses
7. Abstandsgrün und Einzelbaumpflanzungen

Tab. 8: Nutzungstypen und Grünplanung

Nutzungstyp	Maßnahmen	m <sup>2</sup>	Anzahl Baumpfl.
SO 1 II / III	Abstandsgrün und Pflanzung von: 14 <i>Tilia cordata</i> Greenspire 12 <i>Acer campestre</i> 22 <i>Acer platanoides</i> Cleveland 2 <i>Betula pendula</i>	4600	50
SO 2 IV	Abstandsgrün und Pflanzung von: 4 <i>Tilia cordata</i> Greenspire	400	4
SO 3 II	Abstandsgrün und Pflanzung von: Baumgruppen (15 Bäume nach Pflanzliste)	280	15
GE II	Abstandsgrün und Pflanzung von: 3 <i>Betula pendula</i> 1 <i>Quercus robur</i>	1570	4
GE III	Abstandsgrün und Pflanzung von: 5 <i>Carpinus betulus</i> Fastigiata	950	5
GI III	Abstandsgrün und Pflanzung von: 2 Bäumen nach Pflanzliste	375	2
	6 Baumpflanzungen nach Pflanzliste im Gleisbereich		6
	Erhalt der Baumreihe (Fläche Nr. 1, s. M-Plan)	280	
	stark- mittelwüchsige Sträucher / mittelgr. Bäume (Fläche Nr. 2, s. M-Plan) nach Pflanzliste	628	16
	Strauchgruppen / u. klein-mittelkr. Bäume / u. Rasen (Fläche Nr. 3, s. M-Plan) nach Pflanzliste	895	8
GI IV	Abstandsgrün und Pflanzung von: 3 <i>Tilia cordata</i> Greenspire 1 Baumpflanzung nach Pflanzliste	1720	4
	Strauchgruppen / u. klein-mittelkr. Bäume / u. Rasen (Fläche Nr. 3, s. M-Plan) nach Pflanzliste	635	6
Erhalt Spontanvegetation zw. Gleisen		350	
Teilerhalt von Fläche BHBL *		525	
noch unbeplante Randbereiche *		2800	
Gesamtzahl Baumpflanzungen			120
Durchgrünung Gesamtfläche		16008	

\* Einige Randbereiche des Gebietes (im N, NW und NO) wurden nicht beplant, da eine Planung nur im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen sinnvoll ist. Bis auf weitere Planungen bieten sich hier Abstandsgrünflächen, Flächen mit Spontanvegetation oder Hecken an; ebenso kann die Vegetation der im Bestands-Plan als „BHBL“ ausgewiesenen Fläche zunächst teilweise erhalten werden (nord-westliche „Spitze“).

Die Pflanzenartenwahl (s. Pflanzliste) orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation des Planungsraumes. Da es sich um einen urban-industriell geprägten Raum handelt, der in erster Linie dem Menschen und nicht dem Naturschutz dient, können auch nicht heimische Arten – u.a. wegen des Blühaspektes - zugelassen werden; der Anteil sollte jedoch 25% der Neupflanzungen nicht überschreiten. Bei der Wahl der Pflanzenarten wurde ferner auf ihre Resistenz gegenüber Immissionen, Stadtklimaverträglichkeit sowie auf die ihre Fähigkeit, Staub aus der Luft zu filtern, geachtet.

Die vorgeschlagene Fassadenbegrünung dient der Verbesserung der Luftqualität (Staubfilter) und Luftfeuchtigkeit, dem Temperatenausgleich, und dem Fassadenschutz. Darüber hinaus ist sie Lebensraum und liefert Nahrung für verschiedene Tierarten. Außerdem trägt sie zur optischen Verschönerung bei, insbesondere von Parkhäusern.

Durch den relativ hohen Anteil an Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entsteht insgesamt ein Bereich mit - einem für ein Industrie-/Gewerbegebiet - hohem Grünanteil. Mit 19,8 % (= 16008 m<sup>2</sup>) der Gesamtfläche steht zudem eine verhältnismäßig große Fläche der Grünflächenplanung zur Verfügung. Der ermittelte Ausgleichsumfang (116 Baumpflanzungen) wird sogar von der Grünordnungsplanung geringfügig übertroffen (120 Neupflanzungen). Mit den empfohlenen Maß-

nahmen können die von den Eingriffen ausgehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden. Entstandene Baumverluste werden ausgeglichen. Die gesamte Plangebiet wird durch die Planung und die Maßnahmen aufgewertet. Die Grundfunktionen des Bezugsraumes bleiben erhalten. Konflikte mit den Zielen des Landschaftsplanes und Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erkennen.

## Grünordnerische Festsetzungsvorschläge

### Grünflächen; §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Zum Ausgleich und zur gestaltenden Durchgrünung und Gliederung des Gebietes sind im Planungsgebiet insgesamt 120 Bäume zu pflanzen. Zur einheitlichen Gestaltung werden in Teilen des Plangebietes sowohl Baumarten als auch Standorte festgesetzt (s. Maßnahmenplan):  
 Acer campestre – Feldahorn  
 Acer platanoides Cleveland – Spitzahorn  
 Betula pendula – Hängebirke  
 Carpinus betulus Fastigiata – Hainbuche  
 Tilia cordata Greenspire – Winterlinde  
 Quercus robur – Stieleiche  
 Für im Maßnahmenplan bezüglich der Baumart nicht näher bestimmte Neupflanzungen ist die Artenwahl nach der Pflanzliste zu treffen.  
 Auf hinreichend große Baumscheiben sowie ggf. auf die Anbringung eines Anfahrschutzes ist bei der Pflanzung zu achten. Baumscheiben sind zu begrünen. Das übrige Abstandsgrün ist als Rasen-/Wiesenfläche und/oder mit niedrigwüchsigen Sträuchern und Stauden zu gestalten.
2. Die Baumreihe (Fläche Nr. 1 im Maßnahmenplan) ist zu erhalten und zu pflegen.
3. Fläche Nr. 2 (s. Maßnahmenplan) ist mit mittel- bis starkwüchsigen Sträuchern und mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen (Arten gem. Pflanzliste).
4. Fläche Nr. 3 (s. Maßnahmenplan) ist mit Strauchgruppen und klein- bis mittelkronigen Bäume zu bepflanzen (Arten gem. Pflanzliste). Ränder und Bereiche zwischen den Gehölzgruppen können mit Rasen-/Wiesensaart eingegrünt werden.

### Fassadenbegrünung allgemein; §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5. Die Begrünung der Fassaden wird empfohlen. Die Außenwände ohne Öffnungen und sonstige Außenwandflächen sollten zu mindestens 30% mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.

### Begrünung des Parkhauses; §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6. Die Außenwände sind zu mindestens 50% mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Dachbegrünung des Parkhauses wird empfohlen, sofern Gründe der Objektplanung nicht entgegenstehen (z.B. Nutzung des Daches als Parkdeck).

### Oberflächengestaltung; §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Abgesehen von Gebäude- und Straßenversiegelung sind alle übrigen Flächenbefestigungen mit versickerungsfähigen Oberflächen zu gestalten. Bei der Auswahl der Pflasterung ist möglichst auf Pflastersteine mit Filterwirkung gegenüber Schadstoffen zurückzugreifen. Gepflasterte KfZ-Stellplätze sind zwecks verminderten Schadstoffeintrags mit engen Fugen zu versehen.

8. Anstelle einer Regenwasserversickerung wird die Regenwassernutzung im gewerblich-industriellen Bereich vorgeschlagen. Regenwasser aus dem Dachabfluß kann sowohl als Brauch- wie auch als Prozeßwasser eingesetzt werden. Damit kann ein nachhaltiger Beitrag zum Grundwasserschutz geleistet werden, da die Grundwasserentnahme im Bezirk verringert wird.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

9. Neben Durchgrünungsmaßnahmen (Sträucher, Abstandsgrün) sind zur Kompensation insgesamt 116 Baumpflanzungen erforderlich (s. Kap. 5.2). Demgegenüber sieht das Maßnahmenkonzept 120 Neupflanzungen von Bäumen im Plangebiet vor (s. Tab. 8). Weitere Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **Grünorderische Hinweise**

10. Die grünordnerischen Maßnahmen, incl. aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem zeitlich direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben zu verwirklichen.
11. Die zur Pflanzung empfohlenen Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Als Mindestqualität ist 2 x verschulte Baumschulware (Heister oder Sträucher) festzulegen. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume/Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

## 3.7.5 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen

Eingriff	Fläche m <sup>2</sup>	Maßnahmen M - Vermeldung/Minderung; A – Ausgleich		Fläche m <sup>2</sup>
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>				
1. Beseitigung von Vegetation	ca. 42500	Verhinderung unnötiger Beseitigung von Gehölzen; Erhalt von Baumreihe BRRG; Teilerhalt von BHBL; Erhalt der bahnbegleitenden Spontanvegetation und Verzicht auf Pestizideinsatz, mechanische Pflegemaßnahmen sind demgegenüber vorzuziehen	M 1	1150
2. Fällen von 51 Bäumen (> 30 cm Stammumfang)		Anzahl möglichst gering halten gem. Maßnahmenplan; Neupflanzung von 51 Bäumen gem. Maßnahmenplan	M 2 A 1	
3. Störungen und zusätzliche Flächeninanspruchnahme während Bauphase	80985	vorsichtige und flächenschonende Bauweise; für Materiallagerung und Versorgungsrichtungen vegetationslose Flächen wählen	M 3	
4. Beschädigung von Bäumen durch Baumaschinen und Fahrzeuge		Beachten der DIN 18920	M 4	
<b>Boden</b>				
1. Abtrag von Oberboden und Versiegelung	58039	im Zuge der Baumaßnahmen ist für den Oberbodenabtrag und dessen Lagerung die DIN 18195 anzuwenden; ggf. Bodensanierung, Stellplätze mit Bäumen übershirmen, ausreichend große Baumscheiben; Wahl geeigneter Oberflächenbeläge, Neupflanzung von 65 Bäumen, 400 stark- und mittelwüchsigen Sträuchern und 800 niedrigwüchsigen Sträuchern (u.a. auf den Flächen 2 u. 3 gem. Maßnahmenplan)	M 5  A 2	  2160
2. Bodenverdichtung während Bauphase	80985	vorsichtige und flächenschonende Bauweise; Bodenlockerung vor Neupflanzungen,	M 6	
3. Bodenverunreinigungen		sorgfältiger Einsatz notwendiger Maschinen und Fahrzeuge;	M 7	
<b>Wasser</b>				
1. Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	58039	- Circa 20% der gesamten Planfläche sollten unversiegelt bleiben und der Grünflächenplanung zur Verfügung stehen. - Abgesehen von Gebäude- und Straßenversiegelung sind alle übrigen Flächenbefestigungen mit versickerungsfähigen Oberflächen zu gestalten. Bei der Auswahl der Pflasterung ist möglichst auf Pflastersteine mit Filterwirkung gegenüber Schadstoffen zurückzugreifen. Gepflasterte Kfz-Stellplätze sind zwecks verminderten Schadstoffeintrags mit engen Fugen zu versehen. - Anstelle einer Regenwasserversickerung wird die Regenwassernutzung im gewerblich-industriellen Bereich vorgeschlagen. Regenwasser aus dem Dachabfluß kann sowohl als Brauch- wie auch als Prozeßwasser eingesetzt werden. Damit kann ein nachhaltiger Beitrag zum Grundwasserschutz geleistet werden, da die Grundwasserentnahme im Bezirk verringert wird.	M 8	16008
2. Grundwasserverschmutzung während Bauphase (Unfälle) und durch Stoffeinträge		vorsichtiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen; Abdecken von Baumaterialien zur Vermeidung von Ausschwemmungen ins GW; Einplanung von Leichtölabscheidern	M 9	
3. mgl. Anschnitt des Grundwasserkörpers; ggf. Wasserhaltung		Grundwasserschonende Bauweise; Konstruktion der Bauwerke möglichst ohne Grundwasseranschnitt; Fundamente möglichst entlang der Grundwasserfließrichtung ausrichten	M 10	
<b>Klima / Luft</b>				
1. Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung, Baukörper und Abwärme; Veränderung des Luftaustausches	58039	Erhalt von Hecke, Baumreihe und Einzelbäumen zur Luftregeneration; Neupflanzung von Baumreihen/Hecken; Fassadenbegrünung (ggf. Dachbegrünung) des Parkhauses	M 11	16008
2. Emissionen von Kfz, Heizanlagen, Abluft aus Gewerbe/Industrie		Schaffung / Verbesserung der ÖPNV-Anbindung; Kfz-Geschwindigkeitsbegrenzung; Einplanung sparsamer Heizsysteme; Beachten einschlägiger Gesetze und VO (BImSchG, -VO, TA's); Bepflanzung zwecks Ausfilterung von Stäuben, Fassadenbegrünung (ggf. Dachbegrünung) des Parkhauses	M 12	
<b>Ortsbild</b>				
1. Versiegelungsgrad und Baukörper; Veränderung von Sehgewohnheiten		Eingrünung der Randbereiche, Fassadenbegrünung (ggf. Dachbegrünung) des Parkhauses	M 13	
2. Emissionen Wärme, Stoffe u. Gase, Lärm, Gerüche, Licht		Kfz-Geschwindigkeitsbegrenzung im Plangebiet; Einplanung sparsamer Heizsysteme; Beachten einschlägiger Gesetze und VO (BImSchG, -VO, TA's)	M 14	

## 3.7.6 Pflanzenlisten

## Florenliste (Juni 1998)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Krautige Pflanzen:</i>	
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Odermennig
<i>Agrostis tenuis</i>	Rotes Straußgras
<i>Anchusa officinalis</i>	Gemeine Ochsenzunge
<i>Anthemis arvensis</i>	Acker-Hundskamille
<i>Arabis hirsuta</i>	Rauhhaarige Gänsekresse
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß
<i>Bromus diandrus</i>	Große Tresse
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Tresse
<i>Bromus tectorum</i>	Dach-Tresse
<i>Calamagrostis epigeios</i>	Land-Reitgras
<i>Carduus nutans</i>	Nickende Distel
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium arvensis</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gemeine Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Cynosurus cristatus</i>	Kammgras
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäuelgras
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechts-Kraut
<i>Hordeum murinum</i>	Mäusegerste
<i>Hypericum perforatum</i>	Johanniskraut (Tüpfel-Hartheu)
<i>Jasione montana</i>	Sandknöpfchen
<i>Lactuca serriola</i>	Stachel-Lattich
<i>Lamium purpureum</i>	Purpur-Taubnessel
<i>Lathyrus vernus</i>	Frühlings-Platterbse
<i>Lepidium ruderale</i>	Schutt-Kresse
<i>Linaria vulgaris</i>	Leinkraut
<i>Medicago albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Schneckenklee
<i>Melilotus officinalis</i>	Gelber Steinklee
<i>Mycelis muralis</i>	Mauerlattich
<i>Oenothera parviflora</i>	Ufer-Nachtkerze
<i>Papaver argemone</i>	Sand-Mohn
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogel Knöterich
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Reseda lutea</i>	Gelbe Reseda
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Ampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Kreuzkraut
<i>Senecio vulgaris</i>	Gemeines Greiskraut
<i>Silene alba</i>	Weißer Nachtkelch
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf- Leimkraut
<i>Sinapis arvensis</i>	Acker-Senf
<i>Solanum dulcamara</i>	Bittersüßer Nachtschatten
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänse-distel
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee
<i>Trifolium campestre</i>	Feld-Klee

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel
<i>Urtica urens</i>	Kleine Brennessel
<i>Verbascum lychnitis</i>	Mehlige Königskerze
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke
<i>Viola tricolor</i>	Acker-Stiefmütterchen
<i>Bäume und Sträucher:</i>	
<i>Acer negundo</i>	Eschen-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke (Hängebirke)
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdom
<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Populus x canadensis</i>	Pappelhybrid
<i>Populus tremula</i>	Aspe (Zitterpappel)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Rhus typhina</i>	Essigbaum
<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinie
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Syringa x vulgaris</i>	Flieder

### Pflanzliste (empfohlene Gehölzarten)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> (Cleveland) *	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Caragana arborescens</i>	Erbsenstrauch
<i>Carpinus betulus</i> (Fastigiata) *	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinie
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbaria sorbifolia</i>	Niedrige Fiederspiere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i> (Greenspire) *	Winter-Linde (Stadt-Linde)
<i>Viburnum opulus</i>	Gewönl. Schneeball
<b>Rankgewächse für Fassadenbegrünungen</b>	
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Wohlrichendes Geißblatt
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein

\* neben der Art sind auch Sorten zuzulassen

Aufgrund einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Oder-Spree sowie eines entsprechenden Beschlusses der Stadtvertretung Erkner wurde folgende Modifizierung an der Pflanzliste vorgenommen und entsprechend verändert in die textlichen Festsetzungen des Planes übernommen :

- gestrichen :   - *Robinia pseudoacacia*  
                   - *Rosa gallica*  
                   - *Rosa multiflora*  
                   - *Rosa rugosa*
- aufgenommen:  - *Rosa corymbifera*  
                   - *Rosa tomentosa*  
                   - *Rosa rubiginosa*



## Baumbestand (Juni 1998)

Nr.	Art 1)		Bemerkung
1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
3	Acer negundo	Eschen-Ahorn	nicht im Vermessungsplan
4	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	nicht im Vermessungsplan
5	Betula pendula	Hänge-Birke	
6	Robinia pseudacacia	Robinie	nicht im Vermessungsplan
7	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
8	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	bereits entfernt
9	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	bereits entfernt
10	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
11	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
12	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
13	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
14	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
15	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
16	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
17	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
18	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
19	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
20	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
21	Robinia pseudacacia	Robinie	
22	Robinia pseudacacia	Robinie	
23	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
24	Populus tremula	Aspe	
25	Populus tremula	Aspe	
26	Populus tremula	Aspe	
27a	Populus tremula	Aspe	
27b	Populus tremula	Aspe	
28	Populus tremula	Aspe	
29	Populus tremula	Aspe	
30	Populus tremula	Aspe	
31	Robinia pseudacacia	Robinie	
32	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
33	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
34	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
35	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
36	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
37	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
38	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
39	Abies spec.	Tanne	
40	Robinia pseudacacia	Robinie	nicht im Vermessungsplan
41	Robinia pseudacacia	Robinie	bereits entfernt
42	Betula pendula	Hänge-Birke	bereits entfernt
43	Robinia pseudacacia	Robinie	bereits entfernt
44	Robinia pseudacacia	Robinie	
45	Robinia pseudacacia	Robinie	
46	Robinia pseudacacia	Robinie	bereits entfernt
47	Populus x canadensis	Pappel-Hybrid	
48	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	
49	Robinia pseudacacia	Robinie	nicht im Vermessungsplan
50	Betula pendula	Hänge-Birke	nicht im Vermessungsplan
51	Betula pendula	Hänge-Birke	
52	Populus tremula	Aspe	
53	Populus tremula	Aspe	nicht im Vermessungsplan
54	Populus tremula	Aspe	
55	Populus tremula	Aspe	
56	Populus tremula	Aspe	
57	Quercus robur	Stieleiche	
58	Populus tremula	Aspe	nicht im Vermessungsplan
59	Populus tremula	Aspe	nicht im Vermessungsplan
60	Populus tremula	Aspe	nicht im Vermessungsplan
61	Populus tremula	Aspe	nicht im Vermessungsplan
62	Robinia pseudacacia	Robinie	nicht im Vermessungsplan
63	Robinia pseudacacia	Robinie	nicht im Vermessungsplan
64	Robinia pseudacacia	Robinie	nicht im Vermessungsplan
65	Betula pendula	Hänge-Birke	nicht im Vermessungsplan
66	Robinia pseudacacia	Robinie	nicht im Vermessungsplan
67	Quercus robur	Stieleiche	
68	Robinia pseudacacia	Robinie	steht zwischen den Gleisen, nicht daneben

1) Gegenüber dem Vermessungsplan ergeben sich Differenzen bezüglich der Baumartenbestimmung.

Land Berlin

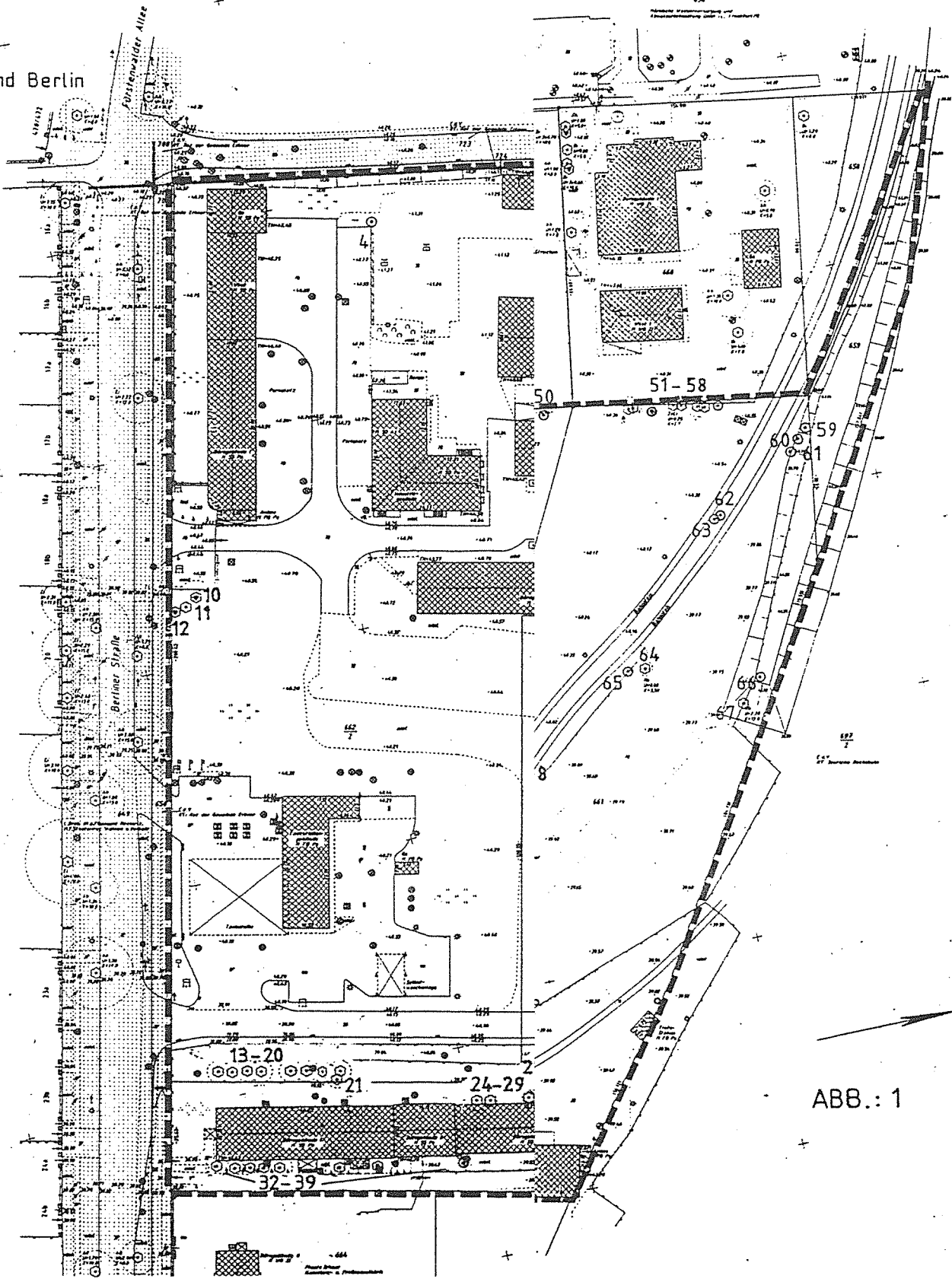


ABB.: 1

### 3.8 Verkehr :

Sämtliche innere Erschließungsstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite festgesetzt.

Dies werden im Ausbaufall entsprechend der gültigen Richtlinien zum Straßenausbau hergestellt.

Für den Knotenpunktausbau mit der Landstraße 38 „Berliner Straße“ gibt das Brandenburgische Straßenbauamt FFO folgende Hinweise :

1. Bei einer Prognosebelastung von 13.000 Kfz/24 h werden verkehrsgerechte Ausbauten der Knotenpunkte Plasta-Zufahrt und Wasserwerkstraße erforderlich.
2. Für den Ausbau sind RE-gerechte Projektunterlagen vorzulegen.
3. Der Ausbau der Knotenpunkte erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Künftige Verantwortlichkeiten und Kostentragung wird in einer Verwaltungsvereinbarung geregelt.
4. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ohne Lichtzeichenanlage ist gesondert nachzuweisen.
5. Bezüglich der westlichen Ausfahrt der ARAL-Tankstelle ist sicherzustellen, daß diese keine Zu- und Abfahr für Mc.-Donald's darstellt.
6. Im Zusammenhang mit der Planung des Knotenpunktes Plasta-Zufahrt ist eine sichere Verkehrsführung der hier gelegenen ARAL-Tankstellen Zufahrt zu garantieren.

### 3.9 Altlastenverdachtsfläche im GI-2 - Gebiet

Bereits im Jahre 1994 wurde ein Gutachten zur Altlastensituation auf den Flächen der Plasta Erkner GmbH im Plangebiet erstellt ( Büro Dr. Thomas : „Stellungnahme zu den Ergebnissen gutachterlicher Untersuchungen auf einer Teilfläche der Plasta Erkner GmbH, Berliner Straße 3-10, 15537 Erkner“, März 1994). Die wesentlichen Aussagen (Seiten 11 und 12 des Gutachtens) werden hier wie folgt zitiert :

„Auf der ca. 41.000 qm großen Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes Plasta Erkner wurden gutachterliche Untersuchungen in Hinsicht auf die Altlastensituation durchgeführt.“

In die fachliche Bewertung fließen sowohl Daten ein, die im Rahmen der Tätigkeiten zum Flächenrecycling gewonnen worden sind, als auch Resultate von ergänzenden Bohrungen und Bodenschürfen mit begleitender Bodenanalytik.

Das Ziel der gutachterlichen Stellungnahme ist es, in Anlehnung an die geltenden Richtwerte des Landes Brandenburg eventuelle Nutzungseinschränkungen der Fläche darzustellen.

Die untersuchte Teilfläche, die ehemals als Freiflächen bzw. aus unterirdischen Bauwerken der Firma SKF bestand, gehörte nicht zum Produktionsbereich der Plasta Werke. Die noch vorhandenen Fundamente sind im Rahmen des Flächenrecyclings abgebrochen worden; der unbelastete Bauschutt wurde nach organoleptischer und analytischer Prüfung wieder eingebaut.

Die Ergebnisse der Eluatuntersuchungen weisen keine Rückstände an auswaschbaren Anteilen umweltrelevanter Meßgrößen auf. Demnach kann für das Einbaumaterial kein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser gesehen werden. Die flächenhaft angelegten Bodenmischproben M1 und M2 zeigen für M1 leichte Anreicherungen einzelner Schwermetalle, die in Bezug auf die geplante Nutzung als Geschäfts- und Gewerbezentrum toxikologisch nicht relevant sind. Insbesondere auf Grund der geplanten Oberflächenversiegelung des Bodens ist für die Emissionspfade Direktkontakt und Grundwasser keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Die Bohrungen im nördlichen Abschnitt der Untersuchungsfläche weisen bis auf B3 keine Auffälligkeiten in ihrer chemischen Zusammensetzung auf; B3 tritt durch deutliche Rückstände an Mineralöl-Kohlenwasserstoff und Schwermetallen hervor.

Derzeit befinden sich im direkten Umfeld von B3 eine Bereitstellungshalde für kontaminiertes Boden- und Bauschuttsubstrat aus den Abbruchmaßnahmen von dem Werksgelände. Mittels weiterer Untersuchungen ist abzuklären, ob hier, offensichtlich kleinflächig, eine Bodenverunreinigung vorliegt, oder ob die Analysewerte das Resultat von Verschleppungseffekten der Bereitstellungshalde sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß aus fachlicher Sicht für die untersuchte Teilfläche keine generellen Nutzungseinschränkungen durch Altlasten bestehen. Der südliche Abschnitt als mögliches Baufeld für ein Gewerbezentrum mit Verkaufsflächen kann unseres Erachtens ohne weitere Maßnahmen genutzt werden.

Für den nordwestlichen Abschnitt gilt es, im Umfeld von Bohrung B3 das räumliche Verteilungsmuster von Schwermetallen und Mineralölen zu spezifizieren. Weiterhin gilt es hier eine genaue chemische Charakterisierung der Kohlenwasserstoffarten vorzunehmen.“

---

Probenbezeichnung : B3  
1-2 m + 2-3 m

---

Trockensubstanz	(Gew.-%)	90,1
KW (IR)	(mg/kg)	170.000
Phenolindex	(mg/kg)	0,47
Zn	(mg/kg)	103
Pb	(mg/kg)	42,6
Cd	(mg/kg)	7,7
Cu	(mg/kg)	240
Cr , ges.	(mg/kg)	3.300
Ni	(mg/kg)	152
Hg	(mg/kg)	0,15
As	(mg/kg)	64
CN , ges.	(mg/kg)	<0,1

PAK (EPA)

Naphtalin	(mg/kg)	2,0
Acenaphthylen	(mg/kg)	n.n.
Acenaphthen	(mg/kg)	<1
Fluoren	(mg/kg)	3,6
Phenanthren	(mg/kg)	( )
Anthracen	(mg/kg)	<1
Fluoranthen	(mg/kg)	1,0
Pyren	(mg/kg)	1,4
Benz(a)anthracen	(mg/kg)	( )
Chrysen	(mg/kg)	( )
Benzo(b)fluoranthen	(mg/kg)	<1
Benzo(k)fluoranthen	(mg/kg)	<1
Benzo(a)pyren	(mg/kg)	<1
Dibenz(a,h)anthracen	(mg/kg)	<1
Benzo(g,h,i)perylen	(mg/kg)	<1
Indeno(1,2,3-cd)pyren	(mg/kg)	<1

---

Konzentrationsangaben : mg/kg Originalsubstanz

Bestimmungsgrenze : 1,0 mg/kg Originalsubstanz je Einzelkomponente

Nachweisgrenze : ca. 1/2 Bestimmungsgrenze

Anmerkung : ( ) überlagert, Identität unsicher ;

(Alle Angaben : Chemische Laboratorien Köln vom 23.02.1994, Tgb.Nr.Labor : 1197)

Die Analyse zeigt für den Bereich des Bohrpunktes B3 folgende Schadstoffsituation auf :

Mineralölkohlenwasserstoffe (KW):

Mit 170.000 mg/kg KWs liegt der Wert der Probe B3 deutlich oberhalb des Richtwertes.

Phenolindex :

Der Phenolindex liegt unterhalb des entsprechenden Richtwertes.

Schwermetalle :

Der Wert für Chrom und Arsen liegt deutlich oberhalb des Richtwertes, der von der „Brandenburger Liste“ als Eingreifwert vorgegeben ist.

Cyanide :

Der Cyanidwert liegt unterhalb der Bestimmungsgrenze.

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe :

Es wurden zwar PAKs bestimmt, die Summe der Einzelsubstanzen liegt aber deutlich unterhalb des „Eingreifwertes der Kategorie II der Brandenburger Liste“. Die erhöhten Einzelsubstanzen sind : Naphtalin (2,0 mg/kg), Fluoren (3,6 mg/kg), Fluotanthren (1,0 mg/kg) und Pyren (1,4 mg/kg).

Aus voranstehenden Untersuchungsergebnissen ergibt sich, daß hier kein akuter, sofortiger Handlungsbedarf besteht. Im Bereich des Bohrpunktes B3 allerdings ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen die Beseitigung jeglicher Gefährdung nachzuweisen.

Aus diesem Grund ist die Fläche der Umgebung des Bohrpunktes B3 als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

### 3.10 Örtl. Bauvorschriften, gem § 89 BbgBO (Gestaltung)

Spezielle gestalterische Vorgaben für die Architektur im Plangebiet sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Es werden aber Bedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen für erforderlich gehalten, um ein gewisses Maß an „Verunstaltungsschutz“ sowie an „Beeinträchtigungsschutz“ von Nachbarbebauung und Straßenverkehr zu gewährleisten.

Als örtliche Bauvorschrift wird dementsprechend festgesetzt :

„Werbeanlagen sind so zu errichten,anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig

#### 4. Flächenbilanz

<b>Sondergebiet</b>	Teilgebiet 1	ca.	21.970,00 qm
	Teilgebiet 2	ca.	3.540,00 qm
	Teilgebiet 3	ca.	4.950,00 qm

---

<b>Summe Sondergebiet:</b>		<b>ca.</b>	<b>30.460,00 qm</b>
----------------------------	--	------------	---------------------

Gewerbegebiet 1		ca.	7.200,00 qm
Gewerbegebiet 2		ca.	3.430,00 qm
Industriegebiet 1		ca.	14.140,00 qm
Industriegebiet 2		ca.	18.940,00 qm

---

<b>Summe Nettobauland:</b>		<b>ca.</b>	<b>74.190,00 qm</b>
----------------------------	--	------------	---------------------

Öffentliche Verkehrsfläche			4.675,00 qm
Fläche für Bahnanlagen			2.114,00 qm

---

<b>Fläche Plangebiet gesamt:</b>		<b>ca.</b>	<b>80.979,00 qm</b>
----------------------------------	--	------------	---------------------

---



### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Planung sieht eine Versiegelung durch Gebäude, Straßen etc. in Höhe von 58.039 qm vor. Gegenüber dem früheren Zustand (versiegelte Fläche 47.530 qm) entsteht ein rechnerisches Defizit von 10.509 qm ( $58.039 \text{ qm} - 47.530 \text{ qm}$ ), das auszugleichen ist. Beim Ausgleich ist jedoch mit zu berücksichtigen, daß im Ist-Zustand weitere Bereiche stark in ihrer Bodenfunktion eingeschränkt sind. Desweiteren ist zu berücksichtigen, daß der Boden in der Vergangenheit stark verunreinigt wurde. Insgesamt übertraf das frühere Maß verunreinigter, verdichteter und versiegelter Flächen (ca. 70.000 qm) deutlich das von der B-Planung vorgesehene Maß der Versiegelung.

Unter dem Strich verbleibt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, die jedoch durch entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen, die über Ersatzpflanzungen für planungsbedingte Baumverluste hinausgehen.

#### **2. Auswirkungen auf die Wohnqualität in der Umgebung**

Das Planvorhaben wird bei Verwirklichung des Freizeit- und Freizeiteinkaufszentrums und bei Neuansiedlung von Betrieben neben den gewünschten Folgen wie Erweiterung der Angebotspalette für Verbraucher und Besucher oder zusätzlicher Arbeitsplätze auch mögliche Lärmbelastungen mit sich bringen. Dieser Gefahr wird durch die Planung aktiv entgegengewirkt.

1. Das Wohnen an der Berliner Straße ist durch die bereits jetzt vorhandene Lärmkulisse, die durch die Verkehrsemissionen der L 38 sowie die Auswirkungen der

Tankstelle und des Drive-In-Restaurants im wesentlichen gebildet wird, bereits derart stark vorgeprägt, daß Auswirkungen der durch die Planung ermöglichten Neuan siedlungen nicht ins Gewicht fallen.

2. Für das Wohnen nördlich der Bahnlinie am Fichtenauer Weg gilt die gleiche Einschätzung, hier hervorgerufen durch die Bahntrasse, den Bahnhof Erkner und bereits vorhandene Betriebe.
3. Im Zuge der Ansiedlung des Freizeit- und Freizeithandelszentrums wird auch der vorgelagerte Streckenabschnitt der Berliner Straße zumindest eine neue Decke (Asphalt oder „Flüsterasphalt“ anstatt ausgefahrenes Kopfsteinpflaster) bekommen müssen. Die hierdurch eintretenden Lärminderungseffekte überkompensieren mit hoher Wahrscheinlichkeit das hier hervorgerufene höhere Verkehrsaufkommen.
4. Durch die Unterbringung des Besucherverkehrs in einem geschlossenen Parkhaus sowie die Anordnung desselben sowie dessen Zu- und Abfahrt in einem „wohnungsabgewandten“ Bereich wird ein übriges für die Minimierung von Schallimmissionsbelastungen für die Umgebungsbebauung getan.
5. Die Bereiche der GE- und GI-Gebiete sind weitgehend nutzungseingeschränkt. Es werden hier abgestuft nur solche Betriebsarten zugelassen, von denen auf der Grundlage der Abstandsleitlinie angenommen werden kann, daß ihre Emissionen unter zugrundelegen der jeweiligen Abstände zur nächsten Wohnbebauung zumutbar sind.
6. Ferner muß bedacht werden, daß das bestehende Baurecht vor Geltung dieses Bebauungsplans entlang der Berliner Straße ein uneingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht. Im rückwärtigen Bereich hätte die Firma Plasta Erkner GmbH auf der Grundlage des § 34 BauGB sowie unter Geltendmachung von erweitertem Bestandsschutz zumindest die gleichen anlagenbedingten Schallemissionen erzeugen dürfen, wie es die nun geplanten Festsetzungen zulassen.

### **3. Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz**

Die Berliner Straße weist ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 12.000 Fahrzeugen auf.

Unter Berücksichtigung der hervorragenden Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr soll von einer maximalen planungsbedingten Verkehrserhöhung von etwa 2.000 Fahrzeugen täglich an Spitzentagen und etwa 1.500 Fahrzeugen täglich im Durchschnitt ausgegangen werden.

Durch Ausbaumaßnahmen am innerörtlichen Straßennetz Erkners (Ausbau- des Friedensplatzes, Beseitigung des höhengleichen Knotens der L 30/L 38 mit der Bahnlinie) sowie Verbesserung des Verkehrsflusses durch Ausbau der Einmündungsbereiche der Plangebietserschließung sowie durch eine sehr breite Streuung der planungsbedingten Verkehrsfälle über den Tag mit planungsbedingten Überlastungserscheinungen der bereits stark befahrenen äußeren Erschließungsstraße nicht zu rechnen.

### **4. Auswirkungen auf die Warenangebotsstruktur im Stadtzentrum Erkners sowie auf benachbarte zentrale Orte**

Durch eine strenge Branchen- und tlw. Sortimentsbindung sowie eine klare Nutzungsbindung auf freizeit- und sportaffine Handels- und Dienstleistungsangebote des gesamten Sondergebiets wird eine negative Auswirkung auf im Zentrum Erkners vorhandene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen weitestgehend ausgeschlossen. Es wird eher eine gewisse Befruchtung durch eintretende Synergiewirkungen für das Zentrum erwartet.

Im vorgeschalteten Verfahren zur Untersuchung etwaiger über Erkner hinausgehender raumordnerisch bedeutsamer Auswirkungen der Planung wurde durch die darüberhinaus festgelegte Verkaufsflächenobergrenze ein Maß vorgegeben, das die Verträglichkeit des geplanten Freizeit- und Freizeithandelszentrums mit den umliegenden Mittelzentren der Länder Brandenburg und Berlin gewährleisten wird.

## **5. Auswirkungen auf den städtischen Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Die Ausweisungen des Bebauungsplans bedingen kaum finanzielle Auswirkungen, da die Absicht besteht, mit den Investoren bzw. Eigentümern städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB abzuschließen. In den Verträgen werden Stadt Erkner und Vorhabenträger alle weiteren finanziellen Regelungen treffen.

Die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen wird ebenfalls in diesem Zusammenhang vertraglich geregelt. Die öffentliche Nutzung dieser Fläche wird hierüber gesichert.

## **6. Auswirkungen auf Bodendenkmale**

Auf Grund des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg stellt das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte das Einvernehmen für Baugenehmigungen auf der Grundlage dieses Bebauungsplans her, sofern folgende Nebenbestimmungen in die Baugenehmigungen aufgenommen werden :

1. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der Unteren Denkmalpflegebehörde als auch dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Außenstelle Frankfurt (Oder) 2 Wochen vorher mitzuteilen.
2. Werden archäologische Dokumentationen notwendig, die die Kapazitäten des Landesmuseums überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch ihre Durchführung sicherzustellen.
3. Sollten bei den Erdarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesmuseum oder der Unteren Denkmalpflegebehörde anzuzeigen.
4. Bei Entdeckungen gemäß Ziffer 3 ist die Fundstätte für mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

5. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.

6. Die Bauausführenden sind über die Auflagen und Hinweise zu belehren.

**IV      Unterschriften**

Erkner, den .....

.....

Der Bürgermeister

## V Anhang

### Verwendete Literatur

Abstandsleitlinie des MUNR des Landes Brandenburg vom 06.06.1995

ADAM, K., NOHL, W., VALENTIN, W. 1986: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, MURL, Düsseldorf 399 S.

AG BODEN 1994: Bodenkundliche Kartieranleitung, Hannover

AG EINGRIFFSREGELUNG 1995: Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung, Teil II. Inhaltlich methodische Anforderungen an Erfassungen und Bewertungen. AG Eingriffsregelung der Landesanstalten/-ämter und des Bundesamtes für Naturschutz

BANGERT, H. & RIEDE, N. 1996: Klimatologie in der Stadt und Landschaftsplanung. UVP-report 3-4, 160-162

BASTIAN, O. & SCHREIBER, K.-F. 1994: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Stuttgart

BERGSTEDT, J. 1994: Handbuch angewandter Biotopschutz. Landsberg/Lech

BFNL 1991: Landschaftsbild, Eingriff, Ausgleich. Bonn-Bad Godesberg (Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie)

BRAHMS, E. & JUNGMANN, S. 1995: Das Schutzgut Boden in der Planung. Methodische Aspekte bei der Anwendung der Eingriffsregelung und in Umweltverträglichkeitsprüfungen. UVP-report 3, 124-128

FEßLER, A. 1988: Naturnahe Pflanzungen. Stuttgart

FFH Berlin, Markt- und Wirtschaftsforschung, Stellungnahme zum Bau eines Freizeit- und Erlebnis zentrums in Erkner, Dez. 1997

Flächennutzungsplan der Stadt Erkner, 1998

GREBNER INGENIEURE GMBH, Gefährdungsabschätzung Industriegebiet Erkner, Okt. 1993

JEDICKE, E. 1997: Die Roten Listen. Gefährdete Pflanzen, Tiere, Pflanzengesellschaften in Biotoptypen in Bund und Ländern. Stuttgart

KAULE, G. 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart

KNOSPE, F. 1998: Handbuch zur argumentativen Bewertung. Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung. Dortmund

KLÖPPEL, J., FEICKERT, U., SPANDAU, L. & STRAßER, H. 1998: Praxis der Eingriffsregelung. Stuttgart

KÖTTER, Beratende Ingenieure Berlin GmbH, Meßbericht Nr. 243/97, Lärmimmission Heizwerk Plasta Erkner GmbH, 1997

Landschaftsrahmenplan Teilgebiet Fürstenwalde 1996

LUA-LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (1995): Biotopkartierung Brandenburg - Kartierungsanleitung. Potsdam

MAAS, H. & MÜCKENHAUSEN, E. 1971: Deutscher Planungsatlas. Band I NRW. Lieferung 1 Böden. Erläuterungen zur Karte „Böden“. Hannover

MARKS, R., MÜLLER, M., LESER, H., KLINK, H. J. 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens ds Landschaftshaushaltes. Forschungen zur dt. Landeskunde Band 229. Zentralausschuß für deutsche Landeskunde, Trier.

NLÖ 1994: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. NLÖ 14, 1-60, Hannover (Nieders. Landesamt für Ökologie)

ROTHMALER, W. 1986: Exkursionsflora für die Gebiete der DDR und der BRD. Berlin

SCHEFFER, F. & SCHACHTSCHABEL, P. 1984: Lehrbuch der Bodenkunde. Stuttgart

SCHLÜPMANN, M. & KERKHOFF, C. 1992: Landschaftspflegerische Begleitplanung. Dortmund

STEINBACH, G. 1990: Werkbuch Biotopschutz. Stuttgart

UGK 300-1 1996: Umweltgeologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg. Rückhaltevermögen der Grundwasserüberdeckung. Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg

VOLMER, M. 1990: Zielsetzungen für Funktionen und Nutzungsfähigkeiten von Böden. UVP-report 4, 63-68.