

ERLÄUTERUNGEN UND BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-13 b

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Am 31.3.1992 wurde durch das Bezirksamt Treptow die Aufstellung des Bebauungsplans XV-13 beschlossen. Anschließend an die Siedlung Späthsfelde sollten im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Wohngebiete Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Grundschule und Kindertagesstätte, kulturelle Einrichtungen sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt werden.

Mit der 1997 erfolgten Rückübertragung der Baumschulflächen an die Späth'schen Erben ergaben sich für die Flächenentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans folgende veränderte Zielstellungen, die im Erhalt, der Stärkung und Fortentwicklung des Ensembles des bebauten Kernbereichs der Baumschule, dem weitgehenden Erhalt und der Stärkung der für den Standort typischen Frei- und Grünräume sowie der behutsamen Arrondierung der Siedlung Späthsfelde bestanden.

Die Arrondierung der Siedlung Späthsfelde durch eine Reihenhaussiedlung erfolgte 1998/99.

Die jetzt beginnende Fortführung des Bebauungsplanverfahrens begründet sich aus der nunmehr eingetretenen aktuellen Situation der Baumschule, die vor allem durch Verluste von Flächen für die Produktion sowie funktionelle Einschränkungen der möglichen Flächennutzung gekennzeichnet ist.

Die Späth'schen Baumschulen beabsichtigen, die Freilandproduktion auf den Flächen nördlich der Späthstraße zu reduzieren und 2006 ganz einzustellen.

Lediglich der Profianteil Handel mit lebenden Pflanzen ist geeignet, am Standort Späthsfelde zu verbleiben und zumindest diesen Teil der Baumschulnutzung fortzuführen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Der FNP stellt die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie folgt dar:

- auf der Fläche des Arboretums Grünfläche mit dem Symbol für Hochschule und Forschung,
- ausgehend vom Ligusterweg auf einem 100-150 m breiten Streifen entlang eines Teilbereichs der Späthstraße Gemischte Baufläche M 2,
- im mittleren Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feld, Flur und Wiese,
- eine Teilfläche an Späthstraße und Ligusterweg befindet sich noch im Vorranggebiet Luftreinhaltung und ist mit dem Symbol für schadstoffbelastete Böden versehen.

Zur Zeit befindet sich eine Flächennutzungsplanänderung im Verfahren (Stand: öffentliche Auslegung). Das Plangebiet ist jedoch davon nicht wesentlich betroffen.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin – Lapro Berlin

Im Teilprogramm Naturhaushalt / Umweltschutz wird u.a. auf die Vermeidung von Bodenversiegelungen orientiert, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebots zur Folge haben.

Im Teilprogramm Biotop- und Artenschutz wird u.a. auf Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturprägenden Landschaftselementen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung orientiert.

Nach dem Teilprogramm *Landschaftsbild* ist das Plangebiet Teil des „Städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen“, für den u.a. auf Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung orientiert wird.

Im Teilprogramm *Erholung und Freiraumnutzung* wird auf die Anbindung und Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen sowie auf eine Erschließung von Erholungspotenzialen orientiert.

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke

Das Plangebiet zwischen Königsheideweg und dem Ligusterweg befindet sich in der Wasserschutzzone III A. Die Fläche zwischen dem Ligusterweg und der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B.

Denkmalliste Berlin

Bereich Baumschule	<u>Denkmalbereich (Ensemble)</u> : Späthstraße 80-85, 86-88, Baumschule Späth <u>Baudenkmale</u> : Späthstraße 80-81, Wohnhaus Späth mit Verwaltungsgebäude, Pförtnerei, Pferdestall und Remisengebäude <u>Gartendenkmal</u> : Späthstraße 80-81, Arboretum Baumschulenweg, Jubiläumsallee, Rosarium, Freiflächen vor dem Wohnhaus Späth
Bereich Gartenmarkt	kein Denkmalbereich, Rosarium angrenzend
Bereich westl. Ligusterweg angrenzend	kein Denkmalbereich <u>Baudenkmal</u> : Britzer Allee, Angestelltenwohnhaus der Baumschule Späth Späthstraße 86-88, Wohnhaus

3. INTENTIONEN DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der nunmehr erforderlichen Neuordnung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-13 b wird die Absicht verfolgt, einen der wesentlichen Profianteile der Späth'schen Baumschule, den des Handels mit lebenden Pflanzen, am traditionsreichen Standort Späthsfelde zu halten und zu sichern sowie für den Baumschulbetrieb nicht mehr benötigte Flächen einer anderen Nutzung zuzuführen.

Im Mittelpunkt stehen folgende Entwicklungsabsichten:

1. Erhalt, Stärkung und Fortentwicklung des baulichen Kernbereichs der Baumschule an der Späthstraße als ortsprägendes Ensemble und Identifikationsort der Späth'schen Baumschule durch Ansiedlung eines neuen Gartencenters.
2. Sicherung der historischen und denkmalgeschützten Gebäude der Baumschule durch Fortführung ihrer Nutzung für den Pflanzenhandel für gewerbliche Kunden.
3. Stärkung des Nutzungsprofils des baulichen Kernbereichs durch baumschulbezogene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
4. Sicherung verbleibender betriebsbezogener Freiflächen der Baumschule.
5. Fortführung des ortstypischen Siedlungscharakters bei Ausprägung eines mit dem Charakter der Siedlungserweiterung Späthsfelde korrespondierenden Mischgebietes an der Späthstraße/Ligusterweg.
6. Sicherung des Arboretums sowie sensibler Umgang in Bezug zur vorgesehenen Nachverdichtung im Kernbereich der Baumschule.
7. Einordnung von Kompensationsflächen für den zu erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriff.

Das Plangebiet des B-Plans XV-13b umfasst eine Fläche von rd. 25 ha, die derzeit überwiegend als Baumschulfläche genutzt wird.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vor allem im Zusammenhang mit der Entwicklung eines neuen Gartencenters eine Umweltprüfung erforderlich.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND WESENTLICHER PLANINHALT

Mit der beabsichtigten Neuordnung entstehen folgende Hauptnutzungsbereiche:

- Bereich Baumschule/Erwerbsgärtnerei
- Bereich Gartencenter
- Bereich Mischgebiet (Neuordnung Wohnen/Gewerbe)
- Bereich Arboretum/Rosarium

Diese Bereiche bilden gemeinsam eine städtebauliche und freiräumliche Ordnung, die auf dem vorhandenen baulich/räumlichen und freiräumlichen Gefüge, den vorhandenen Gliederungselementen des historischen Wegenetzes und der Einbeziehung der prägenden Vegetationselemente beruht.

Der bebauter Kernbereich der Baumschule wird auf der Basis des historischen Wegekreuzes aus Jubiläumssallee und Haupterschließungsachse in Baufelder gegliedert, deren Ordnung die vorhandenen Erschließungsräume und bereits bebauten Flächen weitgehend respektiert.

Einen neuen Schwerpunkt bildet dabei das Gartencenter.

Zugleich werden die Baumschulflächen als deutliche Freiraumzäsur zwischen dem Kernbereich und der Siedlungserweiterung der Siedlung Späthfeld erhalten und gesichert.

Die Fläche südwestlich des Ligusterweges wird in Anlehnung an den Charakter des umgebenden Siedlungsgebietes entwickelt und führt so zur Arrondierung dieses Bereichs.

Arboretum und Rosarium bleiben als Markenzeichen des Raumes unverändert erhalten, ihr Charakter wird dauerhaft gesichert.

Bereich Baumschule/Erwerbsgärtnerei

Die für den Baumschulbetrieb erforderlichen Gebäude, Lager- und Erschließungsflächen finden im nordöstlichen Teil des Kernbereichs Platz, wobei die denkmalgeschützte Bausubstanz einbezogen wird. Im Einzelnen geht es dabei um

- Auslieferungsflächen mit Umschlaghallen, die für den Baumschulbetrieb erforderlich sind
- Verwaltungsgebäude, die für den Betrieb der Erwerbsgärtnerei vor Ort erforderlich sind (einschließlich dazugehöriger Sozialeinrichtungen)
- Einordnung von Flächen für Gewächshäuser.

Der mittlere Teil des Kernbereichs ist für baumschulbezogene gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die Ausweisung für kleingewerbliche Nutzungen nimmt die bereits vorhandenen Ansätze auf und soll durch Synergieeffekte zu einer Förderung der mit dem Standort im Zusammenhang verwandten Nutzungen beitragen (Landschaftsbaubetrieb, Handwerk, etc.)

Die baumschulbezogenen Freiräume sind vor allem für folgende Nutzungen erforderlich:

- Containerflächen
- Überwinterungsflächen
- Mutterpflanzenquartiere
- Flächen für Solitärgehölze

Bereich Gartencenter

Der Bereich Gartencenter gliedert sich in die drei Hauptbereiche Baukörper, Stellplätze und Schaugarten.

Die Geschossfläche des Gartencenters beträgt max. 12.000 qm. Ca. 480 Stellplätze sind vorgesehen. Der Schaugarten entlang der Späthstraße hat eine Größe von ca. 4.000 qm.

Bereich Mischgebiet (Neuordnung Wohnen/Gewerbe)

Sinnvoll erscheint die Einordnung gewerblicher Nutzungen an der Späthstraße, die Einordnung des Wohnens (Reihenhäuser, ev. auch Einzelhäuser) im südöstlichen Teil der Fläche.

Bereich Arboretum/Rosarium

Die universitären Einrichtungen in der Späth-Villa sollen am vorhandenen Standort verbleiben. Eingerahmt wird der baulich genutzte Kernbereich von Baumschulflächen, dem Arboretum und dem Rosarium.

Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im weiteren Verfahren sind Umfang, Qualität und Flächenbedarf für den erforderlichen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu bestimmen und in das Konzept zu integrieren.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Späthstraße ist gemäß dem Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 im Bestand und in der Planung eine übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II), auf Treptower Seite zweispurig ausgebaut und mit ca. 20.000/25.000 Kfz/d sehr stark belastet.
Die Verkehrsbelegung wird im Zusammenhang mit der vor kurzem erfolgten Verkehrsübergabe des zweiten Abschnitts der A 113, die dann an die Späthstraße anbindet und dort zunächst endet, weiter zunehmen.

Nach Freigabe des dritten Abschnitts, Anschluss Adlershof (voraussichtlich Ende 2005), wird die Verkehrsbelastung leicht rückläufig, aber nach wie vor sehr hoch sein.
Das Gartencenter wird voraussichtlich 2004/2005 realisiert.

Die verkehrliche Erschließung des Gartencenters vor allem über den im nördlichen Teil erweiterten Ligusterweg geplant (Zu- und Abfahrt für private Kunden).

Die Erreichbarkeit für gewerbliche Kunden der Baumschule und für den Anlieferverkehr des Gartenmarktes bleibt über die vorhandene Zufahrt von der Späthstraße aus erhalten.

In wieweit sich ein Ausbau der Zufahrt zur Baumschule vor allem für den Anlieferverkehr erforderlich macht, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Zur Bewältigung der verkehrlichen Auswirkungen des Gartenmarktes auf das vorhandene Straßennetz werden u.a. folgende verkehrstechnische und -organisatorische Maßnahmen vorgesehen:

- Ausbau Knoten Späthstraße/ Ligusterweg
- Ausbau des Ligusterwegs von der Späthstraße bis kurz nach dem Gartenmarkt
- Ausbau Knoten Späthstraße / Britzer Allee

Kundenverkehr Gartenmarkt

Die durch den Gartenmarkt auftretenden Spitzenbelastungen beim Kundenverkehr werden mit 210 Kfz/h werktags 11.00-18.00 Uhr und mit 665 Kfz/h samstags 12.00 Uhr angenommen.
Zu berücksichtigen sind auch Kundenverkehre bei sonntäglicher Öffnung.

Anlieferverkehr Gartenmarkt

Tagesaufkommen, Normal Juni – März	32 LKW/Tag
Tagesaufkommen, Saison April – Mai	50 LKW/Tag

Die Haupteerschließung für den Neuordnungsbereich Wohnen/Gewerbe wird vor allem über den Knotenpunkt Ligusterweg/Anbindung Pflanzenmarkt vorgesehen, an die dann eine interne Erschließung innerhalb des Neuordnungsbereichs anknüpft.

Eine zusätzliche Anbindung im Bereich der Späthstraße kann nur nach dem Prinzip „rechts rein, rechts raus“ erfolgen.

6. UMWELTPRÜFUNG NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Bereits von der Späthstraße und der Autobahn ausgehende Lärmvorbelastungen sind bei der Betrachtung zu berücksichtigen.



