

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b5 – 6144/8-14/II-08

Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-14

(„Südliche Späthstraße“)

für die Grundstücke Späthstraße 6, 9, 10/14, 16-19 und 21-23
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Festsetzungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| I | PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN | 7 |
| 1 | Veranlassung und Erforderlichkeit | 7 |
| 2 | Beschreibung des Plangebiets | 8 |
| 2.1 | Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung | 8 |
| 2.2 | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation und Bestand | 9 |
| 2.4 | Geltendes Planungsrecht | 10 |
| 2.4.1 | Festgesetzte Bebauungspläne | 10 |
| 2.4.2 | Baunutzungsplan | 10 |
| 2.4.3 | Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien | 10 |
| 2.5 | Verkehrerschließung | 10 |
| 2.6 | Technische Infrastruktur | 11 |
| 2.7 | Altlasten | 11 |
| 2.8 | Denkmalschutz | 11 |
| 3 | Planerische Ausgangssituation | 12 |
| 3.1 | Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 12 |
| 3.1.1 | Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) | 12 |
| 3.1.2 | Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) | 12 |
| 3.1.3 | Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) | 12 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 12 |
| 3.3 | Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne | 13 |
| 3.3.1 | Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm | 13 |
| 3.3.2 | Landschaftspläne | 13 |
| 3.4 | Stadtentwicklungsplanungen | 13 |
| 3.4.1 | StEP Verkehr | 13 |
| 3.4.2 | StEP Industrie und Gewerbe | 13 |
| 3.4.3 | StEP Zentren | 13 |
| 3.4.4 | StEP Ver- und Entsorgung | 13 |
| 3.4.5 | StEP Klima | 14 |
| 3.5 | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen | 14 |
| 3.5.1 | Planwerk Südostraum | 14 |
| 3.5.2 | Lärminderungsplanung | 14 |
| 3.5.3 | Luftreinhalteplan 2011-2017 | 15 |
| 3.6 | Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen | 15 |
| 3.6.1 | Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln | 15 |
| 3.6.2 | Städtebaulicher Rahmenplan Haarlemer Straße | 16 |
| 3.7 | Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne | 16 |
| 3.7.1 | Festgesetzte Bebauungspläne | 16 |
| 3.7.2 | Im Verfahren befindliche Bebauungspläne | 17 |
| 3.8 | Planfeststellungen | 17 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.9 | Veränderungssperre | 17 |
| 3.10 | Sonstiges | 17 |
| 3.10.1 | Schutzgebiete | 17 |
| 3.10.2 | Baulasten und Grunddienstbarkeiten | 17 |
| 3.10.3 | Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung | 18 |
| 4 | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 18 |
| 4.1 | Art des Verfahrens | 18 |
| II | UMWELTBERICHT | 19 |
| 1 | Einleitung | 19 |
| 1.1 | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans | 19 |
| 1.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 19 |
| 1.2.1 | Fachgesetze | 19 |
| 1.2.2 | Fachpläne | 24 |
| 1.2.3 | Schutzgebiete | 27 |
| 1.2.4 | Energie | 27 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 27 |
| 2.1 | Bestandaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands | 27 |
| 2.1.1 | Schutzgut Mensch | 27 |
| 2.1.2 | Schutzgut Tiere | 28 |
| 2.1.3 | Schutzgut Pflanzen | 29 |
| 2.1.4 | Schutzgut Boden | 29 |
| 2.1.5 | Schutzgut Wasser | 30 |
| 2.1.6 | Schutzgut Luft/Klima | 31 |
| 2.1.7 | Schutzgut Landschaft | 32 |
| 2.1.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 32 |
| 2.1.9 | Wechselwirkungen | 32 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands | 33 |
| 2.2.1 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 33 |
| 2.2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung | 37 |
| 2.3 | Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 38 |
| 2.3.1 | Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung | 38 |
| 2.3.2 | Vermeidung nachteiliger Auswirkungen | 40 |
| 2.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 41 |
| 3 | Zusätzliche Angaben | 41 |
| 3.1 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 41 |
| 3.2 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 41 |
| 4 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 41 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| III | PLANINHALT UND ABWÄGUNG | 43 |
| 1 | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt | 43 |
| 2 | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan | 43 |
| 3 | Begründung der Festsetzungen | 44 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) | 44 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 48 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 50 |
| 3.4 | Verkehrsflächen | 50 |
| 3.5 | Immissionsschutz / Klimaschutz | 50 |
| 3.6 | Grünfestsetzungen | 57 |
| 3.7 | Sonstige Festsetzungen | 58 |
| 3.8 | Städtebaulicher Vertrag | 58 |
| 4 | Abwägung von Stellungnahmen | 58 |
| 4.1 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 58 |
| 4.2 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 59 |
| 4.3 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 60 |
| 4.4 | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 70 |
| 4.5 | Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB | 76 |
| 5 | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange | 77 |
| 5.1 | Öffentliche Belange | 77 |
| 5.1.1 | Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) | 77 |
| 5.1.2 | Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumbildung der Bevölkerung, Kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) | 77 |
| 5.1.3 | Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), Soziale Infrastruktur | 77 |
| 5.1.4 | Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) | 78 |
| 5.1.5 | Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) | 78 |
| 5.1.6 | Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) | 78 |
| 5.1.7 | Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | 78 |
| 5.1.8 | Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) | 79 |
| 5.1.9 | Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) | 79 |
| 5.1.10 | Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) | 79 |
| 5.1.11 | Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) | 79 |
| 5.1.12 | Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) | 79 |
| 5.2 | Private Belange | 79 |
| 5.2.1 | Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche | 80 |
| 5.2.2 | Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebietes | 80 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| IV | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 81 |
| 1 | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten | 81 |
| 2 | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung | 81 |
| 2.1 | Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist | 81 |
| 2.2 | Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist durch: | 81 |
| 3 | Weitere Auswirkungen | 81 |
| 3.1 | Verkehr | 81 |
| 3.2 | Soziale Infrastruktur | 81 |
| 3.3 | Grünflächen | 81 |
| 3.4 | Nahversorgung | 82 |
| 4 | Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB | 82 |
| V | VERFAHREN | 83 |
| 1 | Mitteilung der Planungsabsicht | 83 |
| 2 | Aufstellungsbeschluss | 83 |
| 3 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 83 |
| 4 | Mitteilung zur Änderungsabsicht | 83 |
| 5 | Änderungsbeschluss | 84 |
| 6 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | 84 |
| 7 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 84 |
| 8 | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 84 |
| 9 | Anzeigeverfahren | 84 |
| VI | RECHTSGRUNDLAGEN | 86 |
| VII | ANHANG | 87 |
| 1 | Textliche Festsetzungen | 87 |
| 2 | Empfehlungen für die Bauherren | 89 |
| 2.1 | Empfehlungen zum Artenschutz | 89 |
| 2.2 | Pflanzempfehlung | 89 |

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan 8-14 wurde im Rahmen des Neubaus der Späthstraße sowie der Späthstraßenbrücke über Teltowkanal und Bundesautobahn (BAB) A 113 aufgestellt. Durch diese Maßnahmen erhielten die anliegenden Grundstücke eine geänderte Bedeutung im Stadtgefüge: durch die nahegelegene BAB-Anschlussstelle Späthstraße erhöhte sich die Lagegunst für autoorientierte Einzelhandelsnutzungen, was zu einer Verdrängung produktionsgeprägter, weniger renditeorientierter Nutzungen führte. Dieser Tatsache wurde zunächst versucht, mit dem Bebauungsplan 8-14 zu begegnen. Die damit verbundenen Ziele, die Herstellung und Steuerung der städtebaulichen Ordnung sowie der Ausschluss von Einzelhandel, konnten aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht vollständig verwirklicht werden, so dass das Bebauungsplanverfahren zwischenzeitlich nicht weitergeführt wurde.

Inzwischen haben sich im Geltungsbereich zwei Lebensmitteldiscounter angesiedelt; im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter sowie ein Fachmarkt für Haustierbedarf und -futter und ein Getränkemarkt. Darüber hinaus haben sich eine Kfz-Werkstatt mit Verkauf von Zubehör sowie eine Tankstelle angesiedelt. Der Nahbereich hat sich daher mittlerweile zu einem Einzelhandelsstandort entwickelt, der im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung geführt wird, allerdings ohne Entwicklungsoption.

Anlass für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens 8-14 ist ein Bauvorhaben eines im Geltungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscounters, das auf einem benachbarten Grundstück einen Neubau mit höherer Verkaufsfläche für eigene Zwecke vorsieht. Für den Altbau könnte so eine Weitervermietung an einen anderen Einzelhandelsbetrieb erfolgen. Da es sich nicht um einen Zentrenstandort handelt, der weiter ausgebaut werden soll, läuft dieses Vorhaben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Neukölln zuwider. Daher wurde durch die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln die Veränderungssperre 8-14/30 beschlossen (GVBl. S. 247 vom 19.05.2016). Das Bebauungsplanverfahren 8-14 ist dementsprechend mit Priorität weiterzuführen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist beabsichtigt, Gewerbegebiete festzusetzen und die Zulässigkeit von Einzelhandel entsprechend den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes zu beschränken. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sollen in ihrem vorhandenen Bestand weiterhin zulässig bleiben, eine Weiterentwicklung des Standortes zu einem vollwertigen Zentrenbereich ist jedoch nicht vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches werden diese Planungsziele durch das vorhandene Planungsrecht bzw. den Bebauungsplanentwurf XIV-B22 gesichert.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-14 befindet sich im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz. Es liegt südlich der Späthstraße und sein östlicher Rand ist nur etwa 200 m vom Teltowkanal, der Bezirksgrenze zu Treptow-Köpenick und der Autobahn A 113 entfernt. Die Späthstraße ist Teil einer wichtigen Ost-West-Verbindung zwischen Tempelhof und Baumschulenweg und darüber hinaus Zubringer zur A 113 in Richtung Flughafen Schönefeld / BER, Frankfurt (Oder) und Dresden.

Das Gebiet war bis 1989 auf Grund der Grenznähe und der innerstädtischen Berliner Mauer peripher gelegen und daher äußerst unattraktiv für städtebauliche Vorhaben. Der Geltungsbereich wurde daher durch kleinere Gewerbebetriebe geprägt. In der Umgebung, südlich an das Plangebiet angrenzend bzw. beiderseits des Teltowkanals, befinden sich ausgedehnte Kleingartenflächen.

Durch die Grenzöffnung nahm zunächst der Verkehr auf der (alten) Späthstraße zu und wurde durch den Bau der Neuen Späthstraße und der Autobahn A 113 noch gesteigert, da die Späthstraße nach Westen direkt an die Blaschkoallee / Gradestraße angebunden ist. Die Strecke dient hierbei auch als Umfahungsstrecke bei Sperrungen des Tunnels Ortsteil Britz auf der parallel verlaufenden Stadtautobahn A 100. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Späthstraße ist der Standort insbesondere für autobezogene Einzelhandelsbetriebe interessant. Dem entgegen steht die geringe Wohnbevölkerung im Umfeld, die eine Steigerung der vorhandenen Einzelhandelsdichte bzw. die Einstufung als Zentrenbereich nicht erfordert und auch städtebaulich nicht trägt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Baugrundstücke

Der Geltungsbereich umfasst die nachstehenden, in Privateigentum befindlichen Baugrundstücke:

| Grundstück | Gemarkung/Flur | Flurstück | Größe | Eigentümer |
|---------------------|----------------|------------|-----------------------------|------------|
| Späthstr. 6 | Britz / 212 | 193 | 2.214 m ² | privat |
| Späthstr. 9 | Britz / 212 | 223, 224 | 732 m ² | privat |
| Späthstr. 10 | Britz / 212 | 197 | 781 m ² | privat |
| Späthstr. 12 | Britz / 212 | 208 | 5.456 m ² | privat |
| Späthstr. 14 | Britz / 212 | 189 | 4.796 m ² | privat |
| Späthstr. 16-18 | Britz / 212 | 77, 78 | 2.781 m ² | privat |
| Späthstr. 19 | Britz / 212 | 74, 75, 76 | 3.050 m ² | privat |
| Späthstr. 21-23 | Britz / 212 | 73 | 5.230 m ² | privat |
| Gesamtfläche | | | 25.040 m² | |

Straßenflächen

Neben den Baugrundstücken sind Abschnitte der Späthstraße entsprechend der Berliner Praxis bis zu ihrer Straßenmitte in den Geltungsbereich integriert. Die Späthstraße befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden überwiegend gewerblich genutzt und sind mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut.

- Das Grundstück Späthstraße 6 ist zum größten Teil versiegelt und enthält ein- und zweigeschossige Bebauung, die von einem Betrieb des produzierenden Gewerbes genutzt wird.
- Die Grundstücke Späthstraße 9 und 10 sind ebenfalls überwiegend versiegelt, ein- bis dreigeschossig bebaut und enthalten produzierendes Gewerbe bzw. Büroräume.
- Auf den straßenabgewandten Teilen Grundstücken Späthstraße 12 und 14 befindet sich jeweils ein Lebensmittel-Discountmarkt. Die übrigen Grundstücksflächen sind weitestgehend versiegelt und werden von Stellplatzanlagen eingenommen.
- Östlich angrenzend an das Grundstück Späthstraße 14 befinden sich mehrere Flurstücke in nord-südlicher Ausrichtung, die unversiegelt und mit Bewuchs versehen sind. Dabei handelt es sich primär um das Flurstück 78, welches mittlerweile dem Eigentümer des Grundstücks Späthstraße 14 gehört. Sie wurden in der Vergangenheit als Feldweg genutzt. Während die Nutzung als Weg im Bereich südlich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs noch vorhanden ist, ist sie innerhalb des Geltungsbereiches in Zusammenhang mit der dort ausgeübten gewerblichen Nutzung unterbrochen.
- Das sich östlich anschließende Grundstück Späthstraße 16-18 ist überwiegend versiegelt und mit eingeschossigen, gewerblich genutzten Gebäuden versehen. Die Bebauung und die Freiflächen im vorderen Grundstücksteil werden durch einen Kfz-Händler mit eigener Werkstatt genutzt.
- Das Grundstück Späthstraße 19 ist größtenteils versiegelt und teilweise mit einer wassergebundenen Decke versehen. Straßenseitig steht ein zweigeschossiges Wohn- und Bürogebäude, der rückwärtige Bereich wird mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden gewerblich genutzt.
- Auf dem zum größten Teil versiegelten Grundstück Späthstraße 21-23 befinden sich ein dreigeschossiges Wohn- und Verwaltungsgebäude sowie weitere ein- bis zweigeschossige Gebäude.

Mit seiner heterogenen Bebauung passt sich der Geltungsbereich in die weitere Umgebung ein. Nördlich angrenzend befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Wohnnutzungen, daran anschließend weitere Gewerbenutzungen. An der Späthstraße befindet sich außerdem eine Einrichtung zur Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine festgesetzten Bebauungspläne vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach den Vorgaben des Baunutzungsplans (s. Kap. I 2.4.2), sofern dessen für das Plangebiet geltenden Regelungen übergeleitet wurden.

2.4.2 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauO Bln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellte Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, weist den Geltungsbereich als „beschränktes Arbeitsgebiet“ mit der Baustufe III/3 (GRZ 0,3, GFZ 0,9, BMZ 3,6) aus. Abweichend lässt § 7 Nr. 15 der Bauordnung von 1958 für beschränkte und reine Arbeitsgebiete in der Baustufe III/3 eine erhöhte GRZ von höchstens 0,5 zu.

2.4.3 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich f.f. Straßenfluchtlinien vom 22.09.1899.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Späthstraße hervorragend an das übergeordnete Straßennetz angebunden. 60 m westlich des Plangebietes endet die Späthstraße an der Kreuzung Buschkrugallee / Blaschkoallee. Von dort ist in Richtung Norden das Neuköllner Zentrum, nach Süden die Ortsteile Buckow, Gropiusstadt und Rudow und nach Westen der Ortskern Britz sowie im weiteren Verlauf der Bezirk Tempelhof-Schöneberg erreichbar. Ca. 200 m östlich des Geltungsbereichs besteht Anschluss an die Autobahn A 113 (Autobahndreieck Neukölln – Schönefelder Kreuz). Die Späthstraße verläuft weiter in den Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Späthsfelde und Baumschulenweg. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist der Geltungsbereich hervorragend angeschlossen und insbesondere für gewerbliche Nutzer, die eine kurze Verbindung sowohl zur Innenstadt als auch zu überregionalen Verkehrswegen benötigen, besonders attraktiv.

In der Späthstraße verlaufen beidseitige Geh- und Radwege.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gut. In der Späthstraße verkehrt die Buslinie 170 (Baumschulenstraße / Fähre – S- und U-Bahnhof Rathaus Steglitz), an der nahegelegenen Buschkrugallee darüber hinaus die Linien 171 / N 7 (Flughafen Schönefeld – U-Bahnhof Hermannplatz bzw. Spandau). Am ca. 300 m westlich liegenden U-Bahnhof Blaschkoallee verkehrt die U-Bahnlinie 7 (Rudow-Spandau), die den Anschluss an das Schnellbahnnetz gewährleistet. Am U-Bahnhof hält darüber hinaus auch die Buslinie 170.

2.6 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist vollständig mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen erschlossen. Alle erforderlichen stadttechnischen Medien stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung und können im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit genutzt werden. Lediglich Fernwärme steht nicht zur Verfügung. Die interne technische Erschließung ist durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist entsprechend dem Trinkwasserbedarf ausgeführt. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes entnommen werden.

In der Späthstraße verläuft von Westen kommend bis in Höhe des Grundstücks Späthstraße 14 eine Hochdruckgasleitung (> 4 bar). Der Gasnetzbetreiber hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf eine geplante Verlängerung dieser Gasleitung entlang der Späthstraße nach Osten hingewiesen.

2.7 Altlasten

Gem. Bodenbelastungskataster befindet sich im Bereich der Grundstücke Späthstraße 9-10 eine Altlastenverdachtsfläche.

Für das Grundstück Späthstraße 19 ist als ehemalige Nutzung eine Betriebs-tankstelle bekannt. Untersuchungsergebnisse für Boden und Grundwasser liegen für den Planungsbereich nicht vor. Nutzungsbedingte Verunreinigungen auf den benannten Grundstücken können nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Altlastensituation ist die Versickerung von Regenwasser nur eingeschränkt möglich und im Falle einer Vorbelastung auf dem betreffenden Grundstück nur nach einer erfolgten Altlastensanierung möglich.

In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich darüber hinaus weitere Altlastenverdachtsflächen.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragenen Bau-, Garten- oder Bodendenkmäler.

Benachbart zum Geltungsbereich liegt in der Späthstraße 28 ein Gebäude, das als Baudenkmal unter Nr. 09060074 in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen ist. Es handelt sich um das ehemalige Gebäude des Pumpwerks Britz der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Das Gebäude und das Grundstück befinden sich heute im Privatbesitz, da die BWB auf dem Grundstück Späthstraße 29 ein neueres Pumpwerk betreiben.

Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus angrenzend zur Pufferzone der südwestlich liegenden Hufeisensiedlung, die Bestandteil des UNESCO-Welterbes „Siedlungen der Berliner Moderne“ ist.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der Landesplanung in Berlin und Brandenburg. Für die Siedlungsentwicklung ist insbesondere § 5 LEPro 2007 relevant. Der § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt fest, dass die Konzentration der Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu lenken ist. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit § 5 Abs. 2 und 3 LEPro, demzufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll.

Der Grundsatz zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung in Wohnortnähe gem. § 5 Abs. 4 LEPro 2007 wird angemessen berücksichtigt.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Geltungsbereich liegt gem. Festlegungskarte 1 des LEP B-B vom 31.03.2009 im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Gestaltungsraumes sind Siedlungsentwicklungen gem. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B zulässig. Die Planung steht damit in Einklang mit Grundsatz 4.1 LEP B-B, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Inanspruchnahme bisher nicht ausgeschöpfter Siedlungsgebiete und vorhandener Infrastruktur erfolgen soll.

Gemäß Festlegungskarte 2 des LEP B-B liegt das Plangebiet nicht in einem städtischen Kerngebiet. Das Planungsziel, vorhandene Einzelhandelsbetriebe in ihrer Verkaufsfläche zu beschränken und keine weiteren Betriebe zuzulassen, verhindert das weitere Verfestigen bzw. Entstehen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Damit wird dem Grundsatz 4.8 Abs. 1 und 4 LEP B-B entsprochen, denen zufolge großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in städtischen Kernbereichen entwickelt werden sollen.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der LEP FS vom 30.05.2006 trifft keine Aussagen zum Geltungsbereich.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird darüber hinaus eine Grünverbindung von den westlich der Buschkrugallee liegenden Grünflächen zu den südlich des Geltungsbereiches liegenden Kleingärten dargestellt.

Die angrenzende Späthstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße eine Regionalplanerische Festlegung gem. Textlicher Darstellung Z.1.2 des Flächennutzungsplans.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

3.3.1 Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm

Das LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm, in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) wurde auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin aufgestellt und enthält die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

Die Aussagen des Landschaftsprogramms können dem Umweltbericht, Kap. II II1.2.2, entnommen werden.

3.3.2 Landschaftspläne

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplans.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 StEP Verkehr

Der StEP Verkehr vom 29.03.2011, zuletzt ergänzt durch den zweiten Fortschreibungsbericht am 22.11.2016, stellt die Späthstraße sowohl in Bestand 2011 als auch im Planungshorizont 2025 unverändert als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dar. Die Späthstraße ist des Weiteren Bestandteil des bis 2025 zu beschildernden Fahrradrouthenhauptnetzes.

3.4.2 StEP Industrie und Gewerbe

Der StEP Industrie und Gewerbe vom 25.01.2011 stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Das Gebiet wird als gewachsener Großstandorttyp 3 geführt und ist damit neben den Bestandsbetrieben vor allem für innovative Mittelstandsunternehmen sowie kleinere Regionalisten interessant. Das Gebiet liegt in der Vorteilslage BAB-Korridor. Im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) ist das Plangebiet nicht enthalten.

3.4.3 StEP Zentren

Entsprechend den Darstellungen des StEP Zentren 3 vom 12.04.2011 ist das Plangebiet kein Zentrenbereich. Ebenso wenig wird es als Standort für eine Fachmarkttagglomeration geführt.

3.4.4 StEP Ver- und Entsorgung

Der StEP Ver- und Entsorgung stellt diverse übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen in der Späthstraße dar. Östlich des Plangebietes befindet sich das Hauptpumpwerk Britz der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Der Geltungsbereich liegt im Einzugsbereich der Trennwasserkanalisation. Das im Gebiet und

seiner Umgebung anfallender Niederschlagswasser wird überwiegend in den Teltowkanal abgeführt

3.4.5 StEP Klima

Der StEP Klima, der am 31.05.2011 durch den Senat beschlossen wurde, liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen.

Konkrete Maßnahmen sollen in Aktionsplan-Projekten sowie im Rahmen des Flächennutzungsplans, des Landschaftsprogramms (LaPro) sowie über Bauungs- und Landschaftspläne umgesetzt werden. Der Geltungsbereich liegt gem. Aktionsplan – Handlungskulisse des StEP Klima im Handlungsfeld Gewässer und Starkregen. Das Plangebiet wird als Teil des Trennsystems dargestellt. Die östlich und südlich angrenzenden Kleingartenflächen werden als Stadträume mit prioritärem Handlungsbedarf dem Handlungsfeld Grün- und Freiflächen zugeordnet.

Ansonsten treffen die Teilpläne des StEP Klima folgende Aussagen zum Plangebiet:

Die Grünflächen, insb. im angrenzenden Siedlungsraum, haben eine hohe stadtklimatische Bedeutung und werden als potenziell empfindlich gegenüber Änderungen des Grundwasserstandes eingestuft. Grün- und Freiflächen weisen einen hohen prioritären Handlungsbedarf auf. Die Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sollten ausgeschöpft werden, um zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand beizutragen.

Als Maßnahmen für eine Verbesserung der Gewässerqualität bei Starkregen sollte die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausgeweitet werden.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Planwerk Südostraum

Das Planwerk Südostraum von 2008 trifft keine Aussagen zum Geltungsbereich, die über den Bestand des Gewerbegebiets hinausgehen. Die Späthstraße ist als raumprägende Verbindung dargestellt, allerdings untergeordnet unter die westliche liegende Buschkrugallee und den östlich liegenden Teltowkanal.

3.5.2 Lärminderungsplanung

Die Lärminderungsplanung bildet eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Belastungssituation insbesondere durch Verkehrslärm. Dabei sollen konkrete Maßnahmen aufgezeigt werden. Grundlage bildet die Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union vom 25.02.2002. In der Umsetzung der Richtlinie wurde im Rahmen der Lärminderungsplanung zunächst die Lärmbelastung kartiert und darauf aufbauend der Lärmaktionsplan konzipiert, der Maßnahmen zur Lärminderung nennt und Konzeptgebiet festlegt.

Durch die Lärminderungsplanung wird das Ziel verfolgt, die Dauerbelastung durch Lärm auf 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu begrenzen. Diese Werte stellen eine Schwelle dar, ab der das Risiko von Herz-Kreislauf-Erkrankungen durch chronischen Lärmstress ansteigt. Aufgrund der zahlreichen Überschreitungen dieser Werte versucht die Lärminderungsplanung zunächst dort Maßnahmen umzusetzen, wo bereits die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten ist. Erst in einem nächsten Schritt sollen flächendeckend Maßnahmen durchgeführt werden, um langfristig die Zielwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sicherzustellen.

Diese Ziele stellen neben der konkreten Umsetzung in Konzeptgebieten auch generell eine Strategie dar, wie gesamtstädtisch mit Lärmbelastungen umgegangen werden kann. Dabei sollten durch die Planung u.a. folgende Hinweise berücksichtigt werden: Vermeidung von Verkehren durch Nutzungsmischung, Vorrang der Innenentwicklung, Standortauswahl besonders verkehrserzeugender Nutzungen sowie lärmrobuste Baustrukturen insb. bei lärmsensiblen Nutzungen.

Darüber hinaus werden konkrete Lärminderungsmaßnahmen für Konzeptgebiete und –strecken formuliert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weder im Lärmaktionsplan noch im Entwurf befindlichen Lärmaktionsplan 2013-2018 Bestandteil von Konzeptgebieten für Maßnahmen zur Lärminderung.

3.5.3 Luftreinhalteplan 2011-2017

Der Luftreinhalteplan beinhaltet Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität. Dabei steht die Reduzierung der Überschreitung der Luftschadstoffgrenzwerte insbesondere für Stoffe Feinstaub, Stickstoffdioxid und Benzo(a)pyren im Vordergrund. Maßnahmen sind u.a. die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches bei der räumlichen Planung, die Vermeidung von Belastungsschwerpunkten, die Beachtung von Grün in der Straße und verkehrssparende Raumentwicklung.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin und direkt angrenzend an das Vorranggebiet Luftreinhaltung. Die Erforderlichkeit einer Festsetzung zur Beschränkung der Luftschadstoffemissionen durch im Plangebiet verwendete Brennstoffe ist nur innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung gegeben, wird aufgrund der direkten Grenzlage zum Vorranggebiet auch im Geltungsbereich umgesetzt.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Neukölln von 2016 weist den im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft an der Späthstraße vorhandenen Einzelhandelsbetrieben den Status eines Sonderstandortes mit Teilfunktion Nahversorgung zu. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von ca. 2.700 m² an diesem Standort vorhanden, der durch seine nicht integrierte Lage keinen Beitrag zur wohnungs-

nahen Grundversorgung leistet, sondern vielmehr auf Autokunden ausgerichtet sei.

Die Discounter im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als strukturprägende Lebensmittelbetriebe dargestellt, deren fußläufiger Einzugsbereich von 600 m sich nicht mit anderen zentralen Versorgungsbereichen oder anderen Nahversorgungseinrichtungen überschneidet. Der Standort ist aber nicht als Zentrenbereich klassifiziert, sondern wird als Sonderstandort berücksichtigt. Dies liegt an umliegenden Wohngebieten ohne entsprechende nahversorgungsrelevante Angebote. Aufgrund der nicht integrierten Lage in Wohngebiete und der starken Kfz-Bezogenheit, sind Neuansiedlungen und Erweiterungen der Verkaufsflächen auszuschließen. Der baurechtliche Bestandsschutz wird hierdurch nicht berührt.

3.6.2 Städtebaulicher Rahmenplan Haarlemer Straße

Im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn A 113 und der Begradigung des Verlaufs der Späthstraße vom Knotenpunkt Buschkrugallee zur Anschlussstelle an der A 113 wurde durch das Bezirksamt Neukölln im Jahr 2002 ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt.

Dieser betrachtet insbesondere den Bereich beiderseits der Haarlemer Straße, die gegenüber dem Geltungsbereich auf die Späthstraße trifft. Im Rahmenplan kristallisierte sich der Standort aufgrund der Lage an der A 113 als vorzugsweise gewerblich zu entwickelnd heraus. Dabei stand neben der Entwicklung klassischer Gewerbebetriebe auch die Etablierung eines Bürostandes insbesondere auf der Nordseite der Späthstraße in Vordergrund.

Die Südseite der Späthstraße und der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-14 waren nicht Hauptbestandteil der Untersuchung, wurden aber aufgrund der Wichtigkeit der Späthstraße mit betrachtet. Laut Rahmenplan kamen auch hier Büronutzungen, alternativ aber auch die Beibehaltung der Nutzung durch klassische Gewerbebetriebe in Frage. Aufgrund der Möglichkeit, der Späthstraße durch Bürobauten beiderseits eine städtebauliche Fassung zu geben, wurde diese Entwicklungsoption favorisiert, konnte aber aufgrund mangelnder Nachfrage nach Büroimmobilien an diesem Standort nicht verwirklicht werden.

Trotz der inzwischen vollständig bebauten Flächen beiderseits der Späthstraße, die nicht einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept unterliegen, wird die langfristige Option der Umsetzung des Rahmenplans an diesem Standort nicht ausgeschlossen.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Nördlich des Plangebietes befinden sich der festgesetzte Bebauungsplan XIV-164 vom 18.06.1971 (GVBl. S. 1072). Dieser setzt das Allgemeine Wohngebiet zwischen Buschkrugallee, Leidener Straße und Haarlemer Straße fest. Der Bebauungsplan grenzt zwar nicht direkt an den Geltungsbereich an, die Bebauung

prägt aber das Erscheinungsbild auf der Nordseite der Späthstraße, da dieses durch einen eingeschossigen Lebensmitteldiscounter und dem dazugehörigen Parkplatz im Vergleich zu den bis zu achtgeschossigen Wohngebäuden nur untergeordnet ausgenutzt wird.

Darüber hinaus grenzt der Geltungsbereich an den festgesetzten Bebauungsplan XIV-80b vom 22.10.1974 (GVBl. S. 2729). Dieser setzt vorwiegend Straßenverkehrsflächen der Haarlemer Straße sowie daran angrenzende Teile von Baugrundstücken als Gewerbegebiet fest.

3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im Osten grenzt außerdem der Bebauungsplanentwurf XIV-B22 Bereich 1 an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-14. Der Bebauungsplan wurde am 26.08.1986 durch das Bezirksamt Neukölln aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Festsetzung von Gewerbegebieten auf Flächen, die nach dem Baunutzungsplan als beschränkte Arbeitsgebiete bestimmt sind. Durch die Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung wird der Abschluss von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ermöglicht.

3.8 Planfeststellungen

Es liegen keine planfestgestellten Flächen im Geltungsbereich vor.

3.9 Veränderungssperre

Für die im Plangebiet liegenden Grundstücke Späthstraße 16-18 wurde am 13.04.2016 durch die BVV Neukölln eine Veränderungssperre 8-14/30 gem. § 14 BauGB beschlossen (Drs.-Nr. 1550/XIX). Die Veränderungssperre 8-14/30 trat als Rechtsverordnung am 20.05.2016 in Kraft (GVBl. S. 247). Anlass für die Veränderungssperre war die beabsichtigte Erweiterung bzw. der Neubau eines Lebensmittel-Discounters auf den Grundstücken Späthstraße 16-18. Dieses Vorhaben ist nach geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan i.V. mit Bauordnung von 1958: beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe III/3) zulässig, läuft aber den Planungszielen des Bebauungsplans 8-14 sowie dem StEP Zentren und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Neukölln zuwider, die eine Erhöhung der Verkaufsfläche vor Ort ausschließen.

3.10 Sonstiges

3.10.1 Schutzgebiete

Gebiete zum Schutz der Landschaft und Natur – sowohl landes-, bundes- als auch europarechtlich normiert - liegen im Plangebiet oder seiner direkten Umgebung nicht vor.

3.10.2 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Die benachbarten Grundstücke Späthstraße 9 und 10 gelten gemäß Baulast vom 13.02.1992 als ein gemeinsames Baugrundstück zweier Eigentümer (Vereini-

gungsbaulast, Grundbuchblatt Britz, Blätter 6538 und 6539). Erfordernisse für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich daraus nicht.

3.10.3 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelt die Beteiligung von Investoren an den Wohnfolgekosten und kommt bei der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht zur Anwendung.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet hat sich seit der Wende von einem peripher gelegenen Bereich in direkter Nähe zur Berliner Mauer zu einem durch eine wichtige Ost-West-Straßenverbindung geprägten Gewerbegebiet entwickelt. Aufgrund der Lage an der Schnittstelle zu den wichtigen Nord-Süd-Anschlüssen der Berliner Innenstadt zum Flughafen Schönefeld zeichnet sich das Gebiet durch ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Um die gute Lagegunst insbesondere für eine gewerbliche Nutzung zu sichern, existieren bereits seit Ende der 1990er Jahre Überlegungen zur Überplanung des durch vor allem durch Kleingewerbe und Kleingärten geprägten Bereichs. Im Rahmen der Eröffnung der Autobahn A 113 nach Schönefeld und dem verbesserten Anschluss über den Teltowkanal nach Treptow-Köpenick wurde das Gebiet zunehmend für autoorientierten Einzelhandel attraktiv. Nach dem sich der erste Lebensmitteldiscounter angesiedelt hatte, wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-14 versucht, die weitere Einzelhandelsentwicklung zu steuern, insbesondere sollte die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe verhindert werden.

Inzwischen sind im Geltungsbereich jedoch zwei Einzelhandelseinrichtungen ansässig, und in der Umgebung sind weitere vier Einzelhandelsbetriebe sowie eine Tankstelle vorhanden. Vor dem Hintergrund weiterer freiwerdender Grundstücke und dem Wunsch einzelner Einzelhändler zur Vergrößerung des Angebots besteht die Gefahr, dass sich ein bisher unkontrollierter und hauptsächlich durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägter Einzelhandelsstandort dauerhaft verfestigt und so auch weiter entfernt liegende Zentrenstandorte in ihrer Funktionalität bedroht werden. Daher wird das Bebauungsplanverfahren 8-14 weiter betrieben.

4.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

II Umweltbericht

1 Einleitung

Da das Bebauungsplanverfahren 8-14 im Normalverfahren durchgeführt wird, ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Die Einleitung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist vor dem 13.05.2017 erfolgt. Es wird gem. § 245c Abs. 1 BauGB darauf verzichtet, das Verfahren auf die ab dem 13.05.2017 gültigen Rechtsvorschriften umzustellen (Baurechtsnovelle 2017). Daher ist der Umweltbericht entsprechend der bis zum 13.05.2017 gültigen Gliederung aufgebaut.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 8-14 setzt die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke als Gewerbegebiet sowie die entsprechend der Berliner Praxis angrenzenden Teilabschnitte der Späthstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Neben der Sicherung von Standorten für gewerbliche Einrichtungen dient der Bebauungsplan auch der Regulierung und Beschränkung von Einzelhandelsflächen. Die bisher unreguliert angesiedelten Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsflächen noch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) liegen, werden entsprechend der Einstufung des Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Neukölln auf diese Größe beschränkt. Weitere Einzelhandelsbetriebe werden nicht zugelassen.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan in Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die zulässige Versiegelung auf ein Höchstmaß beschränkt. Bisher war nach geltendem Planungsrecht eine vollständige Versiegelung der Baugrundstücke im Geltungsbereich möglich.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Für das Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren, die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a BauGB).

Der Bebauungsplan berücksichtigt die durch das BauGB formulierten Belange durch eine Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl (Bodenversiegelung) gleichzeitig wird durch eine Nachverdichtung möglich, in dem die zulässige Geschossflächenzahl gegenüber dem geltenden Planungsrecht angepasst wird. Das Plangebiet liegt im Innenbereich, von daher handelt es sich nicht um eine Inanspruchnahme im unbeplanten Außenbereich.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG). Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist in § 39 BNatSchG, der besondere Artenschutz aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien in § 44 BNatSchG geregelt. Im Rahmen dieses Verfahrens ist zu prüfen, inwieweit durch die Festsetzungen die Belange des Artenschutzes betroffen sind.

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S.140)

Das NatSchG Bln trifft zusätzliche Regelungen zum Allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft (Kap. 3) und zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Kap. 4), die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Schutzgebiete, die europa-, bundes- oder landesrechtlich normiert sind, liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor, weitere Regelungen werden im laufenden Verfahren ergänzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Naturschutzes durch die Begrenzung der GRZ. So kann sichergestellt werden, dass ein bestimmter Anteil der Grundstücksflächen unversiegelt verbleibt bzw. entsiegelt werden muss und langfristig dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gleichzeitig handelt es sich um eine Maßnahme im Innenbereich, so dass eine Inanspruchnahme bisher unbebauter oder gar geschützter Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I 3465)

Ziel dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreini-

gungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Art. I Umweltschaden-Ausführungsgesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)

Das Bln BodSchG ergänzt das BBodSchG und schafft die Voraussetzungen zur Ausführung im Land Berlin durch Regelungen zu Auskunfts- und Duldungspflichten, Ordnungswidrigkeiten und Bodeninformationssystemen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Bodenschutzes durch die Begrenzung der GRZ. So kann sichergestellt werden, dass ein bestimmter Anteil der Grundstücksflächen unversiegelt bzw. mit Bodenanschluss verbleibt.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 Abs. 1).

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete – insbesondere auf Wohnbebauung – so weit wie möglich vermieden werden sollen (sog. „Trennungsgrundsatz“).

Zur Bestimmung und Einhaltung bestimmter Grenz- und Richtwerte für Luft- und Lärmimmissionen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und technische Regelwerke erlassen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-262b sind zusätzlich zu den Vorgaben des BImSchG folgende Regelungen relevant:

- **DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau**, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung / Bauleitplanung.

- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S 503)

Die TA Lärm weist Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden aus. Sie hat Bedeutung für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen.

- **Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

Die 16. BImSchV weist Immissionsgrenzwerte für Immissionsorte an Gebäuden aus. Sie ist insbesondere bei der maßgeblichen Veränderung oder dem Ausbau von Straßen anzuwenden. Dies trifft hier nicht zu, da die vorhandene Straße in ihrem Bestand belassen und anteilig festgesetzt werden soll.

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 42), zuletzt geändert durch Art. I vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)

Das Gesetz gilt für die Errichtung, den Betrieb, die Änderung, die Stilllegung und die Beseitigung von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Maßgaben des BImSchG sowie der technischen Regelwerke, indem das Baugebiet gegliedert und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Das WHG enthält Bestimmungen über den Schutz und die Nutzung von Oberflächengewässern und des Grundwassers, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 27 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160)

Im BWG sind Regelungen zur Bewirtschaftung der Gewässer (einschließlich des Grundwassers), insbesondere ihre nachhaltige Entwicklung und sparsame Verwendung, enthalten. Für die Bauleitplanung sind insbesondere § 29d und e BWG (Abwasserbeseitigung) sowie § 36a BWG (Niederschlagswasserbewirtschaftung) von Bedeutung (§ 1 WHG / § 2 BWG).

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen, die dem Schutz oder einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Gewässer entgegenstehen. Wenn möglich sollten durch Bauherren Alternativen zur Ableitung des anfallenden Regenwassers in das öffentliche Regenwassersystem geprüft und durchgeführt werden. Durch Begrenzung der Versiegelung wird darüber hinaus weiterhin in einem eingeschränkten Rahmen der Wirkungspfad Boden-Grundwasser sichergestellt.

Gesetz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (Grünanlagengesetz – GrünanIG) vom 24. November 1997 (GVBl. S. 612), zuletzt geändert durch § 15 Abs. 1 des Gesetzes vom 29. September 2004 (GVBl. S. 424)

Das Gesetz gilt für öffentliche Grün- und Erholungsflächen.

Diese werden hier nicht festgesetzt bzw. liegen nicht im Einflussbereich des Bebauungsplans.

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt. Die BaumSchVO schützt alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Für solche Bäume werden bei Fällung Ersatzpflanzungen (nach Anlage 1 und 2 der BaumSchVO) oder eine Ausgleichsabgabe fällig. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich hinsichtlich Bauweise und Nutzungsmaß um ein Angebot an die Eigentümer. Zur Umsetzung der vorrangigen Ziele, die im Bereich der zulässigen Nutzungen liegen, ist die Fällung von ggf. vorhandenen geschützten Bäumen nicht erforderlich. Eine Betroffenheit von geschützten Bäumen kann erst im Rahmen von konkreten Baumaßnahmen festgestellt werden und dementsprechende Maßnahmen nach BaumSchVO eingeleitet werden.

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das Vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205)

Gemäß § 8 Abs. 1 der BauO Bln sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen oder soweit der Bebauungsplan oder andere Rechtsverordnungen keine anderen Regelungen enthalten.

Nach § 9 Abs. 2 BauO Bln dürfen bauliche Anlagen das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die dem § 9 Abs. 2 BauO entgegenstehen. Grundsätzlich ist der Bebauungsplan geeignet, durch seine Festsetzungen eine Verbesserung des Straßen- und Ortsbildes zu ermöglichen. Letztendlich ist eine Beurteilung, ob bauliche Anlagen das Straßen- oder Ortsbild verunstalten, erst im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren möglich.

1.2.2 Fachpläne

Der **Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar.

Die angrenzende Späthstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße eine Regionalplanerische Festlegung gem. Textlicher Darstellung Z.1.2 des Flächennutzungsplans.

Das **Landschaftsprogramm (LaPro)**, einschließlich Artenschutzprogramm, in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 2016 (ABl. S. 1314) wurde auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin aufgestellt und enthält die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

Im Landschaftsprogramm werden in den Programmplänen folgende relevante Kernaussagen für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld getroffen:

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich wird als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Folgende Ziele sind unter anderem relevant.

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna.
- Kompensation von baulichen Verdichtungen

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige maximale Versiegelung des Plangebietes durch Festsetzung einer Grundflächenzahl. Langfristig ist dadurch eine Verbesserung im Gegensatz zum bisher gültigen Baunutzungsplan zu erwarten.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich wird als größtenteils als „Sonstige Fläche außerhalb von Wohngebieten“ dargestellt; zusätzlich werden der westliche Teil und die Späthstraße (straßenbegleitend) als Grünanlage dargestellt. Faktisch ist für den gesamten Geltungsbereich der Gebietstyp „Sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“, die der Darstellung als Gewerbliche Baufläche im FNP entspricht, anzusetzen. Folgende Ziele sind unter anderem relevant.

- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits im Bestand ein Gebiet mit gewerblicher Nutzung. Dieser Zustand wird durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Wegeverbindungen über die Fläche existieren nicht, die Möglichkeit von Dach- und Fassadenbegrünung ist möglich, ebenso besteht die Möglichkeit von

Baumpflanzungen auf unversiegelten Grundstücksflächen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl sichert, dass Grundstücksteile unbebaut bleiben.

Teilplan Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Folgende Ziele sind unter anderem relevant.

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige maximale Versiegelung des Plangebietes durch Festsetzung einer Grundflächenzahl. Durch die Festsetzungen sind keine Verschlechterungen des Landschaftsbildes zu erwarten, das Ortsbild kann sich verbessern.

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird als Fläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Folgende Ziele sind unter anderem relevant:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Funktion und der Durchlüftung

Das Plangebiet liegt außerdem knapp außerhalb des Vorsorgegebietes Luftreinhaltung. Ziele sind:

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen/Erhöhung des Vegetationsanteils

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige maximale Versiegelung des Plangebietes durch Festsetzung einer Grundflächenzahl. Darüber werden die Ziele des Programmplans Naturhaushalt/Umweltschutz nicht beeinträchtigt.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Für den Geltungsbereich werden hier keine Aussagen getroffen.

LaPro Grundlagen Zielartenverbreitung

Die Karte zum Biotopverbund und zur Zielartenverbreitung trifft keine Aussagen zum Geltungsbereich.

Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18. Juni 2013 beschlossen.

Der Luftreinhalteplan enthält eine Vielzahl von Maßnahmen zur weiteren Reduzierung der Luftbelastung. Schwerpunkte zur Reduzierung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe sind dabei weiterhin die Modernisierung der Fahrzeugflotte, z.B. die Nachrüstung der Linienbusse. Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung sollen unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches erfolgen.

Im Rahmen des Klimamodells Berlin wurden mit Stand 2016 Bewertungskarten erstellt, die einerseits Grün- und Freiflächen mit hoher stadtklimatologischer Bedeutung sowie Gebiete mit Bedeutung für den Luftaustausch darstellen und andererseits Siedlungsräume hinsichtlich ihrer bioklimatischen Situation bewerten und Belastungsbereiche identifizieren.

Gemäß der thermischen Situation (Stand 2016) wird der Geltungsbereich weniger günstig eingestuft, die angrenzenden Straßen als ungünstig. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil einer klimaökologisch relevanten Grünflächeneinheit, von ihm gehen keine Funktionen für den Luftaustausch aus.

Lärminderungsplanung Berlin

Die Lärminderungsplanung bildet eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Belastungssituation insbesondere durch Verkehrslärm. Dabei sollen konkrete Maßnahmen aufgezeigt werden. Grundlage bildet sich die Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union vom 25.02.2002. In der Umsetzung der Richtlinie wurde im Rahmen der Lärminderungsplanung zunächst die Lärmbelastung kartiert und darauf aufbauend der Lärmaktionsplan konzipiert, der Maßnahmen zur Lärminderung nennt und Konzeptgebiete festlegt.

Durch die Lärminderungsplanung wird das Ziel verfolgt, die Dauerbelastung durch Lärm auf 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu begrenzen. Diese Werte stellen eine Schwelle dar, ab der das Risiko von Herz-Kreislauf-Erkrankungen durch chronischen Lärmstress ansteigt.

Darüber hinaus werden konkrete Lärminderungsmaßnahmen für Konzeptgebiete und –strecken formuliert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weder im Lärmaktionsplanung 2008 noch im Entwurf befindlichen Lärmaktionsplan 2013-2018 Bestandteil von Konzeptgebieten für Maßnahmen zur Lärminderung.

Allerdings ist die Lärmbelastung der Späthstraße entsprechend der Strategischen Lärmkarten im Lärmaktionsplan bereits im Bestand entlang der Späthstraße sehr hoch belastet. Dabei werden auf dem Grundstücken Späthstraße 6-12 Mittelungspegel LDEN von 70-75 dB(A) tags und über 65 dB(A) nachts erreicht. Damit sind sowohl die Orientierungswerte für Gewerbegebiete gem. DIN 18005 als auch die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Diese Situation wird im Bebauungsplanverfahren vertiefend untersucht und über Maßnahmen entschieden.

1.2.3 Schutzgebiete

Wasserschutz

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil einer Wasserschutzzone eines Wasserwerks.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte nach Kap. 4, Abschnitt 1, des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) oder Kap. 4 des BNatSchG befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs. Auch werden in der Denkmalliste Berlin keine Bodendenkmäler oder Denkmalbereiche geführt, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Benachbart zum Geltungsbereich liegt in der Späthstraße 27-28 das ehemalige Pumpwerk Britz der Berliner Wasserbetriebe. Das Gebäude ist als Baudenkmal unter Nr. 09060074 in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen. Das Gebäude ist nicht zu verwechseln mit dem bestehenden Pumpwerk Britz auf dem benachbarten Grundstück Späthstraße 29.

1.2.4 Energie

Gesetz zur Förderung der sparsamen sowie umwelt- und sozialverträglichen Energieversorgung und Energienutzung im Land Berlin (Berliner Energiespargesetz – BEnSpG) vom 2. Oktober 1990 (GVBl. S. 2144) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260)

Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 889), geändert durch Verordnung vom 17. Dezember 2010 (GVBl. S. 665)

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die den Regelungen und Gesetzen zum sparsamen Umgang mit Energien zuwiderlaufen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandserfassung basiert im Wesentlichen auf den Angaben des Umweltatlas Berlin sowie Erhebungen vor Ort.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist bereits im Bestand ein gewerblich genutztes Gebiet. Wohnnutzungen sind nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter in dem Betrieb untergeordneter Größenordnung zulässig. Darüber hinaus sind gemäß § 246 Abs. 8 bzw. 10 BauGB auch Unterbringungseinrichtungen für Flüchtlinge und Asylbewerber im Rahmen einer Befreiungsentscheidung bis zum 31.12.2019 zulässig.

Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich zum einen nördlich der Späthstraße entlang der Haarlemer Straße. Westlich grenzt ein Seniorenwohnheim an der Ecke Buschkrugallee/Späthstraße an das Plangebiet an. Ansonsten grenzt der Geltungsbereich an Kleingartengelände.

Mögliche Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Lärm- oder Luftbelastung, die aus dem Verkehr resultieren bzw. aus den Anlagen im Gebiet stammen.

Verkehr und Lärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden direkt an die Späthstraße, die nordöstlich des Geltungsbereichs in die Neue Späthstraße übergeht, während der südöstliche Verlauf der Späthstraße durch einen Knotenpunkt angebunden ist und in Richtung alter Späthstraßenbrücke verläuft. Dieser „alte“ Teil der Späthstraße hat nur noch lokale Erschließungsfunktion für die Anlieger und ist hinsichtlich der Verkehrsmenge zu vernachlässigen, insbesondere da sie nur bis zur alten – gesperrten - Späthstraßenbrücke ausgebaut ist und danach als befestigter Weg die Zufahrten zu den Kleingarten und Siedlungsgebieten entlang des Teltowkanals darstellt.

Auf der Späthstraße, die eine wichtige Zubringerfunktion zur Autobahn A 113 hat und darüber hinaus eine wichtige Ost-West-Verbindung zwischen Neukölln/Tempelhof und Treptow darstellt, wurden im Rahmen der Verkehrszählung 2014 an einem Werktag durchschnittlich 22.600 Kfz (DTV_{werktags}) festgestellt, auf dem Abschnitt zwischen Haarlemer Straße und A 113 sogar 23.200 Kfz. Der Lkw-Anteil liegt bei ca. 7 %.

Durch die hohe Verkehrsbelastung ist der Geltungsbereich gleichzeitig auch in hohem Maß von Lärmimmissionen betroffen. Dabei werden gemäß der Strategischen Lärmkartierung 2017 in den vorderen Teilen der Grundstücke Späthstraße 6-12 die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden auf wesentlichen Teilen der Grundstücke überschritten. Erst in einer Entfernung von bis zu 45 m von der straßenzugewandten Grundstücksseite werden die Orientierungswerte tagsüber eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte erst in einer Entfernung von ca. 60 m von der Straße aus gesehen eingehalten. Die hohe Belastung durch Verkehrslärmimmissionen prägt das Gebiet und seine Umgebung und überlagert, wenn vorhanden gewerbliche Schallimmissionen. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über eine problematische Schallimmissionsbelastung vor.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich ist durch in der Regel vollständige Ausnutzung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke in erheblichem Maße anthropogen überprägt. Daher bietet der Geltungsbereich nur Tieren einen Lebensraum, die auf ein enges Zusammenleben mit dem Menschen angepasst sind. In Frage kommen insbesondere Tiere, die an oder in Gebäuden leben, nisten oder brüten.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.10.2016 ist mit dem Vorkommen von gebäudebrütenden Arten wie Haussperling, Blau- und Kohlmeise und Hausrotschwanz sowie Fledermäusen zu rechnen. Das Vorkommen von Fledermäusen wird aufgrund der Gewässernähe (Teltowkanal) als sehr wahrscheinlich eingeschätzt.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Der Geltungsbereich ist durch in der Regel vollständige Ausnutzung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke in erheblichem Maße anthropogen überprägt bzw. versiegelt. Daher bietet er nur sehr beschränkt für Pflanzenarten einen Lebensraum. Gem. der Karte Biotoptypen des Umweltatlas (Karte 05.08 von 2014) wird der Geltungsbereich als Gewerbefläche mit hohem Grünanteil eingestuft. Tatsächlich kann ein hoher Grünanteil nicht festgestellt werden; Grünflächen sind nach Inaugenscheinnahme vor Ort und auf Luftbildern im Wesentlichen auf gliedernde Bepflanzungen der Stellplätze der beiden im Geltungsbereich ansässigen Discounter-Märkte beschränkt.

Hinweise zu geschützten Pflanzenarten liegen bislang nicht vor.

Bäume

Entsprechend der Grundstücksvermessung durch das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung und Geoinformation vom Februar 2017 existieren innerhalb des Geltungsbereiches sechs geschützte Bäume. Gemäß Geobasisdatenauskunft sind im Geltungsbereich 10 innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindliche Bäume erfasst.

2.1.4 Schutzgut Boden

Die Bodengesellschaften im Geltungsbereich bestehen aus Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina. Es liegen Aufschüttungen von Sand-, Bau- und Trümmerschutt vor (Umweltatlas Karte Bodenarten 2010).

Die Geländehöhe liegt zwischen 35 und 36 m NHN, wobei das Gelände nach Osten zum Teltowkanal hin leicht abfallend ist.

Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen sowie die Archivfunktion für die Naturgeschichte sowie werden als gering eingestuft. Die Puffer- und Filterfunktion wird als mittel eingestuft. Aufgrund der sehr hohen Austauschhäufigkeit des Wassers liegt nur eine geringe Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt vor. Insgesamt liegt daher eine geringe Leistungsfähigkeit der Böden vor (Umweltatlas Karte Planungshinweise Bodenschutz 2016).

Entsiegelungspotentiale (Umweltatlas Karte Entsiegelungspotentiale 2016) werden nicht festgestellt.

Die Schutzwürdigkeit wird als gering eingestuft. Es sind die allgemeinen Belange und gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen (Umweltatlas Karte Planungshinweise zum Bodenschutz 2010).

Der Versiegelungsgrad beträgt zwischen 48 % im östlichen Gebietsteil und 66 % im westlichen Gebietsteil (Umweltatlas Karte Versiegelung 2011). Nach eigenen Erkenntnisse (Luftbildrecherche, Gebietsbegehungen) liegt der Anteil versiegelter Flächen jedoch zwischen ca. 80% (Späthstraße 12-18) und teilweise 100 %.

Im Geltungsbereich liegt eine Altlastenverdachtsfläche auf den Grundstücken Späthstraße 9-10 vor. Darüber hinaus ist für das Grundstück Späthstraße 19 eine ehemalige Betriebstankstelle als Nutzung bekannt. Nutzungsbedingte Verunreinigungen auf den genannten Grundstücken können nicht ausgeschlossen werden.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Darüber hinaus ist das Plangebiet an die Entwässerungssysteme der Berliner Wasserbetriebe angebunden. Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt abgeführt. Durch die Berliner Wasserbetriebe erfolgt unabhängig von der Planung eine Einleitung von Niederschlagswasser in den östlich gelegenen Teltowkanal.

Anhand der Bodenverhältnisse und des überdeckten Grundwassers sind die Wasserdurchlässigkeiten, die Grundwasserneubildungsraten sowie das Filtervermögen der Böden wie folgt zu beurteilen:

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Berlin-Warschauer-Urstromtal und der Teltow-Hochfläche. Der Untergrund besteht weitestgehend aus holozänen See- und Moorablagerungen. Ungefähr unterhalb der Späthstraße/Neue Späthstraße sowie den südlich direkt daran angrenzenden Flächen befindet sich ein gespannter Hauptgrundwasserleiter. Der Flurabstand liegt in diesem Bereich zwischen 10 und 15 m. Die südlichen Flächen des Geltungsbereiches (in Richtung der ohnehin niedriger gelegenen Kleingärten) weisen einen wesentlich geringeren Grundwasserflurabstand auf (ca. 1 – 2,5 m) auf. Der Hauptgrundwasserleiter ist dort ungespannt (Umweltatlas, Karte 02.07 Flurabstand des Grundwassers, Ausgabe 2010).

Die Verweilzeit des Sickerwassers und darin ggf. befindlicher Schadstoffe in der ungesättigten Zone beträgt max. 3 Jahre, somit liegt eine hohe bis sehr hohe Verschmutzungsanfälligkeit des Grundwassers vor (Umweltatlas, Karte 02.16 Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone, Ausgabe 2004). Die Grundwasserneubildung im Plangebiet liegt mit 150-200 mm/Jahr im unteren Mittelfeld (Umweltatlas, Karte 02.17 Grundwasserneubildung, Ausgabe 2013).

An der Einmündung Späthstraße/Neue Späthstraße befindet sich eine Grundwassermessstelle.

2.1.6 Schutzgut Luft/Klima

Luft

Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Späthstraße ist von einer lufthygienischen Belastungssituation auszugehen. Diese wird in der Karte 03.11.2 Verkehrsbedingte Luftbelastung (Umweltatlas, Ausgabe 2011) als gering bis mäßig in Bezug auf die problematischen Schadstoffe Feinstaub PM₁₀ und NO₂ eingestuft (Indexwert 1,15 bis 1,45).

Im Berliner Luftreinhalteplan 2011-2017 (Umweltatlas, Karten 03.11.3, Ausgabe 2012) wurden Szenarienberechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmen auf die PM- und NO₂-Konzentration im Straßenraum 2015 durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass ein Rückgang der Schadstoffimmissionen eingetreten sein wird. Aufgrund steigender Verkehrszahlen ist dies ggf. zu verifizieren.

Klima

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem die Wirkungen durch eine Bebauung sowie die Verteilung und Struktur der nicht bebauten Flächen sowie des Reliefs auf die Klimaparameter im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland gering sind. Die Schwülegefahr wird als gering bis sehr gering eingeschätzt (Karte 04.05 Stadtklimatische Zonen des Umweltberichts, Ausgabe 2001). Die Luft kühlt sich über den südlich liegenden Kleingartenflächen nachts ab und strömt nachts in das Plangebiet.

Hinsichtlich der Folgen einer Nutzungsintensivierung auf die Klimafunktionen (Karte 04.07, Ausgabe 2001) liegt der Plan in einem Übergangsbereich (Bereich 3), so dass je nach Lage und Nutzung zwischen hoher und geringer Belastung differierende Bereiche vorliegen. Der Geltungsbereich kann einer mittleren Empfindlichkeitsstufe der Klimafunktionen zugeordnet werden.

Gemäß den Planungshinweisen Klimaschutz (Umweltatlas, Karte 4.11, Ausgabe 2016) wird der östliche Teilbereich des Geltungsbereichs als günstig, der westliche Teilbereich hingegen als ungünstig eingestuft. In beiden Fällen sind Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation erforderlich. Bei Nachverdichtungsmaßnahmen ist dementsprechend darauf zu achten, dass keine Verschlechterungen eintreten.

Insbesondere für den westlichen Teil des Geltungsbereiches werden Maßnahmen zur Verbesserung vorgeschlagen, wie Begrünung und Verschattung von Parkplätzen, Reduktion anthropogener Wärmequellen, Entsiegelung, Schaffung bzw. Verbesserung der Erreichbarkeit von Grünflächen, Maßnahmen zur Klimaregulierung an Gebäuden (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, energetische Sanierung, sommerlicher Wärmeschutz etc.).

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild des Geltungsbereiches ist durch eine heterogene Baustruktur gekennzeichnet. Dabei wechseln sich 1-3 geschossige Büro- und Produktionsgebäude ab. Die Stellung der Gebäudekörper ist entscheidend vom Grundstückszuschnitt (im westlichen und insbesondere im östlichen Bereich werden die Grundstücke von der Straße ausgehend immer schmaler) sowie von der konkreten Nutzung geprägt. Neben der heterogenen Bebauung existieren noch zwei Lebensmittel-Discounter, welche ihre Seriengebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen positioniert haben, während vorne zur Straße große Stellplatzanlagen dominieren. Des Weiteren wurde auf einer Stellplatzanlage eine automatische Postabholungs- und Versandstation errichtet („Post 24/7“).

Durch die vierspurige Späthstraße/Neue Späthstraße wird der Geltungsbereich räumlich von den nördlich angrenzenden Gebieten getrennt, allerdings stellt dies lediglich aufgrund der Breite und der Verkehrsbelastung eine Abgrenzung dar, stadträumlich-funktional ist der Geltungsbereich dem Gebiet entlang der Haarlemer Straße zuzuordnen.

Die im weiteren Verlauf nach Südosten abknickende (alte) Späthstraße weist aufgrund der Sackgassensituation ein wesentlich geringeres Verkehrsaufkommen aus. Prägend sind hier vor allem die Straßenbaumbepflanzungen aufgrund des Lebensalters der Bäume.

Die gewerblich genutzten Grundstücke sind überwiegend mit Zaunanlagen eingefasst, die den öffentlichen vom privaten Raum abgrenzen. Ausnahmen davon bilden die Einzelhandelsnutzungen sowie eine Kfz-Werkstatt.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine besonderen Kultur- und Sachgüter. Archäologische Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt. Benachbart zum Geltungsbereich befindet sich das ehemalige Pumpwerk Britz der Berliner Wasserbetriebe, welches als Baudenkmal auf die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen ist. Das Gebäude ist nicht zu verwechseln mit dem bestehenden Pumpwerk Britz auf dem benachbarten Grundstück Späthstraße 29.

Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus angrenzend zur Pufferzone der südwestlich liegenden Hufeisensiedlung, die Bestandteil des UNESCO-Welterbes „Siedlungen der Berliner Moderne“ ist.

2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen existieren im Geltungsbereich nur sehr begrenzt, da bereits im Bestand ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt. Bei einer Zunahme der Versiegelung könnte dies zu weiteren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes führen. Der durch die Versiegelung verursachte Vegetationsverlust auf zuvor bewachsenen Flächen wirkt sich ebenfalls auf die Speicherfähigkeit des Bodens für Wasser aus. Zugleich kann sich die Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere auf den betroffenen Flächen reduzieren. Der Verlust von

Vegetation kann potenziell auch mit einer Verschlechterung des lokalen Mikroklimas und der Lufthygiene durch Wegfall von Schatten sowie Transpirations- und Filterleistungen der Bäume und Gehölze einhergehen.

Die beschriebenen Wechselwirkungen treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans wenn überhaupt räumlich nur sehr begrenzt auf, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt. Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gegenüber der gegenwärtig vorzufindenden Situation zu erwarten. Im Vergleich mit ggf. nach Baumschutzverordnung erforderlichen Baumersatzpflanzungen sind positive Wirkungen auf mehrere Schutzgüter zu erwarten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wirken sich nicht schädlich auf das Ortsbild aus.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten. Auf Grundlage des geltenden Planungsrechts könnten Beeinträchtigungen in ähnlichem Umfang wie aktuell geplant entstehen. Durch die Anwendung neuerer Planungs- und Bauordnungsrechtsnormen ist es sogar möglich, die Versiegelung insgesamt in einem höheren Maße zu begrenzen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1.1. Schutzgut Mensch

Durch die Planung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und der menschlichen Gesundheit. Der Bebauungsplan sichert ein bestehendes Gewerbegebiet und räumt Perspektiven für die zukünftige bauliche Ausnutzung der Grundstücke ein. Durch die Beschränkung der GRZ wird verhindert, dass Grundstücke komplett versiegelt werden können, in der realen Umsetzung bedeutet dies für Teile des Geltungsbereiches eine langfristige Entsiegelung und eine Verbesserung des Umweltzustandes anderer Schutzgüter, insbesondere Pflanzen, Boden, Wasser und gegebenenfalls auch das Klima, was sich wiederum positiv auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken kann.

Der hohen Verkehrslärmbelastung des Geltungsbereiches begegnet der Bebauungsplan durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (siehe auch Kap. III3.5).

Der Gebietscharakter wird gewahrt; durch die geplanten Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen sind erhebliche Verkehrssteigerungen im Plangebiet theoretisch ausgeschlossen. Allerdings wird dies voraussichtlich nicht zu einer tatsächlichen Entlastung – insbesondere der Umgebung - führen, da sich an der Funktion der Späthstraße / Neuen Späthstraße als Autobahnzubringer und wichtige Ost-West-Verbindung im südlichen Berlin nichts ändern wird. Grundsätzlich kann durch die Festsetzungen eine Beschränkung in der Weiterentwicklung des vorhandenen, nicht integrierten Einzelhandelsstandortes erfolgen. Dadurch wird ausgeschlossen, dass andere, besser in-

tegrierte Zentrenbereiche geschädigt werden und Verlagerungen von Kundenströmen zu einem höheren generellen Verkehrsaufkommen führen. Durch die geplante Beschränkung der zulässigen Nutzungen wird darüber hinaus sichergestellt, dass sich die vorgefundene Situation einer gewerblich geprägten Fläche angrenzend an ein Seniorenwohnheim und an Kleingartenflächen sowie im weiteren Zusammenhang an das Wohngebiet Leidener Straße / Tilburger Straße in Hinblick auf die gewerbliche Lärmbelastung nicht verschlechtert. Insbesondere die zum Seniorenwohnheim Späthstraße / Ecke Buschkrugallee direkt benachbarte Teilfläche des GE wird präventiv auf Nutzungen beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um langfristig einen möglichen Konflikt zu vermeiden, auch wenn aktuell keine Hinweise auf Störungen vorliegen oder Beschwerden bekannt sind. Diese Fläche ist auch die nächstgelegene Fläche zum Wohngebiet Leidener Straße / Tilburger Straße.

Positiv kann sich langfristig die Festsetzung einer GRZ-Obergrenze auswirken, da hierdurch wirksam die Versiegelung beschränkt wird. Dadurch können sich leichte, punktuelle Verbesserungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und ggf. auch das Mikroklima ergeben.

2.2.1.2. Schutzgut Tiere

Durch die Planung werden sich die Zustände für Tiere nicht verschlechtern, da es sich um ein im Bestand bereits genutztes Baugebiet handelt. Durch die Begrenzung der GRZ auf ein Höchstmaß kann langfristig mehr unversiegelte Fläche geschaffen werden, was positive Auswirkungen auf die Fauna hat.

Grundsätzlich ist ein Abriss von Gebäudesubstanz auch bei Nichtdurchführung der Planung zulässig, so dass der Bebauungsplan nicht erstmalig Nutzungen zulässt, die zu negativen Auswirkungen führen können. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohnehin nicht absehbar, inwiefern Gebäudesubstanz abgerissen werden muss. Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans ist ein Abriss von Gebäuden nicht zwingend erforderlich. Im Falle eines Abrisses sind insbesondere die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

2.2.1.3. Schutzgut Pflanzen

Durch die Planung wird die Umweltsituation für die Fauna nicht verschlechtert. Im Bestand ist das Plangebiet zu einem großen Teil versiegelt, die Versiegelung wird durch den Bebauungsplan auf ein Höchstmaß begrenzt.

Ein Vorkommen geschützter Pflanzen ist aktuell nicht vorhanden.

Durch die Baumschutzverordnung liegt eine Regelung im Umgang mit ggf. schutzwürdigen Bäumen vor. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist es nicht zwingend erforderlich, dass geschützte Bäume gefällt werden müssen.

2.2.1.4. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird in Folge der Planung begrenzt. Im Vergleich zu heute ist dann eine vollständige Versiegelung von Grundstücksflächen nicht mehr zulässig. Änderungen an den Grundstücksnutzungen sind zu-

lässig, aber nicht zwingend erforderlich für die Umsetzung der Planungsziele. Sollten Änderungen am baulichen Bestand vorgesehen werden, sind Entsiegelungen auf den meisten Grundstücken erforderlich bzw. muss zusätzliche Versiegelung durch Entsiegelung anderer Grundstücksteile ausgeglichen werden.

Die Böden im Geltungsbereich sind durch die anthropogene Überformung und die bereits stattfindenden Nutzungen ohnehin bereits heute nicht mehr voll funktionsfähig. Die mit Bodenversiegelung und Bodenverlust einhergehende Beeinträchtigung fällt daher geringer aus, als es bei einem natürlichen Boden ohne Vorbelastung der Fall wäre.

Im Geltungsbereich liegt eine Altlastenverdachtsfläche auf den Grundstücken Späthstraße 9 und 10 vor. Weitergehende Informationen liegen dazu nicht vor. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des betreffenden Grundstücks geht im Bestand keine Gefahr auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser aus. Allerdings ist die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Bodenzone sehr kurz. Daher müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Bei Feststellung einer Belastung müssen belastete Böden ggf. ausgetauscht werden bzw. versiegelt bleiben, um schädliche Auswirkungen, insbesondere durch versickernde Niederschläge auszuschließen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung können durch Versiegelung verlorengegangene Bodenfunktionen reaktiviert werden. Allerdings muss die geringe Verweilzeit des Sickerwassers berücksichtigt werden, da ansonsten im Rahmen von Entsiegelung mögliche Verschlechterungen durch das Ausspülen von Schadstoffen in belastete Bodenschichten eintreten können.

2.2.1.5. Schutzgut Wasser

Die Planung hat keine im Vergleich zum Bestand veränderten Einflüsse auf Oberflächengewässer.

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird in Folge der Planung begrenzt. Ein Anstieg der versiegelten Fläche im Vergleich zur Bestandssituation wird nicht angestrebt. Insofern sind keine Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu erwarten, die die bereits vorliegenden übersteigen. Es tritt im Gegenteil langfristig eine Verbesserung ein.

In Bezug auf die Gefährdung des Grundwassers tritt durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung bei Umsetzung der Planung ein. Im Geltungsbereich existiert eine Altlastenverdachtsfläche, darüber hinaus ist auf einem weiteren Grundstück die ehemalige Existenz einer Betriebstankstelle bekannt, die Indiz für Verschmutzungen sein kann. Problematisch sind Bodenbelastungen aufgrund der sehr kurzen Verweilzeit des versickernden Wassers in der gesättigten Bodenzone. Diese beträgt max. 3 Jahre. Dadurch können Verschmutzungen des Bodens durch anfallendes, versickerndes Niederschlagswasser in verhältnismäßig kurzer Zeit ins Grundwasser gelangen. Dieser Wirkungspfad ist jedoch aktuell durch den hohen Versiegelungsgrad weitestgehend ausgeschlossen. Durch Ent-

siegelungen (dauerhaft) und Baumaßnahmen (temporär) könnten jedoch auf dem oben beschriebenen Wirkungspfad Schadstoffe ins Grundwasser gelangen.

Da es sich allerdings auch im Bestand schon um ein Gebiet handelt, in dem Bau-recht vorliegt, ist jederzeit mit Baumaßnahmen zu rechnen. Eine Verschlechterung tritt insofern durch die Planung nicht ein. Im Rahmen des Baugenehmigungs-verfahrens ist ggf. festzustellen, ob Maßnahmen wie der Austausch von Böden, insbesondere im Zusammenhang mit Regenwasserversickerung, erforderlich sind.

2.2.1.6. Schutzgut Luft / Klima

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nicht zu Verlusten klimawirksamer Freiflächen. Im planungsrechtlichen Sinne wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem bisher zulässigen Nutzungsmaß nicht erhöht. Stattdessen wird durch den Bebauungsplan eine Begrenzung der Bodenversiegelung möglich sein. Ggf. erfolgende Verluste nach BaumSchVO geschützter Baumbestände durch Neubauten müssen durch Neuanpflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Feuerungsanlagen in Gebäuden hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes begrenzt werden. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können keine Maßnahmen zu anlageninduziertem Schadstoffausstoß von potentiell neuer Gewerbebetriebe getroffen werden; Schutzmaßnahmen müssen im konkreten Vorhaben auf Grundlage der entsprechenden Schutzvorschriften sowie Genehmigungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Darüber hinaus sind sämtlich im Bebauungsplan zukünftig zulässige Nutzungen schon im Bestand zulässig, so dass keine Verschlechterung der Umweltsituation eintreten kann.

2.2.1.7. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, die sehr heterogene und wenig attraktive Bebauungsstruktur entlang der Späthstraße zu verbessern. Langfristig kann so ein baulich gefasster Straßenraum entstehen.

Der Bebauungsplan trifft jedoch keine zwingenden Festsetzungen, die negative Einflüsse auf das Ortsbild haben könnten. Da im Geltungsbereich bereits im Bestand keine Landschaftselemente vorliegen und auch keine erhaltenswerten, das Ortsbild wesentlich prägende Gebäude, wird das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt.

2.2.1.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter sowie archäologische Bodendenkmäler.

Das vorhandene Baudenkmal Späthstraße 27-28 (ehemaliges Pumpwerk der Berliner Wasserbetriebe) außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus angrenzend zur Pufferzone der südwestlich liegenden Hufeisensiedlung, die Bestandteil des UNESCO-Welterbes „Siedlungen der Berliner Moderne“ ist. Zweck der Pufferzone ist der Schutz vor das Welterbe störenden Einwirkungen. Da der Geltungsbereich außerhalb der Pufferzone liegt, können die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionen des Welterbes führen. Die Planung steht somit einer Verbesserung des Ortsbildes nicht entgegen und beeinträchtigt keine Kultur- und Sachgüter.

2.2.1.9. Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle zeigt schematisch die Entwicklung des Umweltzustandes für die einzelnen Schutzgüter.

| Schutzgut | Prognose | Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes |
|-----------------------|----------|--|
| Menschen | 0/+ | Sicherung von Arbeitsstätten, Berücksichtigung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen |
| Tiere | 0/+ | Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Plangebiet |
| Pflanzen | 0/+ | Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Plangebiet |
| Boden | 0 | Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Plangebiet, ggf. Altlastensanierung (falls Verdacht bestätigt) |
| Wasser | 0 | Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Plangebiet, ggf. Altlastensanierung (falls Verdacht bestätigt) |
| Luft/Klima | 0 | Keine wesentlichen Auswirkungen, der Schadstoffausstoß der Feuerungsanlagen wird begrenzt. |
| Landschaft/Ortsbild | 0/+ | Ermöglichung einer einheitlichen Bauflucht, einer den Straßenraum fassenden Bebauung |
| Kultur- und Sachgüter | 0 | Keine Auswirkungen ableitbar. |

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung Planung bleibt das Gebiet weiterhin als beschränktes Arbeitsgebiet entsprechend der Regelung des Baunutzungsplans in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 erhalten.

Die im Kap. 2.2.1 beschriebenen leichten Verbesserungspotenziale durch Beschränkung der Versiegelung werden nicht eintreten. Durch die dann weiterhin unbeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Größe steigt die Gefahr der Schädigung und Abwertung besser in Wohngebiete integrierter

Zentrumsbereiche, was eine Umorientierung der dortigen Nutzer zur Folge hat. Dadurch steigt insgesamt der Verkehr, da die Nutzer der geschädigten Zentren weitere Wege zurücklegen müssen.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Festsetzung einer GRZ kann die Versiegelung auf eine Obergrenze beschränkt werden.

Durch die Festsetzungen können Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, sodass dadurch kein zusätzlicher Verkehr im Gebiet entsteht, vor allem aber generell kein weiterer Verkehr in das Plangebiet geleitet wird, der durch mögliche Schädigungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben aus anderen Zentrenbereichen entsteht.

2.3.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Eingriffe liegen nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht vor, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich bildet der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit der Bauordnung von Berlin in der Fassung vom 21. November 1958. Der Baunutzungsplan weist den Geltungsbereich als beschränktes Arbeitsgebiet in der Baustufe III/3 aus. Damit verbunden ist folgendes Nutzungsmaß: max. 3 Geschosse, eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,9 sowie eine BMZ von 3,6. Für beschränkte Arbeitsgebiete (ebenso auch für reine Arbeitsgebiete) beträgt die zulässige GRZ gem. Bauordnung von 1958 sogar abweichend 0,5. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,5 entspricht damit exakt dem bereits durch den Baunutzungsplan von 1960 i.V. mit der Bauordnung von 1958 zulässigen Maß. Da in der Bauordnung von 1958 eine Regelung entsprechend dem § 19 Abs. 4 BauNVO fehlt, ist theoretisch eine vollständige Versiegelung des Plangebietes mit Zufahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen und Garagen bzw. eine vollständige Unterbauung der Grundstücksflächen zulässig. Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,5 bleibt der Versiegelungsgrad in Bezug auf Hauptanlagen gleich. Daneben wird eine GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Baugrundstücke lediglich unterbauende bauliche Anlagen von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt. Somit wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum gültigen Planungsrecht beschränkt.

Nachfolgend sind die aktuell zulässige Versiegelung und die zukünftig zulässige Versiegelung gegenübergestellt (Werte gerundet):

| Baugebiet | zulässige Versiegelung aktuell | zul. Versiegelung zukünftig |
|------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| GE 1 | 100 % 3.727 m ² | 80% 2.982 m ² |
| GE 2 | 100 % 10.252 m ² | 80% 8.202 m ² |
| GE 3 | 100 % 11.061 m ² | 80% 8.849 m ² |
| Gesamt | 25.040 m ² | 20.033 m ² |

Somit sind zukünftig 5.007 m² Fläche unversiegelt zu belassen. Es kommt nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft, im Gegenteil trägt die geplante Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 inklusive der Stellplätze, Garagen und Zufahrten, Nebenanlagen sowie lediglich unterirdische Baukörper langfristig zu einer Verbesserung der Umweltsituation bei.

Eingriffe in geschützten Baumbestand

Entsprechend der Grundstücksvermessung durch das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung und Geoinformation vom Februar 2017 existieren innerhalb des Geltungsbereiches sechs geschützte Bäume. Einer Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans stehen diese Bäume nach aktueller Erkenntnis nicht entgegen. Ansonsten gelten die nachfolgend aufgeführten Regelungen:

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand ist ein adäquater Ersatz durch Baumanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu gewährleisten. Für die Anzahl möglicherweise entfallender Bäume müssten gemäß der BaumSchVO Ersatzpflanzungen erbracht werden. Neupflanzungen sollten vorzugsweise im Geltungsbereich am Ort des Eingriffs erfolgen. Da derzeit nicht absehbar ist, ob und wann durch BaumSchVO geschützte Baumbestände betroffen sein werden, kann keine abschließende Bewertung vorgenommen werden. Die Bäume wären vor Ihrer Fällung von einer nachweislich sach- und fachkundigen Person auf das Vorhandensein nutzbarer Höhlenstrukturen (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die streng bzw. besonders geschützten Arten Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr.3 BNatSchG). Es ist sicherzustellen, dass nach der Begutachtung und dem Auffinden von Höhlenstrukturen diese nicht genutzt werden und auch bis zum Fälltermin keine Nutzung mehr stattfinden kann. Werden die vorgefunden Höhlenstrukturen genutzt, muss ein Befreiungsantrag nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG gestellt und dann Ersatz geleistet werden. Fällungen und evtl. Beseitigung von Lebensstätten sind generell nur außerhalb der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) möglich.

Die Eingriffe in den Baumbestand sind bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig.

Ausnahmegenehmigungen zum Fällen geschützter Bäume werden auf Antrag in dem zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Umfang erteilt. Die Bäume sind vor ihrer Fällung von einer nachweislich fachkundigen Person auf das Vor-

handensein nutzbarer Höhlenstrukturen (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die streng bzw. besonders geschützten Arten Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG). Hierbei sind besonders auf Höhlenstrukturen in den Bäumen zu achten und auf sich ggf. lösende Rindenpartien und Risse sowie Bohrlöcher oder erkennbarer Mulm am/im Stammbereich. Das Gutachten ist der Unteren Naturschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor dem geplanten Fälltermin vorzulegen.

2.3.2 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Grundsätzlich entstehen durch die Festsetzung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Um dennoch nachteilige Auswirkungen durch nach dem Bebauungsplan, aber auch schon nach dem bisherigen Planungsrecht zulässige bauliche Maßnahmen zu vermeiden, wird auf folgende Belange hingewiesen:

Niststätten geschützter Tiere

Auf Grund der vorhandenen Strukturen ist gem. Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln (UmNat I 2, vom 26.10.2016, Ergänzung vom 02.05.2017) mit dem Vorkommen von gebäudebrütenden Arten zu rechnen, ebenso mit dem Vorkommen der nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Fledermäuse. Daher sollten im Rahmen von eventuellen Rück- oder Umbaumaßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz eine Prüfung durch eine fach- und sachkundige Person vorgenommen werden. Die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüterverordnung vom 3. September 2014) ist zu beachten.

Ggf. aufgefundene Niststätten müssen adäquat ersetzt werden. Eine entsprechende Empfehlung zu Ersatzniststätten wird in den Anhang der Begründung aufgenommen.

Eingriffe in die Bebauungsstruktur sind jedoch bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig, daher stellen Abriss- oder Umbaumaßnahmen keinen Eingriff in die Fauna dar. Absehbar oder zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sind Abriss- oder Baumaßnahmen aktuell nicht.

Insektenfreundliche Lichtquellen

Zur Vermeidung eines unnötigen Sterbens von Insekten sollte im Rahmen von Rück- oder Umbaumaßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz bzw. bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen im Plangebiet sollte der Einsatz insektenfreundlicher Lichtquellen geprüft werden. Eine entsprechende Empfehlung wird in den Anhang der Begründung aufgenommen.

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen, die im Plangebiet nur an der Stelle der Leistung errichtet werden dürfen (Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 10), wird darüber hinaus vermieden, dass durch Häufung von (ggf. beleuchteten

Werbeanlagen) an der Hauptverkehrsstraße zusätzliche Lichtquellen installiert werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten existieren nicht, da der Bebauungsplan ein bestehendes Plangebiet in seiner heutigen Nutzung weitestgehend bestandsorientiert festsetzt. Dadurch wird die Anwendung aktueller Rechtsnormen gewährleistet und langfristig die städtebauliche sowie die Umweltsituation im Plangebiet verbessert.

Bei einem Verzicht auf die Planung kann weder die Versiegelung begrenzt werden, außerdem sind dann nach dem bestehenden Baurecht keine Beschränkungen der Einzelhandelsbetriebe weder nach Anzahl noch nach Größe möglich, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Einzelhandelsstandort noch weiter vergrößert und wesentlich mehr Verkehr in das Plangebiet leitet, als dort heute vorhanden ist.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Wesentlichen durch Auswertung vorliegender Unterlagen (v.a. Umweltatlas Berlin, Luftbilddauswertung), Stellungnahmen des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln und unter Berücksichtigung der geltenden übergeordneten umweltrelevanten Planungen wie z.B. dem Landschaftsprogramm Berlin. Darüber hinaus wurde eine Gebietsbegehung vorgenommen. Gesonderte Erhebungen zum Biotop- und Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung kann, weil durch die vorgesehenen Festsetzungen kein planungsrechtlicher Eingriff erfolgt, verbal-argumentativ vorgenommen werden.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der planbedingten Auswirkungen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie der baulichen Vorhaben wird im Rahmen der üblichen Überwachung und Kontrolle durchgeführt werden. Aufgrund des geringen Konfliktpotenzials ist kein besonderes Monitoring erforderlich.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 8-14 dient im Wesentlichen der Bestandssicherung bereits etablierter gewerblicher Nutzungen sowie der Beschränkung von Einzelhandelsangeboten. Bauliche Nachverdichtungen werden durch den Bebauungsplan zwar ermöglicht, insgesamt wird die Versiegelung auf ein Niveau gleichbleibend bzw. punktuell unterhalb des derzeitigen Zustandes begrenzt.

Im Vergleich zum derzeitigen Baurecht ergibt sich dadurch keine Verschlechterung der Umweltsituation. Langfristig sind hingegen Verbesserungen möglich. Eingriffe in geschützte Baumbestände erfolgen durch den Bebauungsplan nach aktuellem Stand nicht.

Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden sich nach derzeitigem Stand keine Veränderungen ergeben, langfristig sind punktuell leichte Verbesserungen möglich. Ein weiterer Verlust von Bodenfunktionen findet nicht statt, da das Plangebiet bereits über das zukünftig zulässige Maß baulich in Anspruch genommen wurde. Bei Verbesserungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser durch Beschränkung bzw. ggf. stattfindende Entsiegelungsmaßnahmen sind auch leichte Verbesserungen für Schutzgüter Pflanzen und Tiere möglich.

Für das Schutzgut Mensch werden durch die Festsetzungen voraussichtlich keine Veränderungen eintreten. Von wesentlichen Verschlechterungen durch die Immissionsbelastung sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets wird nicht ausgegangen, da die zukünftig zulässigen Nutzungen den heutigen entsprechen. Aufgrund der ohnehin schon vollständig genutzten Grundstücke ergeben sich auch keine zusätzlichen Immissionsorte im Geltungsbereich. Die Verkehrsbelastung und die damit verbundenen Belastungen resultieren in erster Linie durch die Verbindungs- und Zubringerfunktion der Späthstraße/Neue Späthstraße. Durch die Beschränkung des Einzelhandels werden weitere Betriebe ausgeschlossen und damit verbundener Mehrverkehr in einem erheblichen Ausmaß.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Gesamtheit der Festsetzungen negative Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht festzustellen sind. Es besteht hingegen die Möglichkeit einer leichten Verbesserung der Umweltsituation auf einzelnen Teilflächen.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Auf zwei Grundstücken wird die jeweils bestehende Einzelhandelsnutzung in ihrem Bestand gesichert (GE 2). Ansonsten wird Einzelhandel, wenn er nicht an eine gewerbliche Einrichtung gebunden und dieser räumlich-funktionell deutlich untergeordnet ist, ausgeschlossen (GE 1 und GE 3). Außerdem werden die zulässigen Nutzungen im westlichen Teil des Geltungsbereiches (GE 1) auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen beschränkt.

Darüber hinaus werden die Straßenverkehrsflächen entsprechend ihres Bestandes festgesetzt.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Grünverbindung von den westlich der Buschkrugallee liegenden Grünflächen zu den südlich des Geltungsbereiches liegenden Kleingärten dargestellt.

Die angrenzende Späthstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße eine Regionalplanerische Festlegung gem. textlicher Darstellung Z.1.2 des Flächennutzungsplans.

Die beabsichtigte Festsetzung von Gewerbegebieten ist im Einzelfall aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug im westlichen Bereich des GE 1 (zwischen GE 1 und dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Seniorenwohnheim) ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit langfristig nicht umsetzbar. Die dargestellte Grünverbindung verläuft vom nordwestlich liegenden Park am Buschkrug zu den südlich des Geltungsbereiches liegenden Kleingartengebieten. Die Umsetzung dieser Darstellung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-14 wird als unrealistisch bzw. als auf den betroffenen Grundstücken wesentlich benachteiligend gegenüber anderen Teilen des Geltungsbereiches eingeschätzt. Umsetzbare Alternativen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-14 existieren nicht mehr aufgrund der nicht vorhandenen Verfügbarkeit dafür erforderlicher Flächen. Allerdings befindet sich vor dem Seniorenwohnheim in der Späthstraße eine mit Rasen begrünte Vorgartenzone und östlich des Gebäudes auf demselben Grundstück ein Grünstreifen, der mit Büschen und Bäumen bewachsen ist und eine Biotopverbindung zu den Kleingärtenflächen darstellt. Über die Buschkrugallee mit ihrer vierfachen Baumreihe mit nennenswertem Altbaumbestand besteht überdies eine funktionierende Grünverbindung zu den südlich des Grundstücks Buschkrugallee 139 befindli-

chen Sportanlagen, die ihrerseits eine Grünverbindungsfunktion in die oben genannten Kleingärten wahrnehmen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung gilt aus bezirklicher Sicht daher bereits als umgesetzt.

Der Verzicht auf die zusätzliche Festsetzung einer Grünverbindung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-14 wird daher vor dem Hintergrund der beschriebenen Hindernisse und der bereits bestehenden Alternativen als vertretbar erachtet.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit sollen zum einen benötigte Flächen für eine gewerbliche Entwicklung gesichert werden, gleichzeitig ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet entlang der Haarlemer Straße als dessen südliches Entwicklungsende zu verstehen. Im Geltungsbereich sind bereits nach bestehendem Planungsrecht (Baunutzungsplan, beschränktes Arbeitsgebiet) gewerbegebiets-typische Nutzungen zulässig und bereits seit langer Zeit auch ansässig. Durch benachbarte Wohnnutzungen ergibt sich im Zusammenhang mit der näheren Umgebung eine Art Gemengelage, die allerdings weitestgehend getrennt wird durch die Späthstraße / Neue Späthstraße, die den Ort städtebaulich und lärm-technisch dominiert. Eine Ausnahme bildet das direkt an den Geltungsbereich angrenzende Seniorenwohnheim an der Ecke Buschkrugallee/Späthstraße.

Durch die Lage an einer übergeordneten Straßenverbindung und dem naheliegenden Autobahnanschluss liegen weitere, einem Gewerbegebiet zuträgliche Standortbedingungen vor. Aufgrund der günstigen Lage zu leistungsfähigen und stark befahrenen Straßen liegt auch eine hohe Lärmbelastung des Gebietes vor. Lärmsensible Nutzungen, insbesondere Wohngebiete sind im Plangebiet weniger geeignet und nur unter erhöhtem Aufwand zu realisieren. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist daher auch im Sinne einer städtebaulichen Gliederung gemäß § 50 BImSchG, nach der weniger sensible Nutzungen zwischen eine Immissionsquelle und schutzwürdigere Nutzungen platziert werden sollten. Das geplante Gewerbegebiet wirkt im konkreten Fall schallabschirmend zu den südlich angrenzenden Kleingärten.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem bestehenden Seniorenwohnheim werden im Teilbereich GE 1 nur das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen. Damit wird dem vergleichsweise hohen Schutz der Wohnruhe Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO)

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Nutzungsmaß sehen in den vorderen Grundstücksteilen eine wesentlich dichtere Bebauung vor, die zur Späthstraße orientiert ist. Dies greift die städtebauliche Idee auf, entlang der Späthstraße eine weitestgehend einheitliche Bauflucht auszubilden, die auch geschlossen sein kann. Der Bau von in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen passt jedoch nicht in dieses Konzept und wird daher ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Da sich im Umfeld des Plangebiets einige Wohnnutzungen befinden sowie ein großer Standort zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden vorhanden sein wird, sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Plangebiet allgemein nicht zulässig, um eine weitere Zunahme von gewerblichen Emissionen insb. in den geschützten Tageszeiten zu verhindern.

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen. Aufgrund der Grundstückszuschnitte liegt hier eine besondere Eignung für kleinere und mittlere Unternehmen vor, die auch die Nutzungsstruktur auf der Mehrzahl der Grundstücke prägen.

Durch die Lage an der Späthstraße, die eine wichtige Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion in den Bezirk Treptow-Köpenick, vor allem aber zur Autobahn A 113, darstellt, ist insbesondere der westliche Teil des Geltungsbereiches für Betreiber von Einzelhandelseinrichtungen interessant. Aufgrund der hohen Verkehrsdichte auf der Späthstraße liegen gute Bedingungen zur Generierung von Gelegenheitskunden vor, die die Späthstraße und den Geltungsbereich vor allem im eigenen Kfz passieren. Aus diesem Grund haben sich im Geltungsbereich zwei und in der direkten Nachbarschaft drei weitere Einzelhandelbetriebe sowie eine Tankstelle angesiedelt. Da der Standort insgesamt nur begrenzt an Wohngebiete angeschlossen ist (Nordseite der Späthstraße, Westseite Seniorenwohnheim), die darüber hinaus nur von untergeordneter Größe sind, ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe in einer solchen Anzahl und Struktur aus der Nachfrage der direkten Umgebung nicht ohne weiteres ableitbar. Ein differenzierter Zentrenbereich mit einer Spannbreite an unterschiedlichen Einzelhandelseinrichtungen und -qualitäten (drei der fünf aktuell vorzufindenden Einzel-

handelsbetriebe sind Lebensmitteldiscounter, darüber hinaus zwei Fachmärkte und eine Tankstelle) sowie weiteren Dienstleistungen liegt nicht vor. Dies spiegelt sich auch darin wieder, dass weder der StEP Zentren noch das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept den Bereich als Zentrenstandort darstellen.

Allerdings stellt das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept fest, dass neben dem Fokus auf Kundengewinnung aus dem Durchgangsverkehr, der zu Lasten anderer zentraler gelegener Bereiche führen kann, in eingeschränktem Maße dennoch eine Nahversorgungsfunktion erfüllt wird. Dies betrifft sowohl die oben genannten Wohnnutzungen als auch die nahegelegene Krugpfuhsiedlung, die aufgrund eines dort fehlenden und räumlich nicht umsetzbaren Nahversorgungsangebotes auch mit versorgt wird. Daher wird im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept diesem Einzelhandelsstandort Späthstraße, zu dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-14 gehört, der Status eines „Sonderstandortes mit Teilfunktion Nahversorgung“ zugewiesen. Damit wird dem nicht integrierten Standort aufgrund schlecht versorgter Bereiche in der Umgebung durchaus eine Nahversorgungsfunktion zugestanden. Der Status als Sonderstandort trägt jedoch nur den bisher dort entstandenen Einzelhandelsbetrieben und dem Umstand einer fußläufig erreichbaren Unterversorgung in der Umgebung Rechnung. Eine Weiterentwicklung des Standortes wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht verfolgt, eine Neuansiedlung von Betrieben oder eine Ausweitung von Sortimenten und Verkaufsfläche vor Ort soll nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan 8-14, in dessen Geltungsbereich sich im Bestand zwei Lebensmitteldiscounter befinden, trifft daher die Festlegung, dass ausnahmsweise nur bestimmte Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich zulässig sein sollen, um ansonsten langfristig sicherzustellen, dass die Grundstücke einem breiten Spektrum von gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Zunächst wird festgelegt, dass ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung zulässig sind. Dabei wird sich auf die in Anhang 1, Punkt 1.1 der Ausführungsvorschrift Einzelhandel (AV Einzelhandel) vom 23.06.2014 genannten Sortimente bezogen (ABl. vom 11.07.2014, Seiten 1334-1348). Ziel ist die Ermöglichung und Sicherung des bestehenden Angebots von zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung außerhalb eines Zentrenbereichs und außerhalb einer städtebaulich in ein Wohngebiet integrierten Lage. Damit wird auf die Nachfrage aus naheliegenden, durch Nahversorgungsangebote schlecht erschlossenen Wohngebieten reagiert. Die Festlegung auf Sortimente der Nahversorgung stellt außerdem sicher, dass im Geltungsbereich keine Einrichtungen entstehen können, die hauptsächlich sog. „übrige zentrenrelevante Sortimente“ gemäß Anhang 1, Punkt 1.2 der AV Einzelhandel anbieten, wie z.B. Bekleidung, die dann zur Verlagerung aus bzw. Schwächung von besser städtebaulich integrierten, regulären Zentrenbereichen führen kann. Randsortimente dieser sog. „übrigen zentrenrelevanten Sortimenten“ sind jedoch zulässig, wenn sie 10 % der Verkaufsfläche des Kernsortiments nicht überschreiten. Dies deckt den üblichen Sortimentsmix v.a. an Aktionswaren ab, die insb. in Lebensmitteldiscountern regelmäßig angeboten werden. In Zu-

sammenhang mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist darüber hinaus ausgeschlossen, dass sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. Weitere Einzelhandelseinrichtungen werden nicht zugelassen.

Des Weiteren wird zur Steigerung der Attraktivität des Gewerbegebietes Gewerbebetrieben die Möglichkeit belassen, ihre dort hergestellten Erzeugnisse an letzte Verbraucher zu verkaufen. In diesem Fall können ausnahmsweise Verkaufsflächen zugelassen werden, die dem jeweiligen Betrieb funktional zugeordnet, ihm jedoch baulich deutlich untergeordnet sind. Diese Festsetzung festigt den gewerblichen Charakter des Gebietes, ermöglicht gleichzeitig aber auch die Direktvermarktung von ansässigen Betrieben.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Gewerbegebiet GE 2 sind folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig:

- *Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gem. Anhang 1 der Ausführungsvorschrift Einzelhandel vom 23. Juni 2014:*
 - o *Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren*
 - o *Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel*
 - o *Wasch, Putz- und Reinigungsmittel*
 - o *Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf*
 - o *Organisationsmittel für Büro Zwecke.*

Die Verkaufsflächen für weitere zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Kernsortiments für die Nahversorgung nicht überschreiten.

- *Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.*

Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 wird auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung verzichtet, um keine weitere Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen zu forcieren, die den oben genannten Erwägungen und Zielstellungen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zuwiderzulaufen. Allerdings sind ausnahmsweise auch hier die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 genannten Verkaufsflächen von Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieben zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die bestehenden gewerblichen Nutzungen und zeigen einen Entwicklungsrahmen auf. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 werden durch den Bebauungsplan eingehalten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) i.V. mit den Regelungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird sichergestellt, dass bei Bauvorhaben im Geltungsbereich Teile der Grundstücke unversiegelt bleiben müssen. Dies trägt langfristig zu einer leichten Verbesserung der Umweltsituation bei.

Zeichnerisch wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dies ermöglicht eine ausreichend hohe Grundstücksausnutzung auch für flächenextensivere Betriebsformen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO besteht die Möglichkeit, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, die festgesetzte GRZ überschreiten dürfen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht, die festgesetzte GRZ darf von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dies ermöglicht die Schaffung von ausgedehnten Stellplatz- und Abstellflächen, die im Bestand bereits für den Betrieb erforderlich sind und allgemein in einem Gewerbegebiet regelmäßig ausgeschöpft werden. Durch diese Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass langfristig 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben müssen und begrünt werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festzusetzende Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,5. Dadurch wird im Vergleich zum heute zulässigen Maß eine wesentlich höhere Geschossfläche ermöglicht. Dies soll Anreize setzen, die Grundstücke im Gegensatz zur vorhandenen Situation intensiver zu bebauen und entlang der Straße eine einheitliche Baustruktur ausbilden zu können.

Geschosszahl/Höhe (Z/H)

Es wird eine maximal zulässige Vollgeschosszahl von vier auf den vorderen Grundstücksteilen und von zwei auf den hinteren Grundstücksteilen festgesetzt. Der Bereich, in dem vier Vollgeschosse zulässig sind, liegt in einem 20 m tiefen Streifen parallel zur Baugrenze. Dies unterstreicht die bereits durch die Festlegung der GFZ erfolgten Anreize zur Ausbildung einer verdichteten Baustruktur und ggf. Ausformung einer einheitlichen Flucht auf den zur Straßen orientierten Grundstücksteilen.

Flächenbilanz (GR, GR (§ 19 Abs. 4 BauNVO) und GF in m²)

| Grundstück | Fläche | GRZ | GR | GRZ 19 IV | GR 19 IV | GFZ | GF |
|--------------------------------|---------------------------|-----|---------------|--------------|---------------|-----|---------------|
| Späthstr. 6 | 2.214 | 0,5 | 1.107 | 0,8 | 1.771 | 1,5 | 3.321 |
| Späthstr. 9 | 732 | 0,5 | 366 | 0,8 | 586 | 1,5 | 1.098 |
| Späthstr. 10 | 781 | 0,5 | 391 | 0,8 | 625 | 1,5 | 1.172 |
| Summe GE 1 | 3.727 | | 1.864 | | 2.982 | | 5.591 |
| Späthstr. 12 | 5.456 | 0,5 | 2.728 | 0,8 | 4.365 | 1,5 | 8.184 |
| Späthstr. 14 | 4.796 | 0,5 | 2.398 | 0,8 | 3.837 | 1,5 | 7.194 |
| Summe GE 2 | 10.252 | | 5.126 | | 8.202 | | 15.378 |
| Späthstr. 16-18 | 2.781 | 0,5 | 1.391 | 0,8 | 2.225 | 1,5 | 4.172 |
| Späthstr. 19 | 3.050 | 0,5 | 1.525 | 0,8 | 2.440 | 1,5 | 4.575 |
| Späthstr. 21-23 | 5.230 | 0,5 | 2.615 | 0,8 | 4.184 | 1,5 | 7.845 |
| GE 3 | 11.061 | | 5.531 | | 8.849 | | 16.592 |
| Summe GE | 25.040² | | 12.521 | | 20.033 | | 37.561 |
| öffentl. Verkehrsfläche | 2.943² | | | | | | |
| Summe GB | 27.983 | | | | | | |

(Werte auf ganze Zahlen gerundet)

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird aufgrund der teilweise ungünstigen Grundstückszuschnitte (dreieckig oder Trapezförmig, insb. im östlichen Teil des Geltungsbereiches) verzichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze, die in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie verläuft sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass ein ausreichender Spielraum für unterschiedliche Bautypologien besteht. So soll unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden. Außerdem können die ungünstig geschnittenen Grundstücke optimal ausgenutzt werden.

Der Abstand der Baugrenze von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie schafft entlang der Späthstraße einen einheitlichen, freizuhaltenden Bereich, der als Vorgartenzone genutzt werden kann.

3.4 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzungen greifen den vorhandenen Bestand auf. Erweiterungen oder Reduzierungen erfolgen nicht.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

Verkehrslärm

Die Festsetzung von Gewerbegebieten erzeugt zunächst keine besonderen Konflikte in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen. Allerdings ist zu prüfen, ob für bestimmte in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen Schutzansprüche bestehen.

Die Belange des Schallschutzes wurden anhand der vorliegenden Strategischen Lärmkartierung 2017 (Straßenverkehr L_{DEN} und L_N) vorabgeprüft.

Durch die hohe Verkehrsbelastung ist der Geltungsbereich in hohem Maß von Lärmimmissionen betroffen. Dabei werden in den vorderen Teilen der Grundstücke Späthstraße 6-12 die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden auf wesentlichen Teilen der Grundstücke überschritten. Erst in einer Entfernung von bis zu 45 m von der straßenzugewandten Grundstücksseite werden die Orientie-

rungswerte tagsüber eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte erst in einer Entfernung von ca. 60 m von der Straße aus gesehen eingehalten.

Die Ergebnisse der Strategischen Lärmkarte von 2017 sind jedoch aufgrund der vorliegenden Verkehrsprognose 2025, die einen Anstieg der durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsmenge (DTV_w) vorhersagt, nicht geeignet, um langfristige Aussagen zur Immissionsbelastung zu treffen. Mittlerweile ist von einem Anstieg der werktäglichen Verkehrsstärke (DTV_w) von 22.600 Kfz im Jahr 2014 auf prognostizierte 30.000 Kfz im Jahr 2025 auszugehen. Im Allgemeinen wird angenommen, dass die Verdoppelung des Verkehrsaufkommens zu einer Erhöhung von 3 dB(A) führt (siehe auch Lärmaktionsplan 2008, Abbildung 1, Seite 14). Eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens ist anhand der gezählten sowie prognostizierten Daten nicht feststellbar. In Ermangelung weiterer Untersuchungen wird zukünftig angenommen, dass eine Erhöhung der festgestellten Schallbelastung um 3 dB(A) eine absolute Worst-Case-Annahme darstellt. Von Verkehrssteigerungen durch andere Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht ausgegangen, da das Gebiet bereits im Bestand vollständig gewerblich genutzt wird und besonders verkehrserzeugende Betriebsformen wie Einzelhandel auf den vorhandenen Bestand beschränkt werden.

Dementsprechend würden sich an der geplanten Baugrenze, die in einem Abstand von 5 Metern parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen soll, folgende geschätzte maximale Schallbelastungen ergeben:

| Baugebiet | 2017 tags | 2017 nachts | 2025 tags(geschätzt) | 2025 nachts (geschätzt) |
|------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| GE 1 | 72,8 dB(A) | 65,5 dB(A) | 75,8 dB(A) | 68,5 dB(A) |
| GE 2 | 73,4 dB(A) | 65,9 dB(A) | 76,4 dB(A) | 68,9 dB(A) |
| GE 3 | 72,8 dB(A) | 63,7 dB(A) | 75,8 dB(A) | 66,7 dB(A) |

Bereits im Bestand wird demnach die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (>70 dB(A) tags bzw. >60 dB(A) nachts) überschritten. Anhand der Annahmen für 2025 wird diese Schwelle allein durch den erhöhten Verkehr auf der Späthstraße weiter überschritten. Da angesichts der Struktur, der verfügbaren Flächen und der Festsetzungen nicht von wesentlichen Nutzungsänderungen in den geplanten GE auszugehen ist, wird angenommen, dass das Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplan heraus nicht weiter ansteigen wird, bzw. durch die Prognose abgedeckt ist. Ohnehin ist der Verkehr aus dem Geltungsbereich heraus deutlich untergeordnet im Vergleich zum Durchgangsverkehr.

In Anbetracht dieser Situation ist die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm auch im geplanten GE erforderlich, da auch hier Nutzungen mit einem - im Vergleich zu Wohnnutzungen zwar deutlich reduzierten - Schutzbedürfnis begründet werden.

Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)

Bei der Prüfung der Belange des Immissionsschutzes ist zunächst der in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz zu berücksichtigen. Dabei sollen Flächen so angeordnet werden, dass lärmunempfindliche Nutzungen lärmempfindliche Gebiete von der Schallquelle abschirmen. Dies ist hier der Fall. Es soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese Nutzung ist im Vergleich zu Wohngebieten unempfindlich gegenüber Schallimmissionen, was sich in den höheren Orientierungswerten der DIN 18005 niederschlägt.

Dennoch ist auch in diesem Gebietstypus für gesunde Arbeitsverhältnisse Sorge zu tragen; in untergeordnetem Maßstab – wenn zulässige Wohnungen vorliegen – auch für gesunde Wohnverhältnisse. Grundsätzlich kommt die Planung dem Trennungsgrundsatz nach, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete sowie die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden trotzdem bereits im Bestand überschritten. Daher ist zu prüfen, ob geplante sensible Nutzungen – dies sind im Gewerbegebiet v.a. Büro- und Schulungsräume und Beherbergungsbetriebe in einem Abstand von der Schallquelle zu errichten sind, wo eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen ist. Da im vorliegenden Fall große Teile der Grundstücksflächen schallbelastet sind und eine Beschränkung der sensiblen Nutzungen auf diese Bereiche die Grundstücksnutzung unverhältnismäßig einschränken würde, wird davon Abstand genommen. Allerdings entfaltet die Positionierung des Gewerbegebietes eine abschirmende Wirkung in Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung der südlich angrenzenden Kleingartenflächen. Diese haben ein höheres Schutzbedürfnis in Hinblick auf Verkehrslärm als Gewerbegebiete.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zur Sicherstellung von gesunden Arbeitsverhältnissen (Wohnverhältnisse im untergeordneten Maßstab) sind nach dem „Trennungsgrundsatz“ zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen (an der Schallquelle) zu prüfen. Dabei kommen grundsätzlich verschiedene Maßnahmen in Frage.

Eine wirksame Maßnahme gegen Lärm stellen Lärmschutzwände oder –wälle dar. Diese lassen sich jedoch im städtischen Bereich – insbesondere in der vorzufindenden Lage an einer Stadtstraße – nicht umsetzen. Wällen kommen aufgrund des hohen Flächenbedarfs sowie aus städtebaulichen Gründen (Gestaltung des Straßenraums, Schaffung einer Barriere, Schaffung von nicht einsehbaren Räumen) nicht in Frage. Aus denselben letztgenannten städtebaulichen Gründen sind Lärmschutzwände trotz des geringeren Flächenbedarfs ebenfalls keine Lösung.

Mit der Anordnung von 30 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit kann die Schallbelastung um 2 bis 3 dB(A) gesenkt werden. Allerdings lässt sich diese Maßnahme nicht im Bebauungsplanverfahren festsetzen. Des Weiteren ist die Späthstraße nicht Bestandteil des Tempo-30-Netzes auf Hauptverkehrsstraßen. Die Anordnung von Tempo 30 ist daher nicht zu erwarten und kann dementsprechend nicht als schallmindernd berücksichtigt werden.

Eine weitere Maßnahme wäre die Aufbringung von schalloptimiertem Fahrbelag („Flüsterasphalt“) auf dem lärmverursachenden Abschnitt der Späthstraße. Diese Maßnahme wäre geeignet, um ebenfalls eine Senkung der Schallimmissionen zu bewirken. Allerdings ist aktuell erst ab einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h oder höher sicher von einer Minderung der Schallbelastung auszugehen. Asphalttechniken, die bereits bei niedrigeren Geschwindigkeiten schallreduzierende Wirkungen entfalten, befinden sich zwar in der Erprobungsphase, ihr Einbau ist aber aktuell noch nicht ministeriell als Lärmschutzmaßnahme freigegeben. Daher kann die Wirkung im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt werden, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Späthstraße bei 50 km/h liegt.

Sowohl die Minderung der zulässigen Geschwindigkeit als auch die Aufbringung von Flüsterasphalt erzielen jedoch nach vorhandener Datenlage ohnehin nicht die gewünschte Wirkung, so dass die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (am Immissionsort) erforderlich wird. Weitere Maßnahmen wie die Verlegung der Straße in einen Tunnel o.ä. ziehen einen so unverhältnismäßigen finanziellen und technischen Aufwand nach sich, dass die positiven die negativen Wirkungen nicht aufwiegen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Nach den bisherigen Untersuchungen können aktive Schallschutzmaßnahmen entweder nicht den erforderlichen Wirkungsgrad entfalten oder sie führen zu städtebaulichen Missständen bzw. ziehen einen unverhältnismäßig hohen finanziellen Bedarf zur Umsetzung nach sich. Ebenso wird die Schallbelastung durch die Maßgaben des Trennungsgrundsatzes nicht wirksam begrenzt. Daher müssen passive Schallschutzmaßnahmen geprüft werden. Entsprechend des Rundschreibens 2/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, ist eine entsprechende Festsetzung erforderlich, wenn ein Beurteilungspegel von L_r 58 dB(A) tags (Schulungs- und Unterrichtsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben) und 53 dB(A) nachts (Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten) bzw. 63 dB(A) tags (Büroräume u.ä.) überschritten ist. Dies ist im Geltungsbereich überwiegend der Fall. Würde die Schallbelastung unterhalb der genannten Werte liegen, wäre keine Festsetzung erforderlich, da die erforderlichen Schalldämmmaße durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung an die Außenbauteile schon erfüllt wäre.

Im Rahmen der erforderlichen Festsetzung werden nun Bereiche festgelegt, in denen bei Um- oder Neubaumaßnahmen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine geeignete Schalldämmung nachzuweisen ist, durch die sichergestellt ist, dass innerhalb des schallsensiblen Aufenthaltsraums ein bestimmter Beurteilungspegel eingehalten wird. Als schallsensible Nutzungen werden in Gewerbegebieten die üblicherweise zulässigen Büro- und Schulungsräume sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben (Hotelzimmer) als Maßstab erklärt.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Lärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten
- 35 dB(A) tags in Schulungsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L_r,T und für die Nacht L_r,N sind für Straße gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewerbelärm

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich bereits heute durch den Baunutzungsplan von 1960 i.V.m. der Bauordnung von 1958 als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt. Dieses entspricht vom Nutzungsspektrum in etwa einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Somit verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, im Rahmen der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach BauNVO die zulässigen Nutzungen einzuschränken. Im Ergebnis bedeutet dies, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans keine Verschlechterung der bestehenden Immissionssituation erfolgt.

Der bisher vom Geltungsbereich ausgehende Gewerbelärm wird im Vergleich zur vorhandenen Verkehrslärmbelastung als untergeordnet eingestuft. Die vorliegenden strategischen Lärmkarten zu Gewerbe- und Industrie von 2017 treffen keine Aussagen zu einer Lärmbelastung.

Aktuell sind im Geltungsbereich neun Gewerbebetriebe ansässig. Dabei handelt es sich um einen Tischlerbetrieb, ein Ingenieurbüro für Anlagenplanung, einen Anlagenbauer, einen Tapezierbetrieb, zwei Lebensmitteleinzelhandelsdiscounter, eine Kfz-Werkstatt, ein Recyclingunternehmen für Altmetalle und einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Winterdienst. Ein Grundstück wird zurzeit nicht genutzt.

Betriebliche Abweichungen oder Sonderformen von den zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO sind nicht bekannt. Immissionsrechtlich relevante Beschwerden über ansässige Betriebe liegen nicht vor.

Für die Beurteilung von Lärmimmissionen durch gewerbliche Nutzungen ist die TA Lärm heranzuziehen. Diese sieht für Gewerbegebiete Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vor. Nächtlicher Gewerbelärm kann insbesondere ausgehen von frühmorgendlichem Lieferverkehr für die Einzelhandelnutzungen sowie bei dem Winterdienst.

Gewerbliche Nutzungen sind allerdings gegenüber anderen gewerblichen Nutzungen nicht lärmsensibel, so dass hier die Emissionswirkung aus dem Plangebiet heraus zu betrachten ist.

Sensible Nutzungen, die durch Emissionen des Gewerbegebietes betroffen sein könnten, sind die nächstgelegenen Wohnnutzungen. Für Wohnnutzungen (Allgemeines Wohngebiet) sieht die TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Aufgrund der bereits langfristig bestehenden Situation von außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohngebäuden benachbart zu den gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich kann eine Gemengelage-situation gem. Nr. 6.7 TA Lärm angenommen werden. Entsprechend könnten die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien erhöht werden. Dies wäre im vorliegenden Fall die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gem. Nr. 6.1 TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Bei den betroffenen Wohnnutzungen handelt es sich um das Seniorenheim Buschkrugallee / Ecke Späthstraße sowie das Wohngebiet Haarlemer Straße / Leidener Straße / Tilburger Straße und hier insbesondere das Wohngebäude Tilburger Straße 12. Außerdem befindet sich an der Haarlemer Straße 89 eine Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende, die kurzfristig ausgebaut wird. Hierzu liegen in den Lärmkarten jedoch keine Daten vor. Da Unterkünfte von Flüchtlingen in ansonsten nicht für Wohnen geeigneten Gebieten errichtet werden können, wird nicht von einem Lärmkonflikt ausgegangen. Des Weiteren wird das betroffene Grundstück in sehr hohem Maße durch die Neue Späthstraße verlärm, so dass gewerbliche Schallimmissionen als unerheblich für die Gesamtschallbelastung eingeschätzt werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Flüchtlingsunterkunft ebenfalls in einem Gebiet liegt, dass nach Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet festgelegt ist, kann auch nicht der Schutzanspruch eines Wohngebietes geltend gemacht werden. Es handelt sich um eine Wohnnutzung mit einem wechselnden Nutzungskreis.

Das nächstgelegene reguläre Wohngebäude Tilburger Straße 12 ist durch die Späthstraße und ein weiteres gewerblich genutztes Grundstück vom Geltungsbereich getrennt und liegt in einer Entfernung von ca. 45 m zur nächsten Grundstücksgrenze eines Baugrundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-14. Es weist Fassadenlärmpegel von über 66 dB(A) tags und knapp 59 dB(A) nachts allein durch Verkehrslärm der Späthstraße und der Buschkrugallee auf. Daher wird die Lärmbelastung durch Verkehrslärm als maßgeblich prägend eingeschätzt und dürfte sich angesichts des prognostizierten Verkehrsaufkommens für 2025 sogar noch erhöhen.

Direkt an den Geltungsbereich grenzt außerdem noch das Seniorenheim auf dem Grundstück Buschkrugallee 131-137. Dieses weist verkehrslärminduzierte Lärmbelastungen an der nächstgelegenen Fassade zum Geltungsbereich von über 65 dB(A) tags und über 57 dB(A) nachts auf. Dabei wird das Gebäude im Erdgeschoss und teilweise in den Obergeschossen durch die Bebauung des Grundstücks Späthstraße 6 abgeschirmt. Der Bebauungsplan reagiert auf diese Nachbarschaft, in dem er die zulässigen Nutzungen auf den direkt an das Seniorenwohnheim angrenzenden Grundstücken Späthstraße 6-10 auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen beschränkt (siehe Kap. III 3.1, textliche Festsetzung Nr. 1). Dies hat zum einen zur Folge, dass das Seniorenwohnheim nicht direkt durch störende Nutzungen beeinträchtigt wird, zum anderen bildet das Gewerbegebiet GE 1 so einen Puffer zu den östlich angrenzenden Flächen. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan 8-14 keine Verschlechterung der Immissionssituation erzeugt. Das Seniorenwohnheim befindet sich bereits im Bestand in direkter Nachbarschaft zu einem im Baunutzungsplan von 1960 i.V.m. der Bauordnung von 1958 festgesetzten beschränkten Arbeitsgebiet. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO und einschränkende textliche Festsetzung Nr. 1 ist eine Verschlechterung der gewerblichen Schallemissionssituation über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß nicht möglich.

Außerdem hat die Nutzungsbeschränkung auch noch einen positiven Effekt auf das Wohngebiet Haarlemer / Leidener / Tilburger Straße (hier insb. Tilburger Straße 12) welches somit in Hinsicht auf gewerbliche Schallemissionen ebenfalls von der Beschränkung profitiert.

Die im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzte Fläche umfasst des Weiteren auch noch das außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 8-14 liegende Grundstück Späthstraße 24. Entsprechend der Regelungen in § 7 Nr. 10 d) der Bauordnung von 1958 sind im beschränkten Arbeitsgebiet nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Diese Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal haben einen geringeren Schutzanspruch; die zulässigen höheren Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes sind daher hinzunehmen. Wohnnutzungen, die über diesen Nutzungskreis hinausgehen sind unzulässig und für die weitere Betrachtung der Lärmsituation sowie deren Schutzanspruch vor Lärm unerheblich. Ebenso wie bei der oben erwähnten Seniorenwohnanlage ist auch hier bereits Baurecht vorhanden, eine erstmalige Festsetzung findet nicht statt. Das heute bereits zulässige Nutzungsspektrum wird nicht erweitert, sondern eingeschränkt. Insofern kann durch die Festsetzung des Bebauungsplans keine Verschlechterung der bestehenden Immissionssituation erfolgen.

Die südlich bzw. südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlagen „Buschkrug“ und „Alpental“ sind entsprechend Punkt 6.6. TA Lärm entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit einzustufen. Da die TA Lärm keine Immissionsrichtwerte für Grünflächen, Parks oder Kleingartenanlagen festlegt, ist die DIN 18005 heranzuziehen. Die DIN 18005 legt für Kleingartennutzungen einen Orientierungs-

wert von 55 dB(A) tags und nachts an. Relevant wäre lediglich der Tagwert, da eine nächtliche, besonders schutzwürdige Nutzung (Dauerwohnen) in Kleingartenanlagen unzulässig ist. Theoretisch könnten durch ein angrenzendes Gewerbegebiet Emissionen ausgehen, die als störend in Bezug auf die Freizeitnutzung der Kleingärten empfunden werden. Allerdings stellt die Lage von Kleingärten angrenzend zu gewerblichen wie auch verkehrlichen Schallquellen eine regelmäßig vorzufindende Situation dar. Außerdem liegen die Kleingärten im Schnitt 2 m unterhalb der Geländehöhe des Gewerbegebietes. Daher besteht für die direkt angrenzenden Kleingärten eine natürliche Schallabschirmung. Die Schallausbreitung senkt sich zwar in einiger Entfernung zur Abschirmung wieder, hat auf Grund der Entfernung zur Quelle allerdings eine geringere Wirkkraft. Beschwerden aus der Kleingartenanlage sind nicht bekannt. Schlussendlich gilt auch für die Kleingärten, wie oben bereits in Bezug auf benachbarten Wohngebiete erläutert, dass durch den Bebauungsplan eine Einschränkung der bisherigen Nutzungen erfolgt. Eine Verschlechterung der Situation kann daher nicht eintreten.

Insgesamt gesehen kann auf die Festlegung von weitergehenden Untersuchungen und Maßnahmen verzichtet werden, da es sich um eine bereits langfristig existierende städtebauliche Situation handelt und Konflikte und Beschwerden zwischen den unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches, vor allem aber auch zwischen den zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich und in der Umgebung dem Bezirksamt nicht bekannt sind. Durch die Planung werden keine neuen Konflikte hervorgerufen.

Luftschadstoffe

Der Geltungsbereich befindet sich direkt an der Grenze zum Vorranggebiet Luftreinhaltung, die durch die Späthstraße gebildet wird. Da das Gebiet siedlungsstrukturell den nördlich innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung liegenden Baugebieten zuzurechnen ist, und die Abgrenzung auch nicht parzellenscharf erfolgt, wird die Standardfestsetzung zur Beschränkung der Brennstoffe innerhalb des Bebauungsplans aufgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

3.6 Grünfestsetzungen

Grünfestsetzungen erfolgen nicht, zu der im FNP dargestellten Grünverbindung siehe Kap. III 3.2.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen

Das Straßenbild der stark befahrenen Späthstraße wird aktuell im Geltungsbereich durch die Eigenwerbung der ansässigen Betriebe geprägt, die hier vor allem Gelegenheitskundschaft auf dem Autobahnzubringer und der tangentialen Ost-West-Verbindung akquirieren wollen und teilweise in direkter zueinander Konkurrenz stehen. Dieses Ansinnen ist nachvollziehbar und vertretbar.

Aufgrund der oben beschriebenen Funktion der Späthstraße/Neuen Späthstraße ist dieser Bereich jedoch auch in hohem Maße für Dritte als Ort der Werbung attraktiv. Um einer städtebaulich nicht gewünschten, das Ortsbild beeinträchtigenden Werbeanlagenhäufung entgegenzuwirken ist Werbung daher nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 10

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

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB)

Außerkräfttreten der Festsetzungen des Baunutzungsplans

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festlegungen des Baunutzungsplans von 1960 i.V. mit der Bauordnung von 1958 bereits Baurecht besteht, wird festgesetzt, dass für diesen Bereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten

Textliche Festsetzung Nr. 11

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

3.8 Städtebaulicher Vertrag

Entfällt, da keine Erforderlichkeit besteht.

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 9. Juni 2004 bis einschließlich 23. Juni 2004 statt. Es wurde eine schriftliche Äußerung abgegeben.

Sechs Bürger ließen sich die Planungsziele erläutern. Es wurde eine schriftliche Anregung eingereicht. Sie stammt von dem auf dem Grundstück Späthstraße 12 angesiedelten Eigentümer und Gewerbetreibenden.

Die Anregungen des Eigentümers wurden zur Kenntnis genommen und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Offenlage floss in die Planung ein und wurde am 21.06.2016 vom Bezirksamt Neukölln beschlossen.

Im Wesentlichen wurde durch den Eigentümer angeführt, dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans der geplante Verkauf des Grundstücks an einen Lebensmitteldiscounter in Frage gestellt werde und bemängelt eine angebliche Ungleichbehandlung in der Verwertung gegenüber den Nachbargrundstücken. Ohne die eingeplanten Erlöse aus dem Verkauf sei der weitere Betrieb des Unternehmens in Frage gestellt.

Die Stellungnahme führt im Ergebnis zur Überprüfung einzelner Inhalte des Bebauungsplans hinsichtlich der Gliederung des Gewerbegebietes, des Nutzungsmaßes und der Bauweise. Aufgrund der veränderten Ausgangssituation (Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Späthstraße 12) mussten die Planungsziele sowie der Entwurf der Begründung ohnehin überarbeitet werden.

Die vollständige Abwägung des Wortlautes der Stellungnahme ist Bestandteil der Verfahrensakte.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 29.09.2016 bis zum 28.10.2016 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, davon gaben 19 keine Stellungnahme ab.

21 Stellen gaben eine Stellungnahme ab, davon zwei ergänzende Stellungnahmen eines Trägers (Vattenfall). 12 Stellungnahmen waren zustimmend, bzw. beinhalteten keine Hinweise und Anregungen. 8 Stellungnahmen beinhalteten technische und planerische Hinweise bzw. bezogen sich auf Leitungsbestände der technischen Infrastruktur; diese führten in 3 Fällen zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung. Änderungen der Inhalte des Bebauungsplans hatte dies nicht zur Folge. Darüber hinaus wurde 1 weitere Stellungnahme mit Bedenken (Darstellung eines Grünzugs im Flächennutzungsplan, siehe auch Kap. III.2) abgegeben, die zu einer Ergänzung der Begründung führte. Die Hinweise wurden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die nachfolgenden Stellen gaben eine Stellungnahme ab, äußerten aber keine inhaltlichen Hinweise bzw. lediglich ihre Zustimmung:

- BA Neukölln, SE Facility Management
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung

- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi)
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Vattenfall Europe Wärme AG
- IT Dienstleistungszentrum (ITDZ)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X C 2
- Landesdenkmalamt
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Abt. IV A 11
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII B
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IV WBL

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Sonstige der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die vollständige Abwägung der Wortlaute der eingegangenen Stellungnahmen ist Bestandteil der Verfahrensakte.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf wurde ab dem 07.04.2017 die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Als Frist wurde ein Monat festgelegt.

39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, davon gaben 19 keine Stellungnahme ab.

21 Stellen gaben eine Stellungnahme ab, davon zwei ergänzende Stellungnahmen eines Trägers (Vattenfall). 10 Stellungnahmen waren zustimmend, bzw. beinhalteten keine Hinweise und Anregungen. 5 Stellungnahmen beinhalteten technische Hinweise zum Bau bzw. bezogen sich auf Leitungsbestände der technischen Infrastruktur; diese führten in einem Fall zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung. Änderungen der Inhalte des Bebauungsplans hatte dies nicht zur Folge.

6 Stellungnahmen mit planerischen Hinweisen und Bedenken gingen ein, diese führten in drei Fällen zu redaktionellen Ergänzungen der Begründung.

Die nachfolgenden Stellen gaben eine Stellungnahme ab, äußerten aber keine inhaltlichen Hinweise bzw. lediglich ihre Zustimmung:

- BA Neukölln, SE Facility Management
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung

- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi)
- Vattenfall Europe Wärme AG
- IT Dienstleistungszentrum (ITDZ)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. I B 17
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V C 2
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Abt. IV A 11
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. II D 25
- Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D 13

Nachfolgend werden die eingereichten Stellungnahmen dargestellt und mit ihrer Abwägung vollständig wiedergegeben, die verfahrensrelevante Hinweise, Anmerkungen und Einwände vorbrachten.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 2 vom 02.05.2017

Stellungnahme:

Immissionsschutz

zu III 4.2 – Seite 58, Spalte 2, Absatz 1

„Ein Immissionsrichtwert für ... Kleingärten ... ist durch die ... TA Lärm nicht vorgesehen.“

Gemäß TA Lärm Nr. 6.6 sind in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen, die nicht in Nr. 6.1 aufgeführt sind sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit einzustufen.

Die südlich an das Plangebiet grenzende Kleingartenanlage „Am Buschkrug“ ist lt. Kleingartenentwicklungsplan Berlin als dauerhaft gesichert anzusehen (Sicherungsstufe V b). Der Schutzbedürftigkeit von Dauerkleingärten gegenüber Geräuschimmissionen wird i.d.R. mit einem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) entsprochen. Bei dieser Art der Nutzung – keine Dauerbewohner – kommen regelmäßig nur die Tages-Immissionsrichtwerte zur Anwendung (vgl. auch Orientierungswert nach DIN 18005).

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die DIN 18005 weist für Kleingärten einen Orientierungswert von 55 dB(A) aus. Dieser ist entsprechend in die Abwägung zur Schallbelastung einzustellen. Richtig zu stellen ist, dass die TA Lärm, Nummer 6.1 keine Aussagen zu Gebieten trifft, die ansatzweise vergleichbar mit einer Kleingartennutzung sind, sodass kein Anhaltspunkt in Bezug auf einen Immissionsrichtwert vorliegt.

Das Kapitel III.3.5 wird hinsichtlich der benachbarten Kleingärten überarbeitet.

Fortschreibung der Begründung. Keine Änderung an den Festsetzungsinhalten.

Stellungnahme:

Altlasten und Bodenschutz

Die Anforderungen zu Altlasten aus der Stellungnahme vom Oktober 2016 wurden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Aus Altlastensicht besteht daher zum derzeitigen Kenntnisstand kein Einwand gegen die Planungsabsichten.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Keine Änderung.

Stellungnahme:

Natur- und Artenschutz

zu II 2.3.1 – Seite 37, Niststätten geschützter Tiere

„... mit dem Vorkommen der nach europäischem Recht besonders geschützten Fledermäuse...“

Bitte um Korrektur. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG sind Fledermäuse besonders und streng geschützt. Siehe hier Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG = FFH-Richtlinie. Tiere, die streng geschützt sind, unterliegen automatisch auch dem besonderen Schutzstatus, jedoch ist immer der höhere Schutzstatus ausschlaggebend, wie mit der Art umzugehen ist.

Bitte in Absatz 3 (“Eingriffe in die Bebauungsstruktur...“) den Hinweis auf die „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüterverordnung) vom 3. September 2014 geben. Danach ist der Zugriff auf die Niststätten nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird in Kap. II 2.3.1 entsprechend ergänzt.

Fortschreibung der Begründung. Keine Änderung an den Festsetzungsinhalten.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Gesundheitsamt, GesHyg 107 vom 02.05.2017

Stellungnahme:

Gemäß Gesundheitsdienstgesetz -GDG- sind durch das Gesundheitsamt alle Immissionen, die von Bauvorhaben ausgehen, zu betrachten, die gesundheitliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen bei Anwohnern hervorrufen könnten.

Die vorliegenden Unterlagen wurden geprüft. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, weise ich darauf hin, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm, sowie der DIN 18005 nicht überschritten werden dürfen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest. Insofern handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um Wohngebiete. Maßgeblich für die Beurteilung der Lärmsituation sind die Orientierungswerte für Gewerbegebiete gem. DIN 18005 im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung.

Die DIN 18005 benennt schalltechnische Orientierungswerte, nicht jedoch rechtlich verbindliche Grenzwerte. Überschreitungen der Orientierungswerte sind insofern nicht verboten.

Die Lärmimmissionen gewerblicher Betriebe werden entsprechend der TA Lärm beurteilt. Betroffen ist hier insbesondere das westlich an das Plangebiet angrenzende Seniorenwohnheim. Zur Vermeidung möglicher Konflikte wird im benachbarten Gewerbegebiet GE 1 die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen auf solche

beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht im Wesentlichen auch der bestehenden Gemengelage schutzwürdiger und potenziell störender Nutzungen, aus der bereits im Bestand eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme resultiert.

Innerhalb des Plangebiets werden die gesunden (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse durch die entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz (hier: Schalldämmmaße zur Gewährleistung eines Beurteilungspegels schutzwürdiger Innenräume) sichergestellt.

Keine Änderung.

Stellungnahme:

Bei einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet sollte ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Abwägung:

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stellen keinen Eingriff in Umwelt und Natur da. Durch die Festsetzungen wird die maximal mögliche Versiegelung auf jedem Grundstück begrenzt, was langfristig sogar zu Verbesserungen des Naturhaushaltes führen kann.

Keine Änderung.

Stellungnahme:

Aus umweltmedizinischer Sicht bestehen Bedenken gegen das geplante Vorhaben, wenn die Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch Lärm noch höher überschritten wird. In Anbetracht dieser Situation ist die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm im geplanten Vorhaben erforderlich.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bereits im Bestand wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung in Teilen des Plangebiets angrenzend an die Späthstraße überschritten. Dies resultiert in erster Linie aus dem durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinflussbaren Verkehrsmengen auf der Späthstraße / Neuen Späthstraße.

Richtig zu stellen ist, dass der Bebauungsplan nicht der Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens dient, sondern eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherstellen soll. Dies beinhaltet auch eine Einschränkung bisher zulässiger Nutzungen.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Erhöhung des Verkehrslärms nicht erkennbar. Wesentliche Verkehrserzeuger im Geltungsbereich wurden auf ihren baulichen Bestand beschränkt. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für lärmsensible Nutzungen im Gewerbegebiet.

Keine Änderung.

Berliner Wasserbetriebe, PB-C/Pa vom 26.04.2017

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben wir zum o.g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-C/Pa vom 19.10.2016 eine Stellungnahme abgegeben, welche in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt III.4.2 aufgenommen wurde. Diese Stellungnahme hat auch weiterhin Bestand.

Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Deshalb ist bei Änderungen auf den Grundstücken eine vollständige Versickerung des Regenwassers unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen anzustreben.

Im Bebauungsplangebiet sind von unserem Unternehmen Baumaßnahmen an unseren Anlagen vorgesehen. Baubeginn ist für 2017 / 2018 geplant.

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau Pahl wenden.

[Der Stellungnahme liegt folgendes Dokument als Anlage bei:

Stellungnahme vom 19.10.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB]

Abwägung:

Die Hinweise zu geplanten Baumaßnahmen sowie zur grundsätzlichen Einleitung von Niederschlagswässern in die Abwassernetze werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des Vorliegens von Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich bzw. bedarf zunächst einer Altlastensanierung. Auf die Festsetzung einer Niederschlagsversickerung im Bebauungsplan gem. § 36a Abs. 3 BWG wird daher verzichtet. Dies bedeutet jedoch im Umkehrschluss nicht, dass eine Niederschlagsversickerung nicht anzustreben ist. Die Regelungen des § 36a Abs. 1 und 2 BWG gelten unbenommen weiter.

Die Niederschlagsentwässerung ist ansonsten im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Keine Änderung.

Berliner Verkehrsbetriebe BVG, Zentrale Leitungsverwaltung vom 18.04.2017

Stellungnahme:

Stellungnahme Bereich Omnibus:

Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Bebauung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf unseren Omnibuslinienverkehr in der Späthstr. hin. Im Nahbereich zu der geplanten Bebauungsmaßnahme befinden sich auch Bushaltestellen, deren Funktion nicht eingeschränkt werden darf.

Sollten sich dennoch Konfliktpunkte zu unserem Omnibuslinienverkehr ergeben, wenden Sie sich bitte an unseren Herrn Zentara unter der Tel.-Nr.: 256 29618 (alternativ Herr Sonnenburg 256-29144).

Abwägung:

Die Hinweise zum Omnibusverkehr und den nahegelegenen Bushaltestellen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen jedoch eventuelle Baumaßnahmen im Geltungsbereich. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Keine Änderungen.

Berliner Feuerwehr, ZS F MM 3 vom 28.04.2017

Stellungnahme:

Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise

- siehe Anlage
- es sind Löschwasserbrunnen vorhanden.

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

[Der Stellungnahme liegen folgende Dokumente bei:

- Lageplan mit Löschwasserentnahmestellen
- Stellungnahme SE FI MM1 vom 25.04.2017]

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus der beiliegenden Karte ist nicht zu entnehmen, dass Löschwasserbrunnen innerhalb der Baugrundstücke liegen.

Keine Änderungen.

Stellungnahme:

Anlage SE FI MM1 vom 25.04.2017

Sonstige Bemerkungen:

Bei einer Neu-Planung/Bebauung ist die Berliner Feuerwehr im Rahmen eines bauaufsichtlichen Stellungnahmeverfahrens zu den Themen: Löschwasserversorgung, -förderung, Zu- und Durchfahrten, Zugänglichkeiten, Bewegungs- und Aufstellflächen sowie dem anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz zu beteiligen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen eventuelle Baugenehmigungsverfahren und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Keine Änderungen.

Vattenfall Europe Business Services GmbH, Real Estate Management Berlin, HFGR, vom 05.05.2017

Stellungnahme:

Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie der Kabelverteilerschrank 13769 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Für die geplante Bebauung sind ggfs. Kabelumlegungsarbeiten bzw. Demontagen der genannten Anlage notwendig.

In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant (1kV-Netzsanierung ehem. STP Talberg, 3. Bauabschnitt 6, Maßnahmen für 2017/2018). Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. U. Müller, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 25 54 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 70 37 44.

Unsere Stellungnahme vom 20.10.2016 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netz-service GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

[Der Stellungnahme liegen folgende Dokumente bei:

- Lageplan zu Stromleitungen und Legende
- Allgemeine Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben vom 01.04.2013
- Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH vom 01.09.2016]

Abwägung:

Die Stellungnahme und die beiliegenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen eventuelle Baumaßnahmen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Der mitgeteilte Leitungsbestand sowie der Kabelverteilerschrank liegen bis auf die Hausanschlussleitungen außerhalb der Baugrundstücke. Darüber hinaus ist der Lageplan im Bereich des Grundstücks Späthstraße 12 veraltet.

Keine Änderung.

NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG, NBB 2017-007373_P, vom 18.04.2017

Stellungnahme:

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, Herrn Thomas, Tel.-Nr.: (030) 81876 1552, Email: S.Thomas@nbb-netzgesellschaft.de oder Herrn Brose, Tel.-Nr.: (030) 81876 1554, Email: T.Brose@nbb-netzgesellschaft.de, abzustimmen.

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder Belegung geplant ist. Ansprechpartner sind Herr Radan, Tel.-Nr.: (030) 8844 2325 und Hr. Zickert, Tel.-Nr.: (030) 8844 2326, Fax: (030) 8844 2300.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

[Der Stellungnahme liegen folgende Dokumente bei:

- Lageplan zu Gasleitungen und Legende
- Leitungsschutzanweisung der NBB]

Abwägung:

Kennntnisnahme. Die Hochdruckgasleitung, auf die in der Stellungnahme hingewiesen wird, befindet sich auf einem öffentlichen, als Straßenverkehrsfläche ge-

widmeten und als solches im vorliegenden Bestand als Verkehrsfläche festzusetzenden Grundstücks. Die Zugänglichkeit ist gewährleistet, Baumaßnahmen in diesem Bereich sind aktuell nicht absehbar.

Die Hinweise betreffen ansonsten eventuelle Baumaßnahmen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Hinweise auf die Hochdruckgasleitung werden in der Begründung, Kap. I 2.6 ergänzt. Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 34 vom 02.05.2017

Stellungnahme:

Lärmminderungsplanung - Hinweise sind entbehrlich.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Keine Änderung.

Stellungnahme:

Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm von I C 14 zu beachten:

Durch die Festsetzung werden potentielle Gemengelagen festgeschrieben. So befindet sich westlich ein Seniorenheim, das die gewerblich verursachten Immissionen in diese Richtung begrenzt. Allerdings vermutet man nach Augenschein, dass dort die IRW eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden. Gleiches gilt für die Wohnbebauung im Norden.

Im Osten der Planfläche befindet sich das Wohnhaus Nr. 24, das offensichtlich nicht nur von Aufsichtspersonen der benachbarten Betriebe genutzt wird und damit den Schutzanspruch eines Mischgebietes besitzen sollte. Ob hier die IRW eingehalten werden ist nicht sicher. Gleiches gilt für Betriebswohnungen auf den Grundstücken 16-23.

Um hier Rechtssicherheit zu erlangen, dass mit dem Bebauungsplan einerseits keine ungelösten Konflikte festgesetzt werden und andererseits der Schutzstatus der angrenzenden potentiellen Gemengelagen geklärt wird, sollte eine Untersuchung der aus dem Plangebiet wirkenden Geräuschimmissionen vorgenommen werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Durch den Bebauungsplan werden keine ungelösten Konflikte festgesetzt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine aktuell im Baunutzungsplan von 1960 i.V.m. der Bauordnung von 1958 als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzte Fläche in aktuelles Planungsrecht zu überführen. Die im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzte Fläche umfasst insbesondere auch das in der Stellungnahme erwähnte, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 8-14 liegende Grundstück Späthstraße 24. Wohnnutzungen, die nicht dem in § 7 Nr. 10 d) der Bauordnung von 1958 beschriebenen Nutzungsspektrum entsprechen, sind und bleiben zukünftig unzulässig. Insgesamt gesehen ist bereits Baurecht vorhanden, eine erstmalige Festsetzung findet nicht statt. Gleichzeitig erfolgen durch den Bebauungsplan Beschränkungen hinsichtlich der zukünftig zulässigen Nutzungen, die sich ausnahmslos aus der exogenen Wirkung des Plangebiets auf seine Umgebung herleiten (Beschränkung der Einzelhandelsnutzung, Beschränkung auf das Wohnen nicht wesentlich störende

Nutzungen im Gebietsteil GE 1). Das heute bereits zulässige Nutzungsspektrum wird nicht erweitert, sondern eingeschränkt. Insofern kann durch die Festsetzung des Bebauungsplans keine Verschlechterung der bestehenden Immissionssituation erfolgen. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Gebietsteil GE 1 entspricht hierbei im Wesentlichen auch der bestehenden Gemengelage schutzwürdiger und potenziell störender Nutzungen, aus der bereits im Bestand eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme resultiert. Die Erforderlichkeit einer Untersuchung der gewerblichen Geräuschimmissionen ist daher nicht erkennbar und wird durch das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln ebenfalls als nicht erforderlich eingestuft (siehe Stellungnahme vom 16.10.2016).

Keine Änderung.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Landesdenkmalamt, LDA 24 vom 28.04.2017

Stellungnahme:

Gegen die o.g. Planung bestehen keine Einwände.

Der Geltungsbereich grenzt allerdings an die Pufferzone der Großsiedlung Britz (Hufeisensiedlung) an, die als Bestandteil zum UNESCO-Welterbe „Siedlungen der Berliner Moderne“ gehört. Wir bitten deshalb um textliche Ergänzung in den betreffenden Kapiteln der Begründung (2.8, 2.1.8, 2.2.1.8)

Abwägung:

Kenntnisnahme. Der Hinweis auf die Pufferzone des UNESCO-Welterbes wird in redaktionell in der Begründung, Kap. I 2.8, II 2.1.8, II 2.2.1.8 ergänzt.

Redaktionelle Ergänzung der Begründung, keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 23 vom 02.05.2017

Stellungnahme:

Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgelegten o. a. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Da laut Pkt. III „3.4 Verkehrsflächen“ die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden sollen, werden aus verkehrlicher Sicht werden keine Belange berührt, die von Gesamtinteresse Berlins sind.

Abschließend weise ich darauf hin, dass der unter Pkt. 1 „3.4 Stadtentwicklungsplanungen“ zitierte, zum StEP Verkehr gehörige Bestandsplan laufend fortgeschrieben wird und zuletzt im November 2016 aktualisiert wurde. Der Status der Späthstraße hat sich im Vergleich zu 2011 nicht verändert.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Das Zitat des StEP Verkehr wird in der Begründung, Kap. I 3.4 aktualisiert.

Redaktionelle Änderung der Begründung, keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Sonstige der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 14.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.02.2018 im Amtsblatt von Berlin Nr. 5, Seite 662. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachungen in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ sowie über Aushänge am Rathaus über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Außerdem wurde auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, sich auch im Internet zu beteiligen.

Drei Bürger*Innen haben während des Auslegungszeitraumes Einsicht in die Planung genommen. Es erfolgte eine telefonische Nachfrage zu den geplanten Inhalten des Bebauungsplans. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert.

In diesem Auslegungszeitraum konnten schriftliche Stellungnahmen im Rathaus, per Post, per Email sowie über das Beteiligungsformular im Internet abgegeben werden. Es wurden sechs schriftliche Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan abgegeben, darunter fünf Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange. Zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange gingen verspätet ein, wurden aber trotzdem in der Abwägung berücksichtigt.

Die Stellungnahmen finden nach Abwägung wie folgt Berücksichtigung.

Stellungnahme 1 vom 13.02.2018 (BA Treptow-Köpenick von Berlin, Stapl 12)

Stellungnahme:

Die geplanten Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Bezirks Treptow-Köpenick.

Die mit dem Planverfahren angestrebte Steuerung von großflächigem Einzelhandel zum Zentrumschutz bzw. der Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung wird ausdrücklich begrüßt.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Keine Änderung.

Stellungnahme 2 vom 14.02.2018 (ITDZ, KD 5 Fi)

Stellungnahme:

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Keine Änderung.

Stellungnahme 3 vom 20.02.2018 (SenUVK, III B 17)

Stellungnahme:

Gegen den B-Plan 8-14 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Jedoch möchte ich folgenden Hinweis geben:

Der Satz in Kapitel 3.3 (weitere Auswirkungen/ Grünflächen auf S. 74) ist missverständlich. Es werden im B-Plan 8-14 keine Grünfestsetzungen getroffen und damit wird auch die Grünverbindung aus FNP und LaPro aus privaten Interessen nicht durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Dies führt an dieser Stelle zu dem Eindruck, dass dennoch Grünflächen festgesetzt würden. Dem ist jedoch nicht so (S.70 der Begründung). Es kann lediglich durch die Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu Entsiegelungspotentialen kommen, es entstehen dadurch aber keine Grün- und Freiflächen im Sinne des LaPros sondern lediglich im Gewerbegebiet würde der geforderte „Grünanteil“ umgesetzt werden können.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das entsprechende Kapitel IV 3.3 beschreibt die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Grünflächen. Richtig ist, dass durch den Bebauungsplan keine Grünflächen festgesetzt werden.

Die Feststellung, dass der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf bestehende Grünflächen hat, ist nach wie vor zutreffend.

Es erfolgt eine Klarstellung; der missverständliche Satz zur langfristigen Erhöhung des Grünanteils wird hier gestrichen.

Redaktionelle Überarbeitung des Kapitels IV 3.3. Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.

Stellungnahme 4 vom 19.03.2018 (SenUVK, I C 31)

Stellungnahme:

Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhalte- und Aktionsplan, Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt.

Es werden folgende Hinweise gegeben.

Luftreinhaltung

Keine Hinweise.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Stellungnahme:

Lärminderungsplanung

Außerhalb der Zuständigkeit werden folgende Hinweise aus Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm von I C14 gegeben:

Die im Westen der Planfläche befindliche Seniorenwohnanlage trägt den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Dem Anschein nach werden die Geräuschimmissionsbegrenzungen für ein allgemeines Wohngebiet auch eingehalten. Nach Festsetzung des Bebauungsplanes unter den nunmehr durch Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ ins Bewusstsein gerückten Prämissen des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm könnte bei späteren Neuansiedlungen der Eindruck entstehen, dass eine bestehende Gemengelage nur festgeschrieben wurde. Da hier jedoch vermutlich die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten sind, ist bei einer Neuansiedlung, ohne im Planverfahren die tatsächlichen Immissionen zu ermitteln, die Möglichkeit gegeben, die Immissionssituation für die Seniorenwohnungen zu verschlechtern. Um dies zu vermeiden, sollten die Geräuschimmissionen untersucht werden.

Der bloße Verweis auf die ausschließliche Ansiedlung wenig störender Nutzungen genügt nicht, weil schon die ungünstige Stellung von einzelnen Lärmquellen bei den hier vorzufindenden geringen Abständen zu Richtwertüberschreitungen führen kann.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Das genannte Seniorenwohnheim liegt im Bestand in einem allgemeinen Wohngebiet nach Baunutzungsplan. Die direkt angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-14 befinden sich in einem durch den Baunutzungsplan festgesetzten beschränkten Arbeitsgebiet. Es besteht und bestand daher jederzeit das Risiko, dass sich neue Betriebe mit ggf. verändertem Emissionsverhalten in direkter Nachbarschaft zu dem Seniorenwohnheim neu ansiedeln. Der Bebauungsplan 8-14 reagiert auf diese benachbarte Lage, indem im Gebietsteil GE 1 nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zugelassen werden sollen. Eine Verschlechterung der Situation über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß ist dadurch nicht möglich; durch die Einschränkung der Zweckbestimmung bzw. des damit verbundenen zulässigen Störungsgrades von Gewerbebetrieben im Gebietsteil GE1 erfolgt vielmehr eine Optimierung durch sinnvolle Zonierung und Zuordnung von Baugebieten. Auf Grund der bestehenden Gemengelage schutzwürdiger und potenziell emittierender Nutzungen und der hiermit verbundenen Verpflichtung gegenseitiger Rücksichtnahme unterliegen Gewerbebetriebe im Gebietsteil GE1 ohnehin betriebliche Restriktionen.

Des Weiteren sieht das für anlagenbedingten Lärm zuständige bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt kein Erfordernis für weitergehende Lärmmessungen.

Es erfolgt somit eine hinreichende Konfliktbewältigung, ein Erfordernis für eine Untersuchung der tatsächlichen Geräuschimmissionen ist nicht gegeben.

Keine Änderungen.

Stellungnahme:

Analog sehen die Verhältnisse in der Nachbarschaft des Gebäudes Nr. 24 aus, dessen Schutzanspruch aufgrund der Nutzung nicht aus dem Gebietscharakter abgeleitet werden kann.

Es wird davon ausgegangen, dass in der Stellungnahme das Gebäude Späthstraße Nr. 24 gemeint ist.

Dabei handelt es sich um ein Gebäude innerhalb eines festgesetzten beschränkten Arbeitsgebiets gem. Baunutzungsplan. Zur Beurteilung der zulässigen Nutzungen ist hier die Bauordnung von 1958 (§ 7 Nr. 10) heranzuziehen. Zulässig sind demnach Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Dies entspricht den in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ebenfalls zulässigen Wohnnutzungen.

Wohnungen über den in § 7 Nr. 10 Buchstabe d) BauO 58 erwähnten Nutzungskreis hinausgehend sind unzulässig und für die weitere Betrachtung unerheblich.

Auch hier kann daher keine Verschlechterung der Situation durch die Festsetzung von Gewerbegebieten bzw. ein erhöhter Schutzanspruch gegenüber dem benachbarten Gewerbegebiet festgestellt werden.

Keine Änderungen.

Stellungnahme 5 vom 26.03.2018 (Vattenfall Wärme Berlin AG)

Stellungnahme:

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft.

In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Abwägung

Kennntnisnahme. Keine Änderungen.

Stellungnahme 6 vom 12.03.2018 (Bürger 1)

Stellungnahme:

Nach Einsicht in die vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Festsetzung haben wir keine Einwände, jedoch einige Anmerkungen.

Wir begrüßen die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf den Flächen auf 80 %.

Wir bedauern, dass in den bisherigen Untersuchungen zum Immissionsschutz die Lichtimmissionen, welche von Gewerbeanlagen oftmals bis spät in die Nacht ausgehen, nicht untersucht wurden. Lichtimmissionen haben nicht nur auf die menschliche Gesundheit Einfluss, sondern auch auf Tiere. Speziell Insekten reagieren auf ein bestimmtes Farbspektrum und sammeln sich oftmals um solche Lichtquellen, wobei es zu vermehrtem Insektensterben kommt und weniger Nahrung für größere Tiere, im Besonderen sind dabei Fledermäuse zu nennen, zur Verfügung steht. Diese Insektenfresser passen sich dem Verhalten der Insekten an und es kommt ggf. vermehrt zu Kollisionen, Verletzungen und auch Tötungen an Lichtquellen. Demzufolge sehen wir einen klaren Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Landschaft. Wir halten daher Untersuchungen zu Lichtimmissionen für wichtig und dass die evtl. daraus resultierenden Lösungsfindungen in

zukünftige Planungen zur Bebauung, Nachverdichtung sowie Umnutzungen aufgenommen werden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich gehören erhebliche Lichtimmissionen (sog. Lichtverschmutzung) auch zu den störenden Belästigungen der Natur und Umwelt. Daher sind Beleuchtungen nach dem jeweiligen Stand der Technik grundsätzlich so zu errichten, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert oder minimiert werden. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist daher weder möglich noch erforderlich. Nähere Untersuchungen zu Lichtimmissionen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich sind darüber hinaus im Bestand auch keine erheblichen nächtlichen Aktivitäten bekannt, die zu einer vollständigen Ausleuchtung großer Flächen führt, die erhebliche Einwirkungen auf eine größere Umgebung haben. Eventuelle Ansiedlungen großer Lichtemittenten wie (ÖPNV-)Betriebshöfe, Logistikumschlagplätzen oder Verkehrsanlagen (Bahnhöfe oder Flughäfen) sind aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen unwahrscheinlich bzw. unmöglich. Weitere Eventualitäten in Bezug auf die Ansiedlung anderer erheblicher Lichtemittenten können in einer hier vorliegenden Angebotsplanung nicht erfasst werden und müssen daher im Einzelfall im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren betrachtet werden.

Keine Änderung.

Stellungnahme:

Die in der Begründung unter Punkt 3.6 Grünfestsetzungen gemachten Angabe: „Grünfestsetzungen erfolgen nicht, zu der im FNP dargestellten Grünverbindung siehe Kap. III 3.1“ befindet sich dort nicht, sondern in Punkt 2.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Verweis wird redaktionell berichtigt.

Redaktionelle Berichtigung der Begründung in Kap. III 3.6.

Stellungnahme:

Den Feststellungen und Verweisen des ornithologischen Gutachtens stimmen wir zu und gehen damit konform. Ersatzquartiere müssen vor Durchführung eines Umbaus geschaffen werden.

Abwägung

Kenntnisnahme. Richtig zu stellen ist, dass kein ornithologisches Gutachten angefertigt wurde; es handelt sich hier um eine fachliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Stellungnahme:

Bäume und Hecken sind Zufluchtsorte und Brutplatz für viele der nachgewiesenen Vogelarten. Diese sollten erhalten und neu angepflanzt werden. Bei Neuanpflanzung sollte auf Pflanzen heimischer Herkunft und heimische Arten geachtet werden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Der Bebauungsplan begründet keinen naturschutzrechtlichen Eingriff als Grundlage zur Festsetzung von Pflanzbindungen. Bäume sind daher ausschließlich entsprechend der Baumschutzverordnung zu behandeln. Ansonsten wird eine Empfehlung zur Bepflanzung in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Aufnahme eines Hinweises in Kapitel VII der Begründung. Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

In Zeiten massiven Insektensterbens sollten in zukünftige Planungen zur Beleuchtung von Gebäuden, Werbeanlagen, Stellplätzen und Verkehrswegen Überlegungen zur Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen einfließen. Diese nutzen im Weiteren auch den nachgewiesenen Vögeln.

Abwägung

Eine Regelung zur Bestimmung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln im Bebauungsplan ist aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht zulässig. Der Bebauungsplan darf insbesondere keine Einzelheiten der bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Entscheidungen vorwegnehmen, d.h. er darf nicht den Anforderungen vorgreifen, die erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren nach Immissionsschutzrecht oder Bauordnungsrecht zu stellen sind. Der Anregung wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in die Begründung/Umweltbericht ein Hinweis aufgenommen wird, dass die Festlegung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

Überarbeitung der Begründung in Kapiteln II 2.3 sowie VII. Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Die Regenwasserversickerung von den Dachflächen in die vorhandene Rigole sollte erhalten bleiben. Es sollte jedoch auch der Ausbau dieser Anlage geprüft werden, ob z. B. auch Regenwasser von Stellplätzen und Verkehrswegen in weitere Rigolen abgeleitet werden kann, wie es beispielsweise im WISTA-Gelände in Berlin-Adlershof erfolgt.

Abwägung

Kenntnisnahme. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bereits vollständigen Bebauung Anschlüsse an das Kanalisationsnetz der Berliner Wasserbetriebe vorhanden sind. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen müssen durch die jeweiligen Eigentümer bzw. Straßenbaulastträger entsprechende Planungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser angefertigt und mit den zuständigen Leitungsträgern und Fachbehörden abgestimmt werden. Des Weiteren gilt grundsätzlich das Versickerungsgebot gem. § 36a Abs. 3 des Berliner Wassergesetzes. Ob eine oder mehrere Rigolen im Plangebiet existieren, ist dem Bezirk nicht bekannt.

Keine Änderung.

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Stellungnahmen führt zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Be-

bauungsplans. Es sind keine der Planung entgegenstehenden Sachverhalte bekannt.

4.5 Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB

Das Bezirksamt hat am 08.05.2018 die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Mit Schreiben vom 30.05.2018 wurde der Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt.

Mit Schreiben – SenStadtWohn II C 10 – vom 24.07.2018 wurde mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan 8-14 keine Beanstandungen erhoben werden und er demensprechend als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

In dem o.g. Schreiben der Senatsverwaltung wurden jedoch diverse Hinweise abgegeben. Den Hinweisen wurde gefolgt. Dazu wurde die Begründung an unterschiedlichen Punkten redaktionell ergänzt bzw. korrigiert. Darüber hinaus war durch eine Dopplung bei den textlichen Festsetzungen eine redaktionelle Korrektur der Planzeichnung erforderlich. Die in Folge der Hinweise durchgeführten Überarbeitungen hatten keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans zur Folge, eine Wiederholung von Verfahrensschritten und ein erneutes Anzeigeverfahren sind daher nicht erforderlich. Der Plan wurde im Anschluss an die Überarbeitungen dem Bezirksamt und der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Folgende öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen. Weitere Erkenntnisse werden im laufenden Verfahren in die Abwägung eingestellt.

5.1 Öffentliche Belange

5.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird ausreichend Rechnung getragen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bestehende Arbeitsplätze gesichert, gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Schalldämmmaßen an den Außenbauteilen geregelt, dass potentiell gesundheitsschädliche Schallbelastungen durch den Straßenverkehr an der Späthstraße reduziert, bzw. in betroffenen Arbeitsstätten auf ein verträgliches und vertretbares Maß gemindert werden.

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes wird auch den Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft entsprochen, da in direkter Nachbarschaft bzw. in der Nähe von Wohnnutzungen nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Wesentliche Änderungen, die wiederum negative Einflüsse auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben könnten, sind nicht zu erwarten.

5.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, Kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan sichert die vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich ab und unterstützt die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes. Dadurch haben die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Bebauungsplan ein geringeres Gewicht als die Belange der Wirtschaft. Es tritt dadurch aber keine Verschlechterung gegenüber der Situation vor Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens ein, da das Gewerbegebiet bereits vorher zulässig war und der Geltungsbereich entsprechende Nutzungen im Bestand aufwies und immer noch aufweist.

5.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), Soziale Infrastruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung insofern nicht entgegen, als dass die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht ausgeschlossen oder ansonsten weiter beschränkt werden.

5.1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die im Jahr 2002 im Rahmen eines städtebaulichen Rahmenplans entwickelten Ideen. Die darin verfolgten städtebaulichen Ideen, insbesondere die Ausbildung einer Bauflucht entlang der Späthstraße mit deutlich höheren Gebäuden als heute vorhanden ist nach wie vor möglich. Gleichzeitig berücksichtigen die Festsetzungen aber auch die heutigen individuellen Anforderungen der Gewerbetreibenden. Die Zielstellung eines anpassungsfähigen Gebietes für Gewerbenutzungen ist dabei von hohem Belang.

5.1.5 Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 NR. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich liegen keine Denkmäler vor. Benachbart zum Geltungsbereich befindet sich in der Späthstraße 27-28 ein ehemaliges durch die Berliner Wasserbetriebe (BWB) genutztes Gebäude, welches in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen ist (09060074). Das Denkmal wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Das Ortsbild ist bereits im Bestand heterogen geprägt und vor allem im Bereich der Einzelhandelsnutzungen stark auf die Erschließung durch den Autoverkehr ausgerichtet. Dadurch entstehen städtebaulich weniger attraktive Stellplatzanlagen, die teilweise das Erscheinungsbild überprägen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Möglichkeit eröffnet, auch die vorderen Grundstücksbereiche stärker baulich zu betonen. Damit ist das auch das Ergebnis der 2002 durchgeführten Städtebaulichen Studie zur Weiterentwicklung der Späthstraße weiterhin umsetzbar.

5.1.6 Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Es liegen keine Erkenntnisse über entsprechende Erfordernisse vor.

5.1.7 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzen im Gegensatz zum aktuell gültigen Planungsrechts das Maß der zulässigen Versiegelung. Eine Änderung hin zu Nutzungen, die in einem höheren Maße negative Einflüsse auf die Umwelt als heute bereits zulässig haben, ist nicht geplant. Da ohnehin bereits große Anteile der Baugrundstücke versiegelt sind bzw. gar keine unversiegelten Flächen mehr vorliegen, kann der Bebauungsplan langfristig sogar eine leichte Verbesserung der Umweltsituation erwirken. Eine Verschlechterung des Umweltzustandes aufgrund der Festsetzungen ist nicht zu erwarten.

Eine Festsetzung des im FNP dargestellten Grünzugs im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Späthstraße 6, 9-10) erfolgt nicht. Aufgrund des vorliegenden Grundstückszuschnitts bedeutet die Festsetzung von Flächen zur Umsetzung des Grünzugs eine wesentliche Einschränkung privater Interessen. Gleichzeitig besteht über die Buschkrugallee eine Grünverbindung. Daher muss die Umset-

zung des Grünzugs im Plangebiet des Bebauungsplans 8-14 als öffentlicher Belang hinter den privaten Belang (Sicherstellung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertbarkeit und Ausnutzbarkeit des Grundstücks) zurücktreten (siehe auch Kap. III 2).

Näheres zu den Belangen des Umweltschutzes kann dem Umweltbericht (S. 19) entnommen werden.

5.1.8 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen tragen den Belangen der Wirtschaft Rechnung, in dem Gewerbegebiete festgesetzt werden. Dadurch stehen für Gewerbetreibende Flächen zur Durchführung ihrer Unternehmungen zur Verfügung.

In Bezug auf die Nachbarschaft eines Seniorenwohnheims westlich angrenzend an den Geltungsbereich muss das Nutzungsspektrum in einem Teilbereich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen beschränkt werden. Darüber hinaus werden aus gesamtstädtischen und bezirklichen Erwägungen Einzelhandelsnutzungen auf ein vertretbares Maß beschränkt. Darüber hinaus wird das in § 8 BauNVO beschriebene Nutzungsspektrum nicht weiter beschränkt.

5.1.9 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich ist sowohl an das Straßennetz als auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Darüber hinaus verläuft in direkter Nachbarschaft die Bundesautobahn A 113. Eine leistungsfähige Erschließung steht zur Verfügung. Durch Beschränkung des Einzelhandels ist in Zukunft keine wesentliche Mehrbelastung durch Verkehr zu erwarten.

5.1.10 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Es liegen keine Erkenntnisse über entsprechende Erfordernisse vor.

5.1.11 Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Zielstellung sonstiger Entwicklungskonzepte voraussichtlich nicht entgegen.

5.1.12 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Es liegen keine Erkenntnisse über entsprechende Erfordernisse vor. Da das Gebiet im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nicht als Teil eines Überschwemmungsgebietes auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes dargestellt ist, ist nicht von entsprechenden Belangen auszugehen.

5.2 Private Belange

Der Abschnitt spiegelt die aus den Festsetzungen offensichtlich betroffenen bzw. die bereits geäußerten Belange wider und wird im laufenden Verfahren ergänzt.

5.2.1 Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche

Die Planung basiert auf diversen Planungen (Städtebaulicher Rahmenplan, Bezirksliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept) bei deren Erstellung auf private Eigentümer ihre Belange einbringen konnten. Diese sind im Rahmen einer Abwägung in den Einzelplänen in das Verfahren eingeflossen.

Darüber hinaus wurde im laufenden Bebauungsplanverfahren Bedenken hinsichtlich der Nutzung sowie der geplanten Bauweise geäußert. Die Festsetzungen berücksichtigen diese Bedenken soweit sie mit den öffentlichen städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Im Hinblick auf zulässige Nutzungen wurden die aktuellen Gewerbebetriebe berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Bauweise lassen Spielraum für individuelle Erfordernisse einzelner Gewerbetreibende.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von bestimmten Nutzungen auf einzelnen Grundstücken wird durch ein höheres Nutzungsmaß in Teilbereichen der Grundstücke kompensiert. Es wird die Möglichkeit zur Entwicklung einer höherwertigen Nutzung eingeräumt aber nicht erzwungen.

Des Weiteren wird das Ausnutzungsinteresse der privaten Grundstückseigentümer berücksichtigt. Dementsprechend erfolgt keine Festsetzung des im FNP dargestellten Grünzugs, der wesentliche Flächen der Grundstücke Späthstraße 6, 9-10 betreffen und die Ausnutzbarkeit erheblich beschneiden würde. Die Umsetzung des Grünzugs im Plangebiet des Bebauungsplans 8-14 als öffentlicher Belang tritt daher hinter den privaten Belang (Sicherstellung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertbarkeit und Ausnutzbarkeit des Grundstücks) zurück (siehe auch Kap. III 2).

5.2.2 Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebietes

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigten insbesondere die Belange des Seniorenwohnheims westlich angrenzend an das Plangebiet, in dem die zulässigen Nutzungen auf das Wohnen nicht wesentliche Störende beschränkt wurden. Die Interessen sonstiger benachbarter Grundstücksnutzer wurden in dem Maße berücksichtigt, dass keine Entwicklung hin zu Nutzungen erfolgt, die in höherem Maße als aktuell zulässig die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Für die südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstückseigentümer bzw. Nutzer der Kleingartenflächen kann durch die Festsetzungen insofern eine Verbesserung eintreten, als dass durch die zukünftig zulässige höhere und geschlossene Bebauung entlang der Späthstraße eine Verbesserung in Hinblick auf die Lärmsituation möglich ist.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Gewerbegebiete und damit Arbeitsstätten planungsrechtlich gesichert. Damit wird den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden nach entsprechend nutzbaren Flächen sowie der Nachfrage der Bevölkerung nach Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

Wohnbedürfnisse werden durch die Planung nicht befriedigt, aber auch nicht beeinträchtigt, da keine bisherigen Wohngebiete in Anspruch genommen werden. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht schon nach bestehendem Planungsrecht zulässig waren, und die angrenzenden Wohnnutzungen einer höheren Belastung aussetzen.

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

2.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Es sind keine Maßnahmen geplant oder erforderlich.

2.2 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist durch:

Es sind keine Maßnahmen geplant oder erforderlich.

3 Weitere Auswirkungen

3.1 Verkehr

Die Planung hat zunächst keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr. Die beiden größten verkehrserzeugenden Nutzungen im Geltungsbereich (Lebensmitteldiscounter) werden in ihrem weiteren Entwicklungspotential eingeschränkt, sodass eine zusätzliche Verkehrsentwicklung in diesem Bereich unwahrscheinlich ist.

Durch Nutzungsänderungen ist immer eine Steigerung des Verkehrs möglich, dies dürfte über die vorhandene Erschließung aber ausreichend abgedeckt sein.

3.2 Soziale Infrastruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine Auswirkungen auf soziale Infrastruktur. Da keine Wohnnutzungen festgesetzt werden, entsteht keine erhöhte Nachfrage an Kapazitäten in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

3.3 Grünflächen

Die Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf bestehende Grünflächen.

3.4 Nahversorgung

Der Bebauungsplan soll die Einzelhandelsnutzungen auf das heutige Maß beschränken und folgt damit den Aussagen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches für den Bereich keine weiteren Entwicklungspotentiale sieht. Des Weiteren schränkt der Bebauungsplan die zulässigen Sortimente auf nahversorgungsrelevante Sortimente ein. Damit bleibt der Einzelhandel im Geltungsbereich weitestgehend auf den heute dort und in der direkten Umgebung vorzufindenden Angebotsmix beschränkt zulässig. Für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete ergeben sich daher keine Auswirkungen.

4 Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB

Trifft hier nicht zu.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben - Stapl b8 - vom 30.12.2003 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. I D sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 8 – durch Übersendung der BA-Vorlage über die beabsichtigte Verfahrensumstellung informiert.

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde mit Schreiben – GL vom 09.01.2004 mitgeteilt, dass der Planentwurf den Zielen der Raumordnung angepasst sei.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben – I D 29 – vom 02.02.2004 mitgeteilt, dass hinsichtlich der Wahrung der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen. Aufgrund der Lage an der Späthstraße, die im westlichen Teilbereich eine Zubringerfunktion zur Autobahn A 113 erfüllt, und daher dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden, wird das Bebauungsplan nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB (alt) durchgeführt.

2 Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan 8-14 wurde durch BA-Beschluss vom 24.02.2004 (BA-Vorlage Vorlage 09/04) aufgestellt (ABl. S. 906).

3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 09.06.2004 bis einschließlich 23.06.2004. Aus den eingegangenen Hinweisen ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplanes. Allerdings führten neue Rahmenbedingungen dazu, dass der Planinhalt geändert und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert werden müssen.

4 Mitteilung zur Änderungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben – Stapl b5 – vom 20.05.2016 über die Absicht informiert, die Planungsziele des Bebauungsplans 8-14 teilweise zu ändern und den Geltungsbereich zu reduzieren.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben – GL 5.21 – vom 02.06.2016 mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Bebauungsplan wird gem. § 7 AGBauGB durchgeführt.

5 Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 21.06.2016 (BA-Vorlage 109/16) beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-14 zu reduzieren und den konkreten Planinhalt zu ändern.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.07.2016 im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 auf Seite 1419.

6 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 29.09.2016 wurden 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie die zuständigen Senatsverwaltungen und das Bezirksamt Treptow-Köpenick zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung zur Stellungnahme aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 28.10.2016 festgelegt.

7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 07.04.2017 wurden 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie die zuständigen Senatsverwaltungen und das Bezirksamt Treptow-Köpenick zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung zur Stellungnahme aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde ein Monat festgelegt.

8 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 02.02.2018 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nr. 5, S. 662 sowie am 09.02.2018 in der Tagespresse in den Zeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 14.03.2018

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per Email vom 12.02.2018 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die elektronische Informationstechnologie gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen. Die Unterlagen zum bebauungsplanverfahren 8-14 standen im Internet unter den folgenden URL zur Einsichtnahme bereit:

- <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln>
- <https://mein.berlin.de>.

9 Anzeigeverfahren

Das Bezirksamt hat am 08.05.2018 die Abwägung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Mit

Schreiben vom 30.05.2018 wurde der Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB angezeigt.

Mit Schreiben - SenStadtWohnen II C 10 – vom 24.07.2018 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 8-14, da beanstandungsfrei, beschlossen und als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

VI **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Aufgestellt

Berlin-Neukölln, den 17.10.2018

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

B i e d e r m a n n

Bezirksstadtrat

G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII ANHANG

1 Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
2. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
4. Im Gewerbegebiet GE 2 sind folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gem. Anhang 1 der Ausführungsvorschrift Einzelhandel vom 23. Juni 2014:
 - o Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
 - o Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
 - o Wasch, Putz- und Reinigungsmittel
 - o Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
 - o Organisationsmittel für Büro Zwecke.

Die Verkaufsflächen für weitere zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Kernsortiments für die Nahversorgung nicht überschreiten.

- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

5. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8. Zum Schutz vor Lärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten
 - 35 dB(A) tags in Schulungsräumen und ähnlichen Räumen
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straße gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchsten denen von Heizöl EL sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)
10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB)
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2 Empfehlungen für die Bauherren

Aufgrund fehlender gesetzlicher Ermächtigung können nicht alle für sinnvoll erachteten Maßnahmen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Zudem möchte der Gesetzgeber die Eigentümer in ihrer Entfaltung nicht unzumutbar einschränken. Daher soll auf dem Weg der Empfehlung auf weitere Handlungsmöglichkeiten für Eigentümer zur Erhöhung der Lebensqualität und zur Werterhaltung oder -steigerung der Grundstücke hingewiesen werden.

2.1 Empfehlungen zum Artenschutz

Niststätten

Im Geltungsbereich ist mit dem Vorkommen gebäudebrütender Arten zu rechnen. Daher sollten im Rahmen von eventuellen Rück- oder Umbaumaßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz eine Prüfung durch eine fach- und sachkundige Person vorgenommen werden.

Die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüterverordnung vom 3. September 2014) ist zu beachten.

Es wird empfohlen bei der Aus- oder Umbauten bzw. bei Neuerrichtung von baulichen Anlagen, Niststätten oder Nisthilfen für Gebäudebrütende Arten (Vögel und/oder Fledermäuse vorzusehen, insbesondere dann, wenn vorher entsprechende Arten festgestellt wurden.

Insekten

Zum Schutz der Insekten und zur Vermeidung weiteren Artensterbens wird empfohlen, bei der Beleuchtung von Außenflächen auf insektenfreundliche Lichtquellen zurückzugreifen, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums absondern.

2.2 Pflanzempfehlung

Im Plangebiet vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Pflanzen, die in den Geltungsbereich der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) fallen, gilt diese entsprechend uneingeschränkt weiter.

Bei Ersatz- und/oder Neuanpflanzungen wird empfohlen, heimische und standortgerechte Sorten und Arten zu verwenden. Abstimmungen zu konkreten Arten am jeweiligen Standort können mit dem Umwelt- und Naturschutzamt getroffen werden.

