

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b3-6144/8-2-1/08

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan**

### **8-2-1**

(„Grenzallee 37“)

Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

für das Grundstück Grenzallee 37  
im Bezirk Neukölln

Festsetzungsbegründung  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung /Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.3.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	7
2.3.2	Biotopbestand	8
2.3.3	Fauna	9
2.3.4	Geologie und hydrologische Verhältnisse	11
2.4	Geltendes Planungsrecht	12
2.4.1	Festgesetzter Bebauungsplan	12
2.5	Verkehrerschließung	13
2.6	Technische Infrastruktur	14
2.7	Altlasten	16
2.8	Denkmalschutz	16
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>16</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
3.2	Flächennutzungsplan	18
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	18
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	21
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	24
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	28
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	28
3.8	Planfeststellungen	29
<b>4</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>30</b>
4.1	Art des Verfahrens	31
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>34</b>
<b>III</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>35</b>
<b>1</b>	<b>Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt</b>	<b>35</b>
<b>2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>36</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>36</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	36
3.2	Maß der baulichen Nutzung	40
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	41
3.4	Verkehrsflächen	41
3.5	Immissionsschutz / Klimaschutz	42
3.5.1	Schallschutz	42
3.5.2	Verwendung bestimmter Brennstoffe	45

3.6	Sonstige Festsetzungen	46
3.6.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	46
3.6.2	Stellplätze und Garagen	47
3.6.3	Außerkräftreten verbindlicher Festsetzungen	48
3.7	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	48
3.7.1	Nachrichtliche Übernahme	48
3.7.2	Hinweise	48
3.8	Flächenbilanz	49
<b>4</b>	<b>Abwägung von Stellungnahmen</b>	<b>49</b>
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	49
4.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	49
4.3	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	51
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	56
<b>5</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</b>	<b>64</b>
5.1	Öffentliche Belange	64
5.2	Private Belange	68
<b>IV</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>70</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>70</b>
<b>2</b>	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b>	<b>75</b>
<b>3</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung</b>	<b>75</b>
3.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist	75
3.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist	75
<b>4</b>	<b>Weitere Auswirkungen</b>	<b>76</b>
4.1	Auswirkungen auf den Verkehr	76
4.2	Zu mildernde beziehungsweise zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 Baugesetzbuch	76
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>77</b>
<b>1</b>	<b>Mitteilung der Planungsabsicht</b>	<b>77</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gemäß § 7 (1) Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs</b>	<b>77</b>
<b>3</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>78</b>
<b>4</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch</b>	<b>78</b>
<b>5</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch</b>	<b>78</b>
<b>6</b>	<b>Beschluss zur Geltungsbereichsreduzierung</b>	<b>79</b>
<b>7</b>	<b>Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 4 (2) Baugesetzbuch</b>	<b>79</b>
<b>8</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch</b>	<b>79</b>

<b>9</b>	<b>Anzeigeverfahren</b>	<b>80</b>
<b>10</b>	<b>Beschlussfassung über den Bebauungsplan</b>	<b>79</b>
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>81</b>
<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>82</b>
<b>2</b>	<b>Hinweis</b>	<b>83</b>
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>84</b>

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-2-1 war die beabsichtigte Veräußerung des Grundstücks Grenzallee 37 und die damit verbundene geplante Nutzungsänderung. Die zuvor bestehende Nutzung eines Discount-Möbelmarktes sollte aufgegeben werden. Dies entspricht auch der bezirklichen Intention, die Ansiedlung von Fachmärkten einzuschränken. Das Grundstück Grenzallee 37 soll nach der Nutzungsaufgabe einer anderweitigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mit dem bislang geltenden Bebauungsplan 8-2, festgesetzt am 19.05.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 308), wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes geschaffen. Festgesetzt wurde hierbei ein Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“. Dieses diente vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Fachrichtung Möbelerzeugnisse mit einer Verkaufsfläche von höchstens 6.000 m<sup>2</sup>. Einer beabsichtigten Nutzungsänderung und einer damit verbundenen vollständigen Aufgabe der bisherigen Nutzung standen die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-2 entgegen. Somit bedurfte es einer Änderung des bislang bestehenden Planungsrechts durch Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung; mit ihm sollen die Voraussetzungen für die Umstrukturierung des bisher durch einen Möbelfachmarkt genutzten Gewerbegrundstücks geschaffen und somit die Wiedernutzbarmachung einer Fläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung /Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-2-1 befindet sich im Südosten des Ortsteils Neukölln, unmittelbar angrenzend zum Industrie- / Gewerbegebiet Südring und in

unmittelbarer Nähe zum Neuköllner Schifffahrtskanal, zur Autobahnanschlussstelle Grenzallee und zum Autobahndreieck Neukölln.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets wird städtebaulich im Wesentlichen durch eine heterogene gewerbliche Baustruktur geprägt. Westlich des Neuköllner Schifffahrtskanals befindet sich darüber hinaus südlich der Grenzallee eine dreigeschossige Wohnbebauung.

Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt an das Plangebiet das Autobahndreieck Neukölln (Bundesautobahnen A 100 und A 113) mit der Anschlussstelle Grenzallee an. Im Osten an das Plangebiet angrenzend erfolgt derzeit die Realisierung der Verlängerung der Autobahn Bundesautobahn A 100. Südlich der Autobahn befinden sich Sportplätze.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der circa 1,3 ha große Geltungsbereich wird begrenzt durch die Grenzallee im Norden, die planfestgestellten Flächen der Bundesautobahn A 100 im Osten, Süden und Südwesten sowie das Grundstück Grenzallee 49 im Westen. Die Grenzallee ist bis zur Mitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 9, 94 (teilweise), 95, 97, 99 und 101 (teilweise) der Flur 133.

Das Grundstück Grenzallee 37 befindet sich in Privateigentum. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen der Grenzallee befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

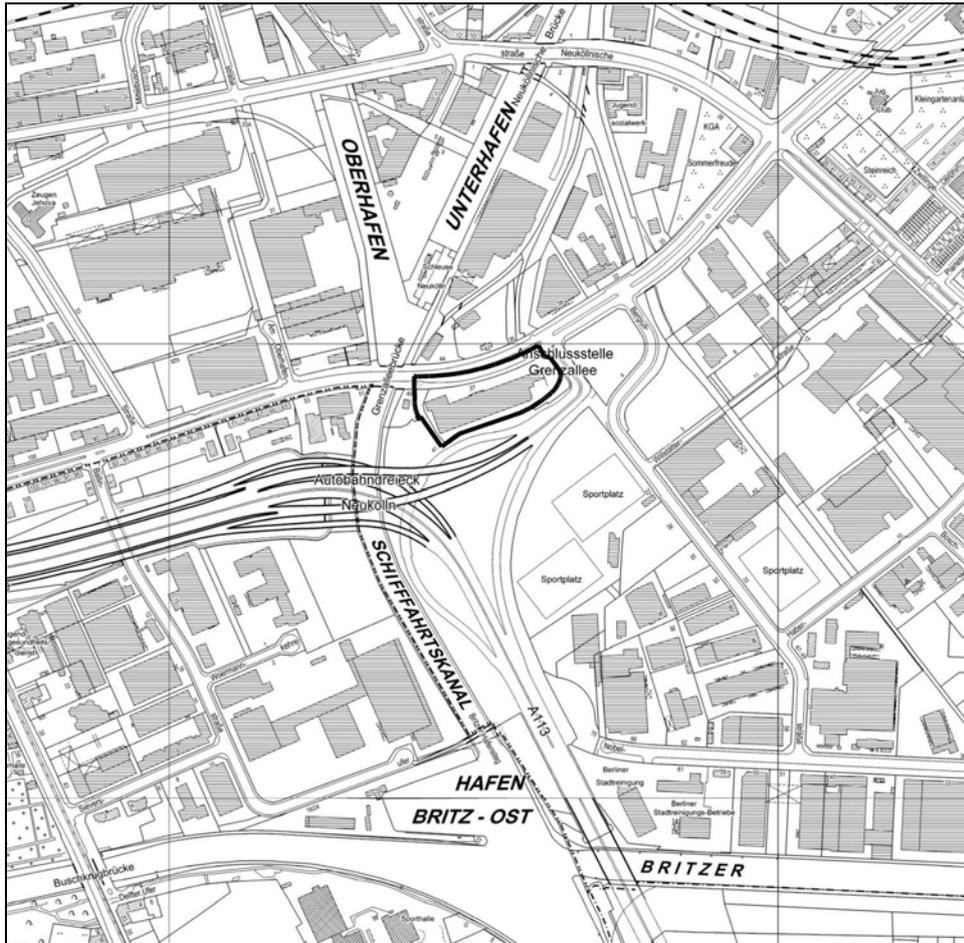


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

### 2.3.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird im Bestand maßgeblich durch das circa 13,5 m hohe Gebäude des ehemaligen Discount-Möbelmarkts geprägt. Darüber hinaus steht im Nordwesten des Plangebiets an der Grenzallee ein circa 35 m hoher Werbemast.

Südlich der Grenzallee befindet sich dem Gebäude vorgelagert eine Stellplatzanlage. Das Plangebiet wird im Bestand über eine Zufahrt von der Grenzallee aus erschlossen. Das Gebäude wird durch eine interne Grundstückserschließung umfahren, die Anlieferung beziehungsweise Warenausgabe erfolgt vom rückwärtigen (südlichen) Bereich. Die Ausfahrt des ehemaligen Möbelmarkts befindet sich im Westen des Geltungsbereichs. Die Ausfahrt dient dabei gleichzeitig auch als Zufahrt für das Grund-

stück Grenzallee 49 sowie der Erschließung verschiedener westlich des Plangebiets gelegener Autobahnnebenanlagen.

Die Topographie des Bebauungsplangebiets wird wesentlich durch den markanten Höhenunterschied zwischen der Grenzallee, deren Geländeneiveau 38,5 bis 39,5 m über Normalhöhennull liegt, und dem um circa 5 m niedrigeren Geländeneiveau im Süden des Plangebiets geprägt. Die das Gebäude umfahrende Zufahrt vermittelt hier zwischen den beiden unterschiedlichen Geländeneiveaus.

### 2.3.2 Biotopbestand

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet et cetera). Zur Einschätzung der Biotopstruktur wurde eine Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich sowie der im Bereich der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Böschung vorhandenen Biotope durchgeführt (Martina Faller: Biotopkartierung zum Bebauungsplan 8-2-1, Grenzallee 37 (ehemaliges Sconto-Möbelhaus) 10.06.2016). Die Bestandserfassung erfolgte durch eine Begehung am 28.05.2016.

Im Ergebnis der Biotopkartierung weist die ansonsten weitgehend versiegelte Fläche am Rand zur Bundesautobahn trockene Böschungen auf. Neben einigen Baumgruppen und einer Strauchpflanzung entlang der Bundesautobahn sind ruderalen Wiesen sowie Trockenfluren ausgebildet, in die Ruderalarten eingestreut sind. Kleinflächig sind auch kurzlebige Ruderalfluren ausgebildet. Auffallend sind in allen Biototypen, zumindest an sandigen Stellen, Bestände mit Sedum-Arten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden folgende Arten der Roten-Liste Berlins, des Berliner Florenschutzes und gesetzlich geschützter Arten gefunden:

Helichrysum arenarium (Sand-Strohblume)	besonders geschützt
Papaver rhoeas (Klatschmohn)	gefährdet
Tortula ruralis (Moos)	gefährdet

#### Bewertung der erfassten Biotopflächen

Aufgrund der vergleichsweise kurzen Wiederherstellbarkeit sind die ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie die ruderalen Wiese von mittlerer floristischer Wertigkeit,

auch wenn das Vorhandensein einzelner geschützter Arten nachgewiesen wurde. Für die Insektenwelt sind diese Flächen jedoch wertvoll. Die Baumgruppen überwiegend heimischer Arten sind aufgrund ihres mittleren Alters ebenfalls von mittlerer Wertigkeit. Alle Anpflanzungen (Bodendecker, Strauchpflanzungen und geschnittene Hecke) weisen aufgrund ihrer kurzfristigen Wiederherstellbarkeit und geringer Vielfalt nur einen geringen Biotopwert auf.

Die im Nordosten des Plangebiets vorgefundene Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) zählt hingegen zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz. Gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, „wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihren Standort zu beschädigen oder zu zerstören.“ Eingriffe, die dazu geeignet sind, das Vorkommen der Sand-Strohblume zu zerstören, sind daher beim Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen.

### **2.3.3 Fauna**

Auf Grundlage der Biotopkartierung erfolgte zunächst eine Ersteinschätzung des im Plangebiet vorhandenen faunistischen Potenzials (Martina Faller: Biotopkartierung zum Bebauungsplan 8-2-1, Grenzallee 37 (ehemaliges Sconto-Möbelhaus) 10.06.2016). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet aufgrund des Gebäudebestands auf Brutvögel (vor allem Gebäudebrüter) sowie Fledermäuse untersucht werden sollte. Aufgrund dieser Einschätzung wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Bezirks Neukölln (Untere Naturschutzbehörde) für den Planbereich ein Ornithologisches Gutachten erstellt (Doktorin Susanne Salinger: Ornithologisches Gutachten, Bebauungsplan 8-2-1 Grenzallee 37 in Berlin-Neukölln – Umnutzung Sconto-Möbelhaus, Berlin 30.06.2016).

Im Rahmen der Untersuchung wurden in der Zeit vom 16.06. bis zum 30.06.2016 vier Begehungen durchgeführt. Dabei wurden die Begehungen zur Erfassung der Brutvögel am Morgen, die der Fledermäuse abends durchgeführt. Das Gebäude wurde längere Zeit beobachtet und mit dem Fernglas und abends auch mit dem Ultraschall-Detektor nach möglichen Nist- und Lebensstätten abgesucht. Die Niststätten

wurden anhand von Verhalten, Einflügen, Fütterung von Jungvögeln, Nestern, Nutzungsspuren, Nistmaterial und Kots Spuren identifiziert.

Im Ergebnis des Gutachtens wurden sowohl Freibrüter (Brut in Gebüsch und Bäumen) als auch Gebäudebrüter beobachtet:

Freibrüter: Amsel, Nebelkrähe, Ringeltaube

Gebäudebrüter: Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler und Star

An dem im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude befinden sich fünf Nester von Star, Haussperling und Mauersegler. Die Niststätten befinden sich in Hohlstellen im Dachbereich und in der Treppenkonstruktion. Da Haussperling und Mauersegler oft nacheinander an der gleichen Stelle nisten, können die Nester nicht einer Art zugeordnet werden.

Lage	Lagedetail	Art	Anzahl
Eingangsseite	Dach / Dachrand	Hausrotschwanz	1
Giebel rechts	Dachecken	Haussperling/Mauersegler	2
Rückseite	Treppe / T-Träger	Star	1
Rückseite	Ecke	Haussperling/Mauersegler	1

Sollten Fassadenarbeiten erfolgen, die ein Entfernen von festen Niststätten erfordern, ist dies genehmigungspflichtig. Für die Nistplätze der Gebäudebrüter muss dann Ersatz geschaffen werden, da sie dauerhaft geschützt sind. Im Ergebnis des Gutachtens wären für Hausrotschwanz, Star, Haussperling und Mauersegler nach einem baubedingten Entfernen von Niststätten vier Nistmöglichkeiten in Nistkästen (Firma Schwegler Modell Nummer 17) im Simsbereich unterhalb des Daches und ein weiterer Nistkasten unter der Treppe anzubauen.

Darüber hinaus wurde auf dem Dach und einem Mast mehrfach ein Turmfalke beobachtet. Es handelt sich hier um ein Jagdrevier.

Fledermäuse konnten hingegen nicht beobachtet werden.

## **2.3.4 Geologie und hydrologische Verhältnisse**

### Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich gemäß Umweltatlas (Umweltatlas, Karte Bodenarten 2010) um eine Gewerbe- und Industrienutzung auf Aufschüttungs- beziehungsweise Abtragungsfläche. Im Geltungsbereich treten die Bodengesellschaften Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina auf. Die Hauptbodenart sowohl des Oberbodens als auch des Unterbodens ist Mittelsand. Als Nebenbodenarten werden für den Ober- und für den Unterboden Feinsand und mittel lehmiger Sand genannt.

Die Leistungsfähigkeit der Böden in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion ist gering (Umweltatlas, Karte Leistungsfähigkeit der Böden 2010). Die Naturnähe des Bodens wird als Stufe 9 –extrem stark verändert- beschrieben (Umweltatlas, Karte Naturnähe der Böden 2010). Im Rahmen der „Planungshinweise zum Bodenschutz“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans einer geringen Schutzwürdigkeit zugeordnet, das heißt es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Eine (Wieder-) Nutzung der Flächen ist anzustreben. Dabei sollten die Bodenfunktionen verbessert beziehungsweise wiederhergestellt werden (Umweltatlas, Karte Planungshinweise zum Bodenschutz 2010).

### Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers ist aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen des Plangebiets sehr unterschiedlich. So beträgt er gemäß Umweltatlas Berlin im Norden des Plangebiets zwischen 7 und 10 m und im Südosten zwischen 0,5 und 1 m (Umweltatlas, Karte Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert). Die Grundwasserneubildung liegt im langjährigen Mittel bei >150–200 mm/a (Umweltatlas, Karte Grundwasserneubildung 2012).

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

## **2.4           Geltendes Planungsrecht**

### **2.4.1         Festgesetzter Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans 8-2 für das Grundstück Grenzallee 37, festgesetzt am 19.05.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 308). Das Grundstück Grenzallee 37 ist im Bebauungsplan 8-2 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festgesetzt, wobei das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Fachrichtung Möbelerzeugnisse mit einer Verkaufsfläche von maximal 6.000 m<sup>2</sup> dient. Zulässig ist der Einzelhandel mit Wohn- und Büromöbeln. Darüber hinaus ist auch Einzelhandel mit Textilien, Beleuchtungsartikeln, Haushaltsgegenständen aus Metall und Kunststoff, keramischen Erzeugnissen und Glaswaren, Heimtextilien und Teppichen, Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren, Anstrichmitteln, Bodenbelägen, Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Geschenkartikeln, Blumen und Pflanzen, Spielwaren und Haushaltselektrogeräten zulässig, wobei die Verkaufsfläche für diese Sortimente insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Neben dem Einzelhandel sind auch Schank- und Speisewirtschaften sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Möbelmarkt zugeordnet sind, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,8 sowie einer Beschränkung der maximal zulässigen Oberkante für bauliche Anlagen auf 57,0 m (dies entspricht circa 18 m über dem Straßenniveau der Grenzallee) bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine flächenhafte Ausweisung mittels Baugrenzen definiert.

Innerhalb einer festgesetzten Fläche im östlichen Bereich der Grenzallee ist die Errichtung einer Werbeanlage für Werbezwecke, die im Zusammenhang mit der Nutzung „Möbelmarkt stehen, bis zu einer Höhe von 75,0 m über Normalhöhennull (dies entspricht circa 36 m über dem Straßenniveau der Grenzallee) zulässig.

Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme eines Bereichs entlang der Grenzallee unzulässig.

Um die Zugänglichkeit der unmittelbar westlich des Plangebiets gelegenen Autobahnnebenanlagen (Bodenfilter und Wartungswege) und die Erreichbarkeit des Grundstücks Grenzallee 49 zu sichern, sind im Westen und Südwesten des Plangebiets Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Bundesstraßenverwaltung, der zuständigen Leitungsträger und / oder der Benutzer und Besucher des Grundstücks Grenzallee 49 zu belasten sind, festgesetzt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-2 gelegenen Teile der Grenzallee werden als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist entlang der Grenzallee ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Schließlich beinhalten die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-2 noch Regelungen hinsichtlich der zu verwendenden Brennstoffe.

## **2.5 Verkehrserschließung**

### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird im Bestand über die Grenzallee als Straße des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes von Berlin erschlossen. Über die Grenzallee ist derzeit die Anbindung an das Autobahndreieck Neukölln (Stadtautobahn Bundesautobahnen A 100 und A 113 Richtung Flughafen / Dresden) gewährleistet. Der im Bau befindliche Abschnitt der Bundesautobahn A 100 vom Autobahndreieck Neukölln in Richtung Nordosten tangiert den Geltungsbereich in seinem Trassenverlauf im Süden und Osten. Die Autobahn soll hier von der Hoch- in die Tunnellage übergehen und die Grenzallee unterqueren. Die derzeit vorhandene Anschlussstelle Grenzallee wird im Zuge der Weiterführung der Bundesautobahn A 100 in eine Halbanchlussstelle in und aus Richtung der Bundesautobahn A 113 umgebaut werden. Für die Bundesautobahn A 100 sind hingegen zukünftig keine Ab- und Auffahrtsmöglichkeiten zur Grenzallee geplant.

### Fußgänger- und Fahrradverkehr

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über die Grenzallee, die beidseitig von Fuß- und Fahrradwegen begleitet wird, erschlossen. Darüber hinaus quert eine öffentlich nutzbare Fuß- und Radwegeverbindung das Plangebiet im Westen. Diese

gewässerbegleitende Wegeverbindung wurde im Rahmen des Stadtumbaus West als Verbindungsweg zwischen Grenzallee und Britzer Hafensteig angelegt und ist Bestandteil des sogenannten „Grünen Netzes“.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über eine Buslinie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über die Buslinie 370 wird eine Anbindung an den U- und S-Bahnhof Neukölln beziehungsweise den U- und S-Bahnhof Hermannstraße hergestellt. Aufgrund der mit dem Bau der Autobahn A 100 im Zusammenhang stehenden Vollsperrung der Grenzallee endet die Buslinie derzeit in einer Entfernung von circa 250 m westlich des Plangebiets. Vor Beginn der Baumaßnahmen führte die Linie weiter in Richtung Osten und besaß am östlichen Plangebietsrand eine Haltestelle. Nach Aussage der Berliner Verkehrsbetriebe im Rahmen der Beteiligung der Behörden kann derzeit nicht mit Bestimmtheit gesagt werden, in welchem Umfang die alte Linienführung wieder aufgenommen wird, es ist jedoch von einer Verbesserung der bestehenden Situation auszugehen.

In einer Entfernung von circa 750 m zum Plangebiet befindet sich zudem der U-Bahnhof Grenzallee.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

### Wasser / Abwasser

Gemäß den Aussagen der Berliner Wasserbetriebe befinden sich in der Grenzallee sowie östlich des Plangebiets in der Zufahrt zur Autobahn beziehungsweise der Bergiusstraße die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Anlagen zur Wasserversorgung sowie zur Regenwasserentwässerung. Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung befinden sich östlich des Plangebiets in der Zufahrt zur Autobahn beziehungsweise der Bergiusstraße. Zudem verlaufen in der Grenzallee mehrere Abwasserdruckleitungen (2x DN 800 und 1x DN 600). Die Leitungen der Berliner Wasserbetriebe stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die Berliner Wasserbetriebe weisen mit Schreiben vom 17.02.2017 darauf hin, dass im Bereich der Anschlussstelle Grenzallee sowie der Grenzallee 34 Baumaßnahmen an ihren Anlagen geplant sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung zwar im Grundsatz gesichert ist, im Bestand jedoch von der in der Grenzallee liegenden Hauptleitung (DN 400) zwei Hausanschlüsse in das Bebauungsplangebiet führen. Dies sei im Normalfall nicht zulässig. Von der Hauptleitung geht jedoch im Bereich Grenzallee Ecke Auffahrt / Abfahrt Anschlussstelle Grenzallee eine Versorgungsleitung (DN 200/150/100) mit Endhydranten ab. In der Auffahrt / Abfahrt Anschlussstelle Grenzallee liegt eine Versorgungsleitung (zurzeit wegen oben genannter Baumaßnahme eine Ersatzleitung DN 100/200). Vor diesem Hintergrund sei im Zuge der Umsetzung der Planung zu prüfen, ob eine Neuorientierung für die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Trinkwasser erforderlich wird.

Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamts, UmNat II 3 wurde im Jahr 2004 im Rahmen der Errichtung des Möbelhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rigole zur Ableitung der Niederschläge von der Dachfläche errichtet. Das unterirdische Bauwerk nebst Zuleitungen sei bei Umbaumaßnahmen beziehungsweise bei einem möglichen Neubau zu berücksichtigen.

### Elektroenergie

Stromleitungen befinden sich gemäß den Aussagen der Vattenfall Europe Business Service GmbH in der Grenzallee sowie östlich des Plangebiets in der Zufahrt zur Autobahn beziehungsweise der Bergiusstraße. Zudem befindet sich im Westen des Plangebiets eine Netz- sowie eine Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH.

Die Vattenfall Europe Business Service GmbH weist mit Schreiben vom 27.02.2017 darauf hin, dass die Verlegung der im Geltungsbereich gelegenen Netzstation sowie der Übergabestation an einen neuen Standort unabdingbar sei. Die dazugehörigen Kabel müssen dementsprechend ebenfalls verlegt werden.

### Gas

Das Plangebiet ist im Bestand nicht durch Gasleitungen erschlossen. Die nächstgelegenen Leitungen befinden sich südöstlich des Plangebiets in der Bergiusstraße.

## Fernwärme

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht aktuell nicht.

### **2.7 Altlasten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-2 wurde für das Grundstück Grenzallee 37 kein konkreter Altlastenverdacht ermittelt. Es liegt zum Teil eine 3,2 m mächtige sandige Auffüllungsschicht vor, welche mit Resten von Beton- und Ziegelbruch durchsetzt ist. Für die Grenzallee besteht der Verdacht auf Altlasten in Form eines kontaminierten Straßenunterbaus. Hierzu liegen jedoch keine Untersuchungsergebnisse vor.

### **2.8 Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles, Garten- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte letztmalig mit Schreiben vom 20.02.2017 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Gemäß § 5 Absatz 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007<sup>1</sup> soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Weiterhin sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Absatz 3). Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Ab-

satz 2) kommt ferner der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg<sup>2</sup> stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 4.5. Absatz 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg die Entwicklung von Siedlungsflächen ermöglicht. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 4.1 vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Aufgrund der Lage innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist eine entsprechende Entwicklungsfähigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans 8-2-1 aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg gegeben.

Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung<sup>3</sup> ist das Plangebiet nicht gesondert dargestellt. Es liegt außerhalb der Zone mit Bauhöhenbeschränkung.

Der Flächennutzungsplan von Berlin<sup>4</sup> beinhaltet unter anderem auch regionalplanerische Festlegungen, die eine gesonderte Raumplanung ersetzen. Die Festlegungen des Flächennutzungsplans in seiner Funktion als Raumordnungsplan werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht berührt. In den textlichen Darstellungen zum Flächennutzungsplan wird allerdings unter anderem für die als Autobahn dargestellten Straßen das Ziel formuliert, die Netzstruktur und die Flächen der Verkehrsanlagen zu erhalten und auszubauen (Ziel 1.2 Flächennutzungsplan von Berlin). Dies ist für das Plangebiet insofern von Belang, als dass im Flächennutzungsplan unmittelbar südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend eine Autobahn mit Anschlussstelle dargestellt ist.

---

1 Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 629).

2 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 182).

3 Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung vom 30. Mai 2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 509).

4 Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362).

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Ferner liegt das Plangebiet innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Bundesautobahn A 100 sind als Autobahn mit Anschlussstelle an der Grenzallee dargestellt.

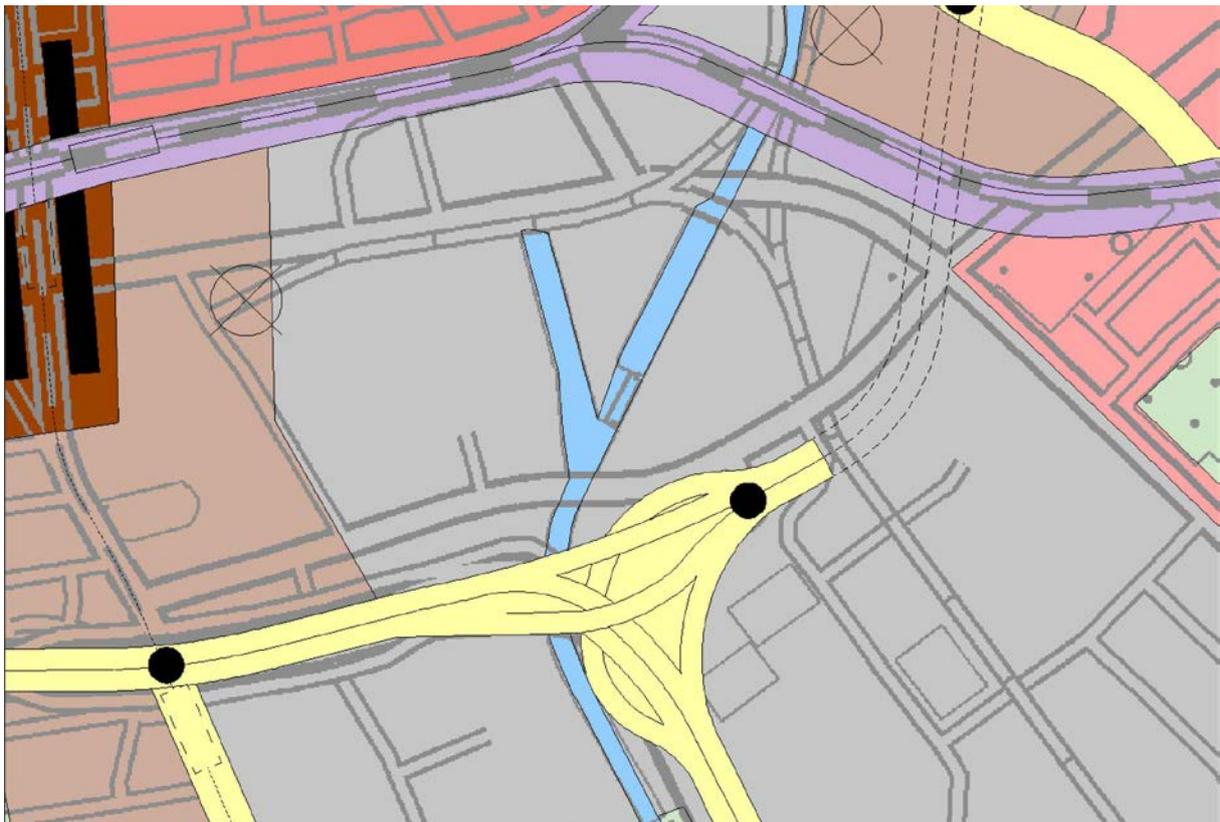


Abb. 2: Flächennutzungsplan von Berlin, Stand Neubekanntmachung 2015 (Ausschnitt), ohne Maßstab

### 3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

#### Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung vom 05. April 2016 (Amtsblatt 24 / 2016, Seite 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im

Städtebau mit einzubeziehen. Die Inhalte des Landschaftsprogramms werden mit denen des Flächennutzungsplans von Berlin abgestimmt und ergänzen diesen.

Im Programmplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** ist das Plangebiet als Gebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind hier:

- 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 Situation der Durchlüftung

Ferner liegt das Plangebiet im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung, für das die Immissionsminderung sowie der Erhalt von Freiflächen / die Erhöhung des Vegetationsanteils als Ziele benannt werden.

Der Programmplan **Biotop- und Artenschutz** stellt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Daraus ergeben sich unter anderem folgende allgemeine Ziele und Maßnahmenvorschläge:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (zum Beispiel Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet ebenfalls als Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind hier unter anderem:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** wird das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren eingestuft. Für sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren sind unter anderem folgende Zielsetzungen zu berücksichtigen:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Im Programmplan **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** liegt das Plangebiet innerhalb des Ausgleichssuchraums Innenstadt, es ist jedoch nicht als prioritäre Fläche dargestellt.

### Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder eines im Verfahren befindlichen Landschaftsplans.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

#### Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen, der die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025 benennt, wurde am 08.07.2014 beschlossen. In der Karte „Große Wohnungsbauneubaustandorte – Realisierungseinschätzung“ werden die großen Wohnungsneubaustandorte in Berlin mit jeweils mehr als 250 möglichen Neubauwohnungen sowie weitere Einzelstandorte dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-2-1 ist in der Karte nicht gekennzeichnet.

#### Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Senat hat am 25. Januar 2011 den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin beschlossen. Das Plangebiet selber sowie die angrenzenden beziehungsweise umliegende Flächen sind im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe als gewerbliche Baufläche und als Teil der Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt. Sie sind Bestandteil des Gebiets Nummer 25 mit der Bezeichnung „Südring“, das als gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität sowie als Fläche für den produktionsgeprägten Bereich mit einem hohen Anteil an verarbeitendem Gewerbe eingestuft ist. Im Teilplan „Entwicklungsansatz und Entwicklungsmaßnahmen“ wird als Entwicklungsansatz die Weiterentwicklung der Flächen genannt, die durch Aktivierung von Flächenpotenzialen erreicht werden soll. In der Karte „Modell der räumlichen Entwicklung des gewerblichen Bereichs“ wird entlang der südlich und östlich des Plangebiets gelegenen Bundesautobahn aufgrund der damit verbundenen besonderen Erschließungsqualität ein Korridor als Vorteilslage mit dem Ziel der Stärkung des Schwerpunkts Produktion hervorgehoben. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Korridors.

#### Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (beschlossen am 12.04.2011) dargestellten Zentren. In der Karte

„Zentrentragende Stadträume“ ist jedoch nordwestlich des Plangebiets im Bereich Grenzallee / Naumburger Straße eine Fachmarkttagglomeration dargestellt.

Die nächstgelegenen zentralörtlichen Bereiche sind die Ortsteilzentren Hermannstraße und Baumschulenweg, die jeweils circa 2 km vom Geltungsbereich entfernt liegen. Das nächstgelegene Hauptzentrum ist das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm in einer Entfernung von circa 3 km.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 beinhaltet in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die bei allen relevanten Bewertungen und Entscheidungen als gesamtstädtisch maßgebende Grundlage berücksichtigt werden sollten. So sind großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Steuerungsgrundsätze für die Attraktivität der städtischen Zentren zu nutzen. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sollen ebenfalls vorrangig in den Zentren angesiedelt werden. Außerhalb der Zentren sollen großflächige Lebensmittelmärkte nur zugelassen werden, wenn sie für die wohnortnahe Grundversorgung notwendig sind. Da Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zum Teil nicht in die gewachsenen Zentren zu integrieren sind, werden im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 Komplementärstandorte (Fachmarkttagglomerationen) ausgewiesen. Zentrenrelevante Randsortimente an dezentralen Standorten müssen sich im Sinne des Zentrumschutzes den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten deutlich unterordnen und sind entsprechend zu begrenzen.

Den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 ergänzend hat der Senat am 05.11.2013 das Fachmarktconcept Berlin beschlossen. Es dient als branchenspezifische Vertiefung des Stadtentwicklungsplan Zentren 3. Im Fachmarktconcept werden Ansiedlungsprioritäten für Fachmarktvorhaben formuliert. Demnach sollen Fachmärkte als Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten prioritär in den städtischen Zentren oder in den ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen angesiedelt oder erweitert werden. Ergänzend ist die Entwicklung von Fachmärkten an weiteren Standorten möglich, wenn gewisse Standort- und Steuerungsanforderungen erfüllt werden. Gemäß den Ausführungen im Fachmarktconcept können Fachmarktstandorte bei Einhaltung der Standort- und Steuerungsanforderungen als sogenannte bezirkliche Fachmarktstandorte regelmäßig auf bezirklicher Steuerungsebene ausgewie-

sen werden, wenn ausschließlich Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen sind und die Gesamtverkaufsfläche 8.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, da sie in der Regel nicht zu städtebaulich relevanten Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur Berlins führen.

### Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde am 29.03.2011 vom Berliner Senat beschlossen. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-2-1 erschließende Grenzallee ist in der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Bestand 2017) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II), die südlich angrenzende Autobahntrasse als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) und die östlich des Plangebiets gelegene Bergiusstraße als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) gekennzeichnet. In der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Planung 2025) ist darüber hinaus die östlich des Geltungsbereichs gelegene, im Bau befindliche Autobahntrasse als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt.

### Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat hat am 31.05.2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll.

Gemäß der Karte „Bioklima – Priorität Handlungsräume“ liegt das Plangebiet im Bereich eines „Siedlungsraums mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf“. Die Karte „Grün- und Freiflächen – Priorität Handlungsräume“ kennzeichnet das Plangebiet mit „aktuell prioritärem Handlungsbedarf“ in der Kategorie „ Stadtbäume im Siedlungsbereich“. Im Maßnahmenplan „Bioklima, Grün- und Freiflächen – Potenziale zur bioklimatischen Entlastung“ wird als Ziel die Qualifizierung und Anpassung der Grün- und Freiflächen formuliert.

Im Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ zählt das Plangebiet zum „Handlungsraum Trennsystem“.

In der Karte „Aktionsplan – Handlungskulisse“ ist das Plangebiet keinem Aktionsprojekt zugeordnet. Es wird aber unter dem Punkt „Stadträume mit prioritärem Handlungsbedarf“ dem „Handlungsfeld Grün- und Freiflächen“ zugeordnet.

### Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Zum Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung liegen bisher lediglich Grundlagenkarten vor, die zwischen 2005 und 2007 erarbeitet wurden. Gemäß der jeweiligen Teilpläne befinden sich im Bereich der Grenzallee Leitungen für die Wasser- und Stromversorgung sowie eine Abwasserdruckleitung. Gemäß des Teilplans Schmutzwasserableitung liegt das Plangebiet innerhalb eines Einzugsbereichs eines Anschlusspumpwerks. Im Teilplan Gasversorgung ist das Bebauungsplangebiet als Gebiet, das mit Niederdruck-Gas versorgt wird, dargestellt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet gemäß des Teilplans Fernwärmeversorgung innerhalb des Versorgungsgebiets der Fernheizwerk Neukölln AG.

## **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

### BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die am 11. November 2014 durch den Senat per Beschluss zur Kenntnis genommene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Mit dem Konzept werden richtungweisende Strategien, Ziele und Handlungsfelder benannt. Es werden zehn Transformationsräume definiert, mit denen räumliche Prioritäten gesetzt und die Strategien in der Stadt verortet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-2-1 liegt in keinem der zehn Transformationsräume.

### Stadtumbau West

Mit dem Programm "Stadtumbau West" wollen die Bundesregierung und das Land Berlin nachteiligen Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels entgegenwirken. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln trägt zur Verbesserung der Infra-

struktur bei. Der Senat hat sechs städtische Fördergebiete ausgewählt, die aufgrund ihrer besonderen Lage stadtpolitische Bedeutung haben und deren Entwicklung in den Folgejahren forciert wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-2-1 selbst liegt zwar nicht innerhalb eines Fördergebiets, er grenzt jedoch unmittelbar an das Fördergebiet Neukölln-Südring an. Ein übergeordnetes Ziel für das Fördergebiet ist unter anderem die Schaffung attraktiver und öffentlich nutzbarer Räume am Wasser. Durch neue Wegeteilstücke entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals und auf stillgelegten Gleisen soll zudem eine wichtige Lücke im überörtlichen Grünverbindungsnetz geschlossen werden. Dieser Zielstellung folgend wurde im Jahr 2011 eine neue barrierefreie Wegeverbindung zwischen Neuköllner Schifffahrtskanal und Teltowkanal fertiggestellt. Diese Wegeverbindung verläuft zum Teil außerhalb des eigentlichen Fördergebiets, ein kleiner Abschnitt quert das Plangebiet im Nordwesten.

#### Planwerk Innere Stadt Berlin 2010

Das Planwerk Innere Stadt Berlin (Fortschreibung mit Stand vom 10.11.2010) stellt ein mögliches baulich-räumliches Bild für Bereiche innerhalb des S-Bahn-Rings dar. Es beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Der am Rande des Planwerks gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-2-1 befindet sich außerhalb der im Planwerk Innere Stadt Berlin festgelegten Schwerpunkträume. Entlang des westlich des Geltungsbereichs gelegenen Neuköllner Schifffahrtskanals ist jedoch eine geplante öffentliche Grünfläche dargestellt. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der Bundesautobahn A 100 sind als Flächen für den Straßenumbau / Neugestaltung gekennzeichnet.

#### Planwerk Südostraum

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum - Entwicklung zwischen Innenstadt und BER - aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der zehn Leitlinien durch den Berliner Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich des Planwerks Südostraum ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilträumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Planwerk Südostraum als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Die entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals gelegenen Flächen sind als Planung beziehungsweise Aufwertung von Straßen und Wegen und die Bundesautobahn A 100 als Autobahn gekennzeichnet.

### Lärminderungsplanung Berlin

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen (Lärminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

Da die Bewertung und Einbeziehung von Verkehrslärm in Planungsprozessen jedoch oftmals sehr komplex ist, wurde darüber hinaus durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik (LK Argus; Dezember 2012, letzte redaktionelle Überarbeitung 08.03.2013) erarbeitet. Die Handreichung stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärminderungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärminderungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategischen Lärmkarten Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 und Gesamtlärmindex L\_N (Nacht) Raster 2017 stellen für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Pegelwerte von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts dar. In Richtung Grenzallee und der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Autobahntrasse nehmen diese Werte jedoch zu. Unmittelbar entlang der Grenzallee werden gemäß der strategischen Lärmkarten Pegel von bis zu 75 dB(A) tags und bis

zu 70 dB(A) nachts und unmittelbar entlang der Autobahntrasse von über 75 dB(A) tags und von bis zu 70 dB(A) nachts erreicht.

Gemäß dem in der Handreichung enthaltenden Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt im Bereich der Grenzallee sowie der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Autobahntrasse folglich eine sehr hohe Lärmbelastung und im mittleren Geltungsbereich eine hohe Lärmbelastung vor.

### Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18.06.2013 vom Berliner Senat beschlossen. Damit wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. In den dazugehörigen Karten (Szenarien NO<sub>2</sub> Kfz-Verkehr 2015 und PM<sub>10</sub> Kfz-Verkehr 2015) ist sowohl die Grenzallee als auch die Bundesautobahn A 100 in der Kartenebene „Ist-Zustand“ 2009 und Status-Quo Trends 2015 und 2020“ mit einer mäßigen Belastung gekennzeichnet.

Neben der Darstellung des „Ist-Zustands“ 2009 und Status-Quo Trends 2015 und 2020“ enthalten die Karten jedoch auch Szenarienrechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmenbündel auf die NO<sub>2</sub>-Konzentration beziehungsweise auf die PM<sub>10</sub>-Konzentration im Straßenraum 2015. Im Ergebnis wird sowohl die Grenzallee als auch die Bundesautobahn A 100 im Bereich des Plangebiets mit einem berechneten Jahresmittelwert für die NO<sub>2</sub>-Konzentration von < 38 µg/m<sup>3</sup> und für die PM<sub>10</sub>-Konzentration im Straßenraum 2015 von < 28 µg/m<sup>3</sup> dargestellt.

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

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin-Neukölln

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin Neukölln<sup>5</sup> werden unter Berücksichtigung der Zielaussagen des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 sowie des Fachmarktkonzepts Berlin ergänzende Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Neukölln festgelegt. Demnach sollen unter anderem neue Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten ihre Standorte grundsätzlich innerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche finden. Dies gilt auch für kommunale, kulturelle und gastronomische Einrichtungen und für bevölkerungs- und freizeitorientierte Dienstleistungen, die einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung dieser Zentren leisten können. Fachmärkte sollen vorrangig auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren oder an Fachmarktstandorten angesiedelt werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Zentrenstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Neukölln. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Neucölln Carree, das circa 750 m vom Geltungsbereich entfernt liegt. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Geltungsbereichs an der Naumburger Straße / Grenzallee eine Fachmarkttagglomeration, die für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie zum Beispiel Möbel, vorgesehen ist.

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

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-2-1 grenzen keine festgesetzten oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne an. Die nächstgelegenen Bebauungspläne befinden sich westlich des Neuköllner Schifffahrtskanals (Bebauungsplan XIV-24) sowie südlich der Autobahn (Bebauungsplan 8-1). Während mit dem Bebauungsplan XIV-24 ein Industriegebiet planungsrechtlich gesichert wird, dient der Be-

---

5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin, Junker und Kruse, April 2016.

bauungsplan 8-1 der planungsrechtlichen Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Sportplatz“.

### **3.8 Planfeststellungen**

Unmittelbar südlich und östlich grenzen an das Plangebiet die planfestgestellten Flächen für die Bundesautobahn A 100 an (Planfeststellungsbeschluss für das Bauvorhaben Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin, Beschluss SenStadt VII - 2/2010 vom 29.12.2010). Mit der im Bau befindlichen Weiterführung der Bundesautobahn A 100 in Richtung Osten ist auch ein Umbau der unmittelbar östlich und südlich des Plangebiets gelegenen Anschlussstelle Grenzallee verbunden: Während diese derzeit eine Verbindung zwischen der Grenzallee und der Bundesautobahn A 113 sowie der Grenzallee und der Bundesautobahn A 110 herstellt, soll die Anschlussstelle zukünftig aus verkehrstechnischen Gründen lediglich eine Anbindung an die Bundesautobahn A 113 in und aus Richtung Süden herstellen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich darüber hinaus ebenfalls Flächen, die der Planfeststellung unterliegen. Dies betrifft die östliche Zufahrt von der Grenzallee aus, die Umfahrung des Gebäudes im Osten und Süden des Geltungsbereichs sowie im Osten des Geltungsbereichs Teile der vorhandenen Böschung. Für diese Flächen, die zum Teil dauerhaft und zum Teil vorübergehend Beschränkungen unterliegen, wurde am 29.05.2015 mit dem damaligen Grundstückseigentümer ein Vertrag geschlossen, in dem die bauzeitlichen und betriebsbedingten Nutzungen vereinbart wurden. Die Nutzung der bauzeitlichen Flächen ist dabei in mehreren Bauphasen bis zum 31.01.2020 vorgesehen. In die sich aus dem Vertrag vom 29.05.2015 ergebenden Verpflichtungen ist der derzeitige Grundstückseigentümer mit dem Grundstückskaufvertrag vom 08.01.2016 eingetreten.

Zwar steht die Planfeststellung der im Plangebiet vorhandenen sowie geplanten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen, für die Nutzung der planfestgestellten Flächen bestehen jedoch Restriktionen, die zu beachten sind: So ist für die Grundstückszufahrt und die Umfahrung des Gebäudes im Osten und Süden des Geltungsbereichs

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, die ein Geh- und Fahrrecht für die Benutzung der Umfahrungsstraße beinhaltet.

Auf einer kleinen Teilfläche im Südwesten des Plangebiets gestattet der Eigentümer zudem die Verlegung, den Betrieb, die Unterhaltung, die Nutzung und die Instandhaltung von autobahneigenen Leitungen. Die zu belastende Teilfläche darf nicht bebaut und nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen versehen werden.

Südöstlich des Plangebiets wird im Rahmen des Ausbaus der Bundesautobahn eine Stützwand errichtet, da die neue Rampe der Halbanschlussstelle näher an der Umfahrung des innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gebäudes verläuft, als die bislang vorhandene Einfahrrampe. Zur Errichtung der Stützwand werden im Südosten des Geltungsbereichs im Bereich der Umfahrung bauzeitlich Flächen für die Errichtung temporärer Betonschutzwände in Anspruch genommen.

Schließlich sind im Osten des Plangebiets gemäß der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung im planfestgestellten Bereich Rasen- und Gehölzflächen angeordnet.

#### **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 8-2-1 war die beabsichtigte und mittlerweile durchgeführte Veräußerung des Grundstücks Grenzallee 37 und eine damit verbundene, geplante Nutzungsänderung. Unter Berücksichtigung der Grundsätze des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, gemäß denen Fachmärkte vorrangig auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren oder Fachmarktstandorte gelenkt werden sollen (vergleiche Kapitel I.3.6), soll zukünftig von einer planungsrechtlichen Sicherung des Standorts für einen Fachmarkt, wie sie im bislang geltenden Bebauungsplan 8-2 festgesetzt ist, abgesehen werden. Vielmehr soll das Grundstück Grenzallee 37 einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets am Rande des Industrie-/Gewerbegebiets Südring und in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Grenzallee und zum Autobahndreieck Neukölln sowie vor dem Hintergrund der Umnutzungsinteressen des Eigentümers ist nunmehr eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets beabsichtigt.

Seit dem Jahr 2010 unterliegen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Planfeststellung (vergleiche Kapitel I.3.8). Aus diesem Grund wurden gegenüber dem Bebauungsplan 8-2 verschiedene Anpassungen erforderlich. So waren die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der planfestgestellten Flächen anzupassen, in der Folge war die Zulässigkeit von Stellplätzen neu zu regeln. Ferner konnte der im Bebauungsplan 8-2 festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aufgrund des Einrichtungsverkehrs zur Bundesautobahn A 113 entfallen. Schließlich wurde der Geltungsbereich im Nordosten im Bereich der Grenzallee mit Bezirksamtsbeschluss 213/17 vom 19.09.2017 geringfügig angepasst, da für die Einbeziehung der hier vorhandenen planfestgestellten Flächen in den Geltungsbereich keine Erforderlichkeit bestand.

Da die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 8-2 zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zu der Höhe baulicher Anlagen gleichermaßen geeignet sind, eine anderweitige gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans 8-2 im Gegensatz zu der im bislang geltenden Bebauungsplan 8-2 festgesetzten Art der Nutzung, die mit den aktuellen Planungszielen nicht übereinstimmt, weitgehend übernommen.

#### **4.1 Art des Verfahrens**

Mit Änderung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (Bundesgesetzblatt I S. 3316) wurde für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren eingeführt (§ 13a Baugesetzbuch). Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Bebauungspläne der Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss.

Der Bebauungsplan 8-2-1 soll die Voraussetzungen für die Umstrukturierung eines bisher durch einen Möbelfachmarkt genutzten Gewerbegrundstücks schaffen. Es handelt sich dabei um die Überplanung überwiegend bebauter Flächen unmittelbar

angrenzend zum Industrie- / Gewerbegebiet Neukölln-Südring, für die auf Grund der beabsichtigten Nutzungsaufgabe ein Leerstand zu befürchten wäre. Der Bebauungsplan 8-2-1 erfüllt damit den Tatbestand der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (Wiedernutzbarmachung von Flächen).

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist darüber hinaus an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche anknüpfen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-2-1 werden Grundflächen i.S. des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung von circa 6.560 m<sup>2</sup> und damit deutlich weniger als der in § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Bebauungspläne, die in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden oder werden, liegen nicht vor.

Durch das Bebauungsplanverfahren erfolgt zudem keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht zur Folge haben. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen im Bezirk Treptow-Köpenick und werden aufgrund der großen Entfernung (mind. 11 km) durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall anzuwenden. Somit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und die Anfertigung eines Umweltberichtes nach § 2a Baugesetzbuch. Potenzielle Eingriffe gelten gemäß § 13a Absatz 2 Num-

mer 4 Baugesetzbuch als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IIC hat mit Schreiben vom 15.01.2016 bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

## **II Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nähere Ausführungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens können dem Kapitel I.4.1 Art des Verfahrens entnommen werden.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung sowie die Nichtanwendung der Ausgleichverpflichtung entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen (siehe Kapitel IV.1). So sind die naturschutzrechtlichen Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Hierbei handelt es sich um zwingende Rechtsvorschriften, die dann außerhalb des bauleitplanerischen Abwägungsvorgangs stehen und auch in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch strikte Beachtung verlangen. Aus diesem Grund wurde im Juni 2016 eine Biotoptypenkartierung (siehe Kapitel I.2.3.2) durch Begehung und Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten durchgeführt. Im Rahmen der Erfassung wurde auch das Potenzial für geschützte und gefährdete Pflanzen- und Tierarten eingeschätzt. Darüber hinaus wurde ebenfalls im Juni 2016 ein Ornithologisches Gutachten erstellt (siehe Kapitel I.2.3.3). Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sowie des Ornithologischen Gutachtens sind in das Verfahren eingeflossen.

### **III Planinhalt und Abwägung**

#### **1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Mit dem Bebauungsplan 8-2-1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des zuvor durch einen Discount-Möbelmarkt genutzten Bestandsgebäudes geschaffen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets am Rande des Industrie- / Gewerbegebiets Südring und in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Grenzallee und zum Autobahndreieck Neukölln sowie vor dem Hintergrund der Umnutzungsinteressen des Eigentümers soll zukünftig eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets gesichert werden. Diesem Ziel entsprechend ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 der Baunutzungsverordnung erfolgt. Dabei wird im Bebauungsplan 8-2-1 zur Sicherung der Zentrenverträglichkeit die Zulässigkeit einzelner Nutzungen beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt.

Aufgrund der von den das Plangebiet umgebenden Verkehrsstrassen ausgehenden Lärmemissionen wurden ferner weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Der im Geltungsbereich gelegene Abschnitt der Grenzallee wird bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus ist im Westen des Plangebiets die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt, um auf diese Weise die öffentliche nutzbare Wegeverbindung zwischen Neuköllner Schifffahrtskanal und Teltowkanal, die bestehenden Zufahrtsrechte für die Bundesstraßenverwaltung, die Erschließung des Grundstücks Grenzallee 49 sowie vorhandene und künftige Leitungsführungen planungsrechtlich zu sichern.

## **2      Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-2-1 wurden gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin vom 29. Juni 2016 (Amtsblatt S. 2109) entwickelt. So sind im Bereich der als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen überwiegend gewerbliche Nutzungen festgesetzt. Im Bereich der Grenzallee stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls eine gewerbliche Baufläche dar. Gemäß der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans von Berlin sind jedoch örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C hat im Rahmen der Mitteilung zur Planungsabsicht mit Schreiben vom 15.01.2016 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Auch regional-planerische Festlegungen des Flächennutzungsplans werden durch die Festsetzungen nicht berührt.

## **3      Begründung der Festsetzungen**

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

Vor dem Hintergrund der Nutzungsaufgabe des zuvor im Geltungsbereich vorhandenen Möbelmarkts und aufgrund des bezirklichen Ziels, die Ansiedlung von Fachmärkten einzuschränken, soll das Grundstück Grenzallee 37 hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung umstrukturiert und zukünftig einer anderweitigen gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird das Grundstück Grenzallee 37 gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 Absatz 1 Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen**

Der Geltungsbereich dient der gewerblichen Nutzung. Da eine Ansiedlung von Einzelhandel der angestrebten Entwicklung im Geltungsbereich und auch der im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept festgelegten angestrebten Einzelhandelsentwicklung des Bezirks Neukölln widerspräche (vergleiche Kapitel I.3.6), werden auf Grundlage des § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung Einzelhandelsnutzungen gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können jedoch folgende Nutzungen zugelassen werden: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sind und deren Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs beträgt, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern (**textliche Festsetzung Nummer 3**).

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden wird die Möglichkeit zur Ansiedlung kleinteiligen Einzelhandels, zum Beispiel eines Kiosks oder einer Bäckerei mit angegliedertem Café, geschaffen. Ein derartiges Angebot stellt ein sinnvolles Angebot für die Beschäftigten im Plangebiet sowie im umliegenden Gewerbegebiet dar. Grundsätzlich ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Einzelhandelsnutzungen nur dann gegeben, wenn die geplante Nutzung nicht den Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts widerspricht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und deren Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs beträgt, dient dazu, unter anderem produzierenden Gewerbebetrieben die Gelegenheit zu geben, neben der Produktion eine Verkaufsstelle einzurichten. Die Festsetzung trägt zur Steigerung der Standortattraktivität für das produzierende Gewerbe bei. Gleichzeitig trägt sie dem Steuerungsgrundsatz 8 des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Rechnung, gemäß dem Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche dem

Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen beziehungsweise im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nicht überschritten wird. Die Entstehung von großflächigem Einzelhandel auch durch die Kumulationen mehrerer, an sich kleinflächiger Läden ist nicht zu befürchten, da Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten und in den dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Gemäß der Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Neukölln sollen ferner auch kommunale, kulturelle und gastronomische Einrichtungen und bevölkerungs- und freizeitorientierte Dienstleistungen, die einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Zentren leisten können, ihre Standorte innerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche finden (vergleiche Kapitel I.3.6). Diesem Ziel entsprechend wird auf Grundlage des § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch im Gewerbegebiet unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nummer 1**) und dass die gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 2 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 und 9 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (**textliche Festsetzung Nummer 2**).

Darüber hinaus sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Baunutzungsverordnung auch die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 8 Absatz 3 Nummer 3 Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nummer 2**). Diese Festsetzung liegt in dem Ziel begründet, die gewerblichen Flächen für eine produktionsgeprägte beziehungsweise verarbeitende Nutzung vorzuhalten. Vergnügungsstätten sind aufgrund höherer Renditeerwartungen dazu

geeignet, anderweitige gewerbliche Nutzungen zu verdrängen und entsprechen aus diesem Grund nicht dem Ziel der Planung. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet erfolgt ferner deswegen, da es das stadtplanerische Ziel des Bezirkes Neukölln ist, diese an den Hauptgeschäftsstraßen Karl-Marx-Straße, Hermannstraße und Kottbusser Damm zu integrieren.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets zwischen zwei stark frequentierten Verkehrsstrassen (Bundesautobahn A 100 und Grenzallee) und der damit verbundenen sehr hohen Lärmbelastung (vergleiche Kapitel I.3.5 – Lärminderungsplanung Berlin) werden weiterhin verschiedene Nutzungen eingeschränkt beziehungsweise ausgeschlossen, um auf diese Weise dem Vorsorgegrundsatz Rechnung zu tragen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Zwar werden die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung im Tages- oder Nachtzeitraum im Ergebnis der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Bundesautobahn Bundesautobahn A 100 durchgeführten Lärmberechnung im Abschnitt „Grenzallee West“ nicht überschritten. Gemäß der Strategischen Lärmkarten (Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 und Gesamtlärmindex L\_N (Nacht) Raster 2017) liegt im überwiegenden Teil des Plangebiets jedoch eine hohe Lärmbelastung und im Bereich der Grenzallee sowie der südlich und östlich des Geltungsbereichs gelegenen Autobahntrasse eine sehr hohe Lärmbelastung vor, die Orientierungswerte der DIN 18005, die in Gewerbegebieten bei 65 dB tags und 55 dB nachts liegen, werden überschritten. Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung von drei Seiten besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine lärmabgewandte Seite, so dass durch Festsetzungen zur Lage der Aufenthaltsräume das Ziel der Verminderung der Lärmbetroffenheit nicht erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund wird aus Gründen des Immissionsschutzes auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 und 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind (§ 8 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung), sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Absatz 3 Nummer 2 Baunutzungsverordnung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (**textliche Festsetzung Nummer 2**). Darüber hinaus wird ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutz-

zes auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Beherbergungsbetriebe unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nummer 4**).

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan 8-2-1 gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe für bauliche Anlagen gemäß § 18 Baunutzungsverordnung, einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Baunutzungsverordnung sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Baunutzungsverordnung.

Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen dabei den im bislang geltenden Bebauungsplan 8-2 festgesetzten Nutzungsmaßen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Hieraus resultiert, dass auf dem circa 10.930 m<sup>2</sup> großen Baugebiet ein Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 6.560 m<sup>2</sup> errichtet werden darf. Darüber hinaus dürfen gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung weitere Flächen, bis zu einem Anteil von 80 % des Baugrundstückes, durch die in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung genannten Anlagen überbaut werden (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird).

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,8. Mit der festgesetzten GFZ ließe sich ein Gebäude mit einer Geschossfläche von maximal 19.680 m<sup>2</sup> errichten. Bei einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen Grundfläche entspräche dies einer dreigeschossigen Bebauung.

Die durch § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die in Gewerbegebieten bei einer GRZ von 0,8 und bei einer GFZ von 2,4 liegen, werden durch die festgesetzten Nutzungsmaße eingehalten.

Die zulässige Oberkante von Gebäuden (OK) wird mit 57,0 m über Normalhöhennull festgesetzt. Bei einem mittleren Straßenniveau von circa 39 m über Normalhöhennull wird somit entlang der Grenzallee eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 18 m ermöglicht. Eine Gebäudehöhe von maximal 18 m über Straßenniveau ist angesichts der abschnittsweise im Umfeld vorhandenen Bebauung und der rückwärtig gelegenen Autobahn städtebaulich verträglich. Darüber hinaus kann durch ein Gebäude dieser Höhe entlang der Grenzallee eine wirksame Abschirmung gegenüber der baulich dominanten Autobahn erreicht werden. Im rückwärtigen Bereich beträgt die mittlere Geländehöhe 34 m über Normalhöhennull. Hier wäre also eine Gebäudehöhe von maximal 23 m über Geländeniveau zulässig. Die Gebäudehöhe von bis zu 23 m ist jedoch weder von der Grenzallee noch von der Autobahn aus in ihrem gesamten Ausmaß wahrnehmbar, da sich beide Verkehrsanlagen auf einem höheren Niveau befinden.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Gewerbegebiet gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung durch Baugrenzen flächenhaft festgesetzt, um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit für Bauherren zu gewährleisten. Im Nordosten, Osten und Süden grenzen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dabei unmittelbar an die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen planfestgestellten Flächen für die Autobahn Bundesautobahn A 100 an.

Ein geringfügiges Überschreiten durch Gebäudeteile, zum Beispiel Treppenhäuser oder Vorbauten kann gemäß § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan 8-2-1 nicht festgesetzt.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Die an das Baugrundstück nördlich anschließende Grenzallee wird bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und bestandsorientiert gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch mit Straßenbegrenzungslinien

als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und gesichert. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen (**textliche Festsetzung Nummer 7**).

### **3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz**

#### **3.5.1 Schallschutz**

An das Plangebiet grenzen mit der Grenzallee im Norden und der Bundesautobahn im Süden und Osten zwei stark frequentierte Verkehrsstrassen. Zwar werden die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung im Tages- oder Nachtzeitraum im Ergebnis der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Bundesautobahn A 100 durchgeführten Lärmberechnung im Abschnitt „Grenzallee West“ nicht überschritten, gemäß der Strategischen Lärmkarten (Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 und Gesamtlärmindex L\_N (Nacht) Raster 2017) liegt im überwiegenden Teil des Plangebiets jedoch eine hohe Lärmbelastung und im Bereich der Grenzallee sowie der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Autobahntrasse eine sehr hohe Lärmbelastung vor, die Orientierungswerte des Deutschen Instituts für Normung, Norm 18005, die in Gewerbegebieten bei 65 Dezibel tags und 55 Dezibel nachts liegen, werden überschritten. Folglich ist im Rahmen des Bebauungsplans die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen:

#### **Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz)**

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (zum Beispiel Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollte man entlang einer Störungsquelle (zum Beispiel entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (zum Beispiel Mischgebiete oder Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten. Dem Trennungsgrundsatz folgend wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet festgesetzt (vergleiche Kapitel III.3.1). Jedoch ist auch innerhalb eines Gewerbegebiets die Unterbringung von schutzbedürftigen

Nutzungen zulässig. Im konkreten Fall sind hier Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, Büronutzungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu nennen.

Ein Abrücken der Nutzungen von den Lärmquellen oder die „abschirmende“ Festsetzung weniger empfindlicher Nutzungen zwischen Lärmquelle und den schützenswerten Nutzungen ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der im Norden, Süden und Osten angrenzenden emittierende Verkehrsstrassen nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet unzulässig sind (**textliche Festsetzungen Nummer 2 und 4** – vergleiche Kapitel III.3.1). Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden hingegen nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird diesbezüglich eine weitergehende Prüfung der möglichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

### **Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen**

Die Errichtung von aktiven Schallschutzeinrichtungen (wie zum Beispiel Schallschutzwälle, -wände und -mauern) kommt unter Berücksichtigung sowohl der festgesetzten Höhe der Gebäude als auch der Beeinträchtigung des Ortsbildes als Maßnahme zur Lärminderung nicht in Betracht.

### **Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus und Festsetzung von Grundrissbindungen**

Die Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus, welcher die Schaffung von ruhigen und lärmabgewandten Seiten ermöglicht, sowie eine Grundrissbindung, durch die planungsrechtlich gesichert wird, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu einer straßenabgewandten Seite ausgerichtet wird, stellen weitere Maßnahmen dar, um Auswirkungen durch Lärm abzumildern. Aufgrund der im Norden, im Süden und Osten an das Plangebiet angrenzenden stark frequentierten Verkehrsstrassen sowie

vor dem Hintergrund der geringen Größe und des Zuschnitts des Plangebiets ist die Schaffung einer lärmabgewandeten Seite jedoch nicht möglich. Folglich kann auch die Festsetzung von Grundrissbindungen nicht zur Anwendung gebracht werden.

### **Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen**

Im dicht besiedelten Raum der Metropole Berlin ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte des Deutschen Instituts für Normung, Norm 18005 mitunter schwer umzusetzen ist. Die Vermeidung des Heranrückens sensibler Nutzungen an vorhandene Lärmquellen ist zwar Ziel der städtebaulichen Planung, lässt sich jedoch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen in die Abwägung einzustellenden Belange nicht grundsätzlich ausschließen. Vielmehr ist das Heranrücken vor dem Hintergrund einer verkehrsvermeidenden gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen in manchen Fällen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche beziehungsweise in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde.

Das innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegende Plangebiet soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung trotz der angrenzenden Lärmquellen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Im Ergebnis der regelhaft vorgenommenen Prüfung und Abwägungsfolge der zur Minderung der vorhandenen Lärmbelastung möglichen Immissionsschutzmaßnahmen stellt neben dem Ausschluss einzelner Nutzungen die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden für den Geltungsbereich die im Wesentlichen gangbare Variante dar.

### **Fazit**

Von der planungsrechtlichen Sicherung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wurde im Ergebnis der Abwägung aller einzustellenden Belange („Abwägungskaskade“) im vorliegenden Fall abgesehen. Stattdessen wird die Minderung der Lärmemissionen

des Straßenverkehrs durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erzielt. Damit können für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Nutzungen gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. So wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt, dass bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Grenzallee sowie der Bundesautobahn A 100 orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) aufweisen müssen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird (**textliche Festsetzung Nummer 8**).

Die Bestimmung der erf. R<sub>w,res</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L<sub>r</sub>, T und für die Nacht L<sub>r</sub>, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. Bundes-Immissionsschutzverordnung) zu berechnen (**textliche Festsetzung Nummer 8**).

### 3.5.2 Verwendung bestimmter Brennstoffe

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23a Baugesetzbuch nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl ExtraLeicht als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl ExtraLeicht sind (**textliche Festsetzung Nummer 9**). Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo

sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen dieser Verursachergruppen gesetzt werden, da wegen der geringen Ableitungshöhe eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, so dass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten. Die Festsetzung begrenzt für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen. Sie dient daher im Wesentlichen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### **3.6 Sonstige Festsetzungen**

#### **3.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Erschließung des westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücks Grenzallee 49 erfolgt im Bestand über die im Westen des Geltungsbereichs gelegene Zufahrtsstraße (ehemals Straße 12). Ein direkter Zugang des Grundstücks Grenzallee 49 von der Grenzallee aus wäre aufgrund der Topographie beziehungsweise der höhergelegenen Grenzalleebrücke nur mit Schwierigkeiten zu realisieren.

Darüber hinaus besteht im Westen des Geltungsbereichs im Bereich der ehemaligen Straße 12 ein planfestgestelltes Nutzungsrecht zu Gunsten der Bundesstraßenverwaltung, mit dem die Erschließung von Autobahnnebenanlagen (Bodenfilter und Wartungswege) gewährleistet werden soll. Aus diesem Grund sind im bislang geltenden Bebauungsplan 8-2 im Bereich der im Westen des Geltungsbereichs im Bestand vorhandenen Zufahrt verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese sind auch weiterhin erforderlich und werden aus diesem Grund gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch auch im Bebauungsplan 8-2-1 planungsrechtlich gesichert. Teilflächen der im Bebauungsplan 8-2 mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen befinden sich jedoch nunmehr im Bereich der Planfeststellung für die Bundesautobahn A 100. Die für die Bundesstraßenverwaltung erforderlichen Nutzungsrechte werden hier im Rahmen der Planfeststellung als privilegierte Fachplanung geregelt, so dass auf diesen Teilflächen eine gesonderte Regelung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan entbehrlich ist. Die planfestgestellten Flächen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen des Stadtumbaus West („Grünes Netz“) wurde eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen Neuköllner Schifffahrtskanal und Teltowkanal realisiert, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen quert. Hier werden der Zweckbestimmung der Wegeverbindung entsprechend Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit gesichert.

So wird im Bebauungsplan 8-2-1 festgesetzt, dass die Flächen A und B mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bundesstraßenverwaltung und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten sind. Darüber hinaus ist die Fläche A mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Grenzallee 49 zu belasten (**textliche Festsetzung Nummer 6**).

### **3.6.2 Stellplätze und Garagen**

Der Bebauungsplan 8-2 enthielt verbindliche Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen. Auch im Bebauungsplan 8-2-1 werden vergleichbare Regelungen getroffen, wobei mit der nachrichtlichen Übernahme der planfestgestellten Flächen in den Bebauungsplan eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich wurde. So werden nunmehr entlang der Grenzallee bestandsorientiert zwei Flächen für Stellplätze festgesetzt. Dabei wird jedoch auf die Festsetzung eines Mindestabstands der Stellplätze zur Grenzallee, wie sie im Bebauungsplan 8-2 enthalten war, unter Berücksichtigung der Bestandssituation verzichtet. Darüber hinaus wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der an der Grenzallee gelegenen, mit St gekennzeichneten Flächen zulässig sind und dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (**textliche Festsetzung Nummer 5**). Hierdurch wird gewährleistet, dass ein mindestens 4,5 m breiter Bereich entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze von Stellplatzanlagen frei gehalten wird. Da der überwiegende Teil des Grundstücks als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird und zudem noch Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, verbleibt eine ausreichend große Fläche zur Anordnung von Stellplätzen.

### 3.6.3 Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (**textliche Festsetzung Nummer 10**). Diese Festsetzung dient der Klarstellung, welches Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig anzuwenden ist.

## 3.7 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

### 3.7.1 Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen Teilflächen dem durch Planfeststellungsbeschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 29. Dezember 2010 verbindlichen Fachplanungsrecht für das Bauvorhaben „Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin“ (**nachrichtliche Übernahme Nummer 1**). Diese Flächen, die zum Teil dauerhaften und zum Teil vorübergehenden Beschränkungen unterliegen, werden als solche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Am 29.05.2015 wurde mit dem damaligen Grundstückseigentümer ein Vertrag geschlossen, in dem die bauzeitlichen und betriebsbedingten Nutzungen vereinbart wurden (vergleiche Kapitel I.3.8). In die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist der derzeitige Grundstückseigentümer mit Grundstückskaufvertrag vom 08.01.2016 eingetreten.

### 3.7.2 Hinweise

Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die Bundesautobahnen A 100 und A 113 und liegt somit teilweise innerhalb der Bauverbotszone (Entfernung bis 40 m) beziehungsweise der Baubeschränkungszone (Entfernung bis 100 m) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (vergleiche Kapitel III.5.1 - Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange). Aus diesem Grund wird in die Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Errichtung von Hochbauten beziehungsweise bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen die ge-

setzlichen Vorgaben gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz zu beachten sind (**Hinweis Nummer 1**).

### 3.8 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung (alle Werte gerundet):

<b>Geltungsbereich</b>		<b>13.760 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet		10.930 m <sup>2</sup>
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>7.125 m<sup>2</sup></i>	
<i>bebaubar gemäß GRZ</i>	<i>6.560 m<sup>2</sup></i>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		2.830 m <sup>2</sup>

## 4 Abwägung von Stellungnahmen

### 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 30.09.2016 statt. Es wurden keine schriftliche Äußerungen abgegeben. Aus der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich folglich keine Änderungen der Planung.

### 4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-2-1 für das Grundstück Grenzallee 37 wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 24.01.2017 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Äußerung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung wurden Stellungnahmen von 21 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- erforderliche Anpassung der Baugrenze unter Berücksichtigung der Grenzen der Planfeststellung
- temporäre und dauerhafte Flächeninanspruchnahmen sowie grundbuchrechtliche Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 100
- fehlende Notwendigkeit zur Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt an der Grenzallee
- Sicherung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der Fläche A
- Hinweise zum Erhalt der entlang der Grenzallee bestehenden Hecke
- Hinweise zum Schutz der Sand-Strohblume als besonders geschützte Art
- Hinweise zum Leitungsbestand
- Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers
- Hinweise zu Altlasten

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde die Planzeichnung in folgenden Punkten geändert:

- Anpassung der Baugrenze
- Ergänzung von Stellplatzflächen
- Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die Grenzen der Planfeststellung im Bereich der Fläche B
- Ergänzung eines Geh- und Radfahrrechts für die Allgemeinheit im Bereich der Fläche A
- Verzicht auf den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Grenzallee
- Geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs an die Grenzen der Planfeststellung im Bereich der Grenzallee

Neben den o.g. Überarbeitungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan zu verschiedenen Sachverhalten ergänzt beziehungsweise angepasst (zum Beispiel planfestgestellte Flächen, Stadtentwicklungsplan Verkehr, Leitungsbestand, Hinweis auf das Vorkommen einer besonders geschützten Art nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz), die jedoch keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

#### **4.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-2-1 für das Grundstück Grenzallee 37 wurde parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (vergleiche Kapitel III.4.4) eine erneute Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Diese wurden mit Schreiben vom 09.02.2018 informiert und um Äußerung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten. Dabei wurden die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V C 2 sowie das Bezirksamt Neukölln, Serviceeinheit Facility Management, Fachbereich-Objektmanagement angeschrieben. Beide Behörden haben erneut Stellung genommen. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

##### **1. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V C**

##### **1.1 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V C 2 (vom 07.03.2018)**

##### **1. Äußerung:**

*Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:*

V F 1	V P S A
V O I	V P S E
V O S	V P W
V O W	V P I A
	V P I E

*Von den Beteiligten V P I A gab es Einwendungen oder Hinweise, diese sind als Anlage beigefügt.*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Die Stellungnahmen werden im Folgenden ausgewertet.

**1.2 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V PI A 5  
(vom 01.03.2018)****1. Äußerung:**

*Zur erneuten Beteiligung B-Plan 8-2-1 für das Grundstück Grenzallee 37 im Bezirk Neukölln möchte ich auf meinen Vermerk von 02/2017 und meine Stellungnahme an VF 1/1 hinweisen (beide Unterlagen als Anlagen zu dieser E-Mail).*

*Ergänzungen oder Änderung ergeben sich bei der erneuten Beteiligung nicht.*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Im Anhang ist kein Vermerk von 02/2017 enthalten. Da jedoch der im Anhang enthaltene Vermerk vom 14.03.2018 gleichlautend ist mit der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme von X PI A 5 vom 23.02.2017 wird im Weiteren davon ausgegangen, dass mit dem Vermerk von 02/2017 der im Anhang enthaltene Vermerk vom 14.03.2018 gemeint ist.

Die Stellungnahmen werden im Folgenden ausgewertet.

**1.2.1 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V PI A 5  
(vom 14.03.2018 - Anlage zum Schreiben vom 01.03.2018)****1. Äußerung:**

*Stellungnahme zum Schreiben vom 24.01.2017*

*Zu Nummer 2.7 Altlasten*

*Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park wurden umfangreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden mit Planfeststellungsbeschluss Nummer VII E-2/2010 „Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und An-*

*schlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick vom 29.12.2010“ veröffentlicht.*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln hat in seiner im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahme vom 21.02.2017 unter anderem in Bezug auf die aktuelle Altlastensituation im Plangebiet Stellung genommen. Demnach besteht aus Altlastensicht kein Einwand gegen die Planungsabsicht.

2. **Äußerung:**

*Zu Nummer 3.8 Planfeststellungen*

*In Ergänzung der Stellungnahme von X PSE 7 vom 21.02.2017 sind folgende grunderwerbsrelevanten Randbedingungen entsprechend des geschlossenen Kaufvertrages mit Möbel Walther AG vom 29.05.2015 zu berücksichtigen:*

*Auf dem erworbenen Teilstück des Flurstücks 94 (siehe Anlage 2) wird im Rahmen des Ausbaus der Bundesautobahn A 100 eine Stützwand errichtet, da die neue Rampe der Halbanschlussstelle näher an der Betriebsumfahrt des Möbelhauses verläuft, als die bislang vorhandene Einfahrrampe.*

*Das Stützbauwerk R – GRE\_01 ist 61 m lang. In Längsrichtung besteht das Bauwerk aus 6 Einzelblöcken (Block Nummer 1 bis 6) mit Blocklängen von 10 m und 11 m.*

*Die Wandflächen ab Oberkante Gelände und die senkrechten Flächen der Gesimse erhalten eine permanente Anti-Graffiti-Beschichtung. Auf der Stützwand sind 2 Beleuchtungsmaste (Block 3 und 6) angeordnet.*

*Für die Errichtung der Stützwand werden die Flurstücke 9, 94 und 99 bauzeitlich in Anspruch genommen. Die Zufahrt ist dabei durch den Eigentümer des Grundstückes jederzeit zu gewährleisten.*

*Für die Errichtung der Stützwand werden temporäre Betonschutzwände installiert, die eine ungehinderte Vorbeifahrt durch die Feuerwehr und sonstige Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie des Kunden- und Lieferantenverkehr ermöglichen (siehe Anlage 3).*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die Beschränkungen, die sich für das Plangebiet aus den planfestgestellten Flächen der Bundesautobahn A 100 ergeben. Dies betrifft auch die geplante Stützwand sowie die temporär zu errichtenden Betonschutzwände.

3. **Äußerung:**

*Weiterhin wurde bereits im Bereich der Flurstücke 95 und 97 auf die vorhandene Zufahrtsstraße eine Asphaltenschicht fachgerecht aufgebracht, die nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück verblieb. Diese dient der Zufahrt zu Nebenanlagen der Bundesautobahn auf dem Nachbargrundstück Grenzallee 49.*

**Abwägung: Kenntnisnahme****1.2.2 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V PI A 5  
(vom 10.10.2017 - Anlage zum Schreiben vom 01.03.2018)**1. **Äußerung:**

*Aus ingenieurtechnischer Sicht nachfolgende Stellungnahme:*

*Zunächst verweise ich auf meinen Vermerk von 02/2017 zum B-Plan 8-2-1 für das Grundstück Grenzallee 37.*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Der Vermerk von 02/2017 entspricht der nunmehr mit Schreiben vom 14.03.2018 eingereichten Stellungnahme (Auswertung siehe oben).

2. **Äußerung:**

*Das Stützbauwerk R GRE\_01 wird zur Zeit errichtet und es erfolgt eine bauzeitliche Inanspruchnahme der vereinbarten Flächen.*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Äußerung:

*Ich gehe davon aus, dass die grunderwerbsrelevanten Randbedingungen entsprechend des geschlossenen Kaufvertrages mit dem ehemaligen Eigentümer (Möbel Walther AG) vom 29.05.2015 auch vom neuen Eigentümer berücksichtigt werden.*

*Ergeben sich hier aus der geplanten Baumaßnahme Anpassungen sind diese rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Umsetzung) zu vereinbaren.*

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Es wird davon ausgegangen, dass die grunderwerbsrelevanten Regelungen des angesprochenen Vertrags an den neuen Grundstückseigentümer als Rechtsnachfolger übertragen wurden.

4. Äußerung:

*Aus dem geplanten Bauvorhaben dürfen sich keine Einflüsse auf die Verkehrsanlagen der Bundesautobahn A 100 ergeben.*

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Von Einflüssen aus dem geplanten Bauvorhaben auf die Verkehrsanlagen der Bundesautobahn A 100 ist derzeit nicht auszugehen.

**2. Bezirksamt Neukölln, Serviceeinheit Facility Management, Fachbereich Objektmanagement (vom 12.02.2018)**

1. Äußerung:

*Gegen den geänderten beziehungsweise ergänzten Bebauungsplanentwurf bestehen aus grundstücksverkehrlicher Sicht keine Bedenken.*

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Fazit

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch hat zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans geführt.

### **4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-2-1 für das Grundstück Grenzallee 37 im Bezirk Neukölln, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans konnte in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 14.03.2018 im Bezirksamt Neukölln von Berlin im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden. Neben der Planzeichnung und der Begründung konnten auch die Biotoptypenkartierung sowie das ornithologische Gutachten eingesehen werden. Die genannten Unterlagen konnten zudem auch über das Internet eingesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt für Berlin am 02.02.2018 auf der Seite 663 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurde auf die Beteiligung der Öffentlichkeit am 09.02.2018 durch eine Anzeige in der Tagespresse (Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel) aufmerksam gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 09.02.2018 gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 Baugesetzbuch von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-2-1 wurde von der Öffentlichkeit eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Zudem gingen sechs Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Nach Abwägung aller Belange finden die Stellungnahmen wie folgt Berücksichtigung:

#### **1. Stellungnahme 1 (vom 12.03.2018)**

##### **1. Äußerung:**

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

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

*Bei der nachweislich vorkommenden Art der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) handelt es sich um eine besonders geschützte Art gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz. Wie dem § 44 Absatz 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz zu entnehmen ist, ist es verboten „wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihren Standort zu beschädigen oder zu zerstören.“ Da unseres Erachtens nach bei den vorliegenden allgemeinen sowie der an den Geltungsbereich angrenzenden Planungen Eingriffe in den nordöstlichen Vegetationsbereich unvermeidlich sind, sollte beim Umwelt- und Naturschutzamt eine Ausnahmegenehmigung für die Entnahme der besonders geschützten Art und deren Wiederanpflanzung an einer anderen geeigneten Stelle im Plangebiet, welche baulich nicht beansprucht wird, beantragt werden, um die Art vor Ort erhalten zu können.*

**Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Ein Hinweis auf das Vorkommen und den Schutzstatus der Sand-Strohblume ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten. Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich jedoch nicht zwangsläufig eine Zerstörung der Lebensstätte der Sand-Strohblume. Vielmehr ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass der Standort erhalten werden kann. Für die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung besteht folglich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Veranlassung. Darauf, dass die Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

2. **Äußerung:**

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

**Abwägung: Kenntnisnahme**

3. Äußerung:

*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**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Planumsetzung zu beachten. Für die Festsetzung von Pflanzbindungen oder Flächen zum Anpflanzen im Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts keine Erforderlichkeit gesehen. Auf die allgemein bestehenden Schutzvorschriften (zum Beispiel Baumschutzverordnung) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

4. Äußerung:

*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: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

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, das heißt 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 ein Hinweis aufgenommen wird, dass die Festlegung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

5. Äußerung:

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

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Für die Aufnahme von Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird keine Erforderlichkeit gesehen. Vielmehr soll den Eigentümern ein ausreichender Spielraum verbleiben, um die Bewältigung der Problematik auf den Grundstücken in der konkreten Objektplanung zu bewältigen (Grundsatz der planerischen Zurückhaltung). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist lediglich sicherzustellen, dass die Bewältigung der Regenwasserproblematik möglich ist. Angesichts der derzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen wird an der grundsätzlichen Machbarkeit der Regenentwässerung nicht gezweifelt.

2. **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat I C (vom 19.03.2018)**

1. Äußerung:

*Nach eingehender Prüfung sind Hinweise zur Lärm- und Luftreinhalteplanung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz § 47 sowie anlagenbedingtem Lärm entbehrlich.*

Abwägung: **Kenntnisnahme**

3. **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat III B (vom 19.02.2018)**

1. Äußerung:

*Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch bestehen folgende Einwände:*

*Die Umsetzung der Wegeverbindung durch Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit wird begrüßt. Eine begleitende Verpflichtung zur Begrünung dieser Wegeverbindung sollte in einer textlichen Festsetzung als Ergänzung erfolgen.*

**Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Eine Verpflichtung zur Begrünung der Wegeverbindung würde in diesem Bereich zu einer wesentlichen Einschränkung der Nutzbarkeit der derzeit als Zufahrt für das Baugrundstück genutzten Flächen führen. Für eine derartige zusätzliche Beschränkung der Rechte des Grundstückseigentümers wird keine Erforderlichkeit gesehen.

2. **Äußerung:**

*Als Mangel wird die fehlende Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen durch textliche Festsetzungen gesehen, wie bereits von den Berliner Wasserbetrieben in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2017 gefordert wurde (Seite 72 der Begründung). Dies sollte erneut überdacht werden. Zumal sich dadurch auch das Problem wegen der Zerstörung der Lebensstätten für die Sandstrohblume lösen ließe, indem entsprechende Ersatzstandorte auf den Dachflächen angelegt / angeboten werden können.*

**Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Für die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Erforderlichkeit gesehen. Die geplanten Festsetzungen werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima haben, bezogen auf das geltende Planungsrecht wird sich die Situation vielmehr nicht verändern. Auch in Bezug auf die Bewältigung der Regenwasserproblematik sind derartige Festsetzungen nicht erforderlich, da dem Eigentümer aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf dem Grundstück verbleibt.

In Bezug auf die Sand-Strohblume ist darauf hinzuweisen, dass sich aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zwangsläufig eine Zerstörung der Lebensstätte der Sand-Strohblume ergibt. Vielmehr ist nach der-

zeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass der Standort erhalten werden kann. Für eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan besteht folglich kein Erfordernis. Darauf, dass die Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3. Äußerung:

*Folgender Hinweis ist zu beachten beziehungsweise zu überprüfen: In der Karte Kompensationsflächenkataster (siehe Anlage) sind Teile der Fläche als Ausgleichsfläche für die Bundesautobahn 100 angegeben. Die tatsächliche örtliche Lage und Ausdehnung von Ausgleichsflächen sind dem Planfeststellungsbeschluss zu entnehmen und entsprechend im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Mitteilung an die Katasterführende Stelle bei Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (III B 17) zur Berichtigung der genauen Grenzen wäre wünschenswert.*

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Die planfestgestellten Flächen der Bundesautobahn A 100 wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und sind in der Planzeichnung dargestellt. Zudem wird in der Begründung ausgeführt, welche Beschränkungen sich für das Plangebiet aus den planfestgestellten Flächen ergeben. Auf die genaue Abgrenzung der Kompensationsflächen im Bebauungsplan wird hingegen verzichtet, da diese unmittelbar mit der Planfeststellung im Zusammenhang stehen und bereits in der Planfeststellung als privilegierte Fachplanung geregelt sind. Dem entsprechend sollte die Mitteilung der Abgrenzung der Ausgleichsfläche an die Katasterführende Stelle über die für die Planfeststellung zuständige Behörde erfolgen.

4. **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A (vom 15.02.2018)**

1. Äußerung:

*Die mit dem B-Planverfahren 8-2-1 verfolgte Realisierung der Ziele des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den pro-*

*duktionsgeprägten Bereich werden seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ausdrücklich unterstützt.*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**5. Berliner Stadtreinigung, Reinigung, BSR (vom 12.03.2018)**

1. **Äußerung:**

*Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung beziehungsweise Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**6. IT-Dienstleistungszentrum Berlin, ITDZ (vom 13.02.2018)**

1. **Äußerung:**

*Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass*

*Keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums*

*betroffen sind.*

*Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen.*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**7. Vattenfall Wärme Berlin AG (vom 27.03.2018)**

1. **Äußerung:**

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

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

*Unsere Aussagen im Schreiben vom 08.02.2016 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Das Schreiben vom 08.02.2016, das bereits im Rahmen der im Februar 2017 durchgeführten Behördenbeteiligung eingereicht wurde, wird im Folgenden ausgewertet.

**7.1 Vattenfall Wärme Berlin AG (vom 08.02.2016 – Anlage zum Schreiben vom 27.03.2018)**

**1. Äußerung:**

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

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

*Die Vattenfall Europe Wärme AG bietet neben der Fernwärme auch dezentrale Wärmeversorgungslösungen an. Für eine solche Lösung legen wir die Wärmeerzeugungsanlage individuell auf das zu versorgende Objekt beziehungsweise Objekte aus. Dabei setzen wir hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Blockheizkraftwerk), Holzpelletanlagen oder Solarthermie ein. Sämtliche Anforderungen an die Energieeffizienz (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, Energieeinsparverordnung und anderen) werden dabei selbstverständlich erfüllt.*

*Bei Fragen erreichen Sie [...] Nahwärme (TB-O) unter der Telefonnummer [...].*

**Abwägung: Kenntnisnahme**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Fazit**

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch hat zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan 8-2-1 wurde redaktionell ergänzt.

## **5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Folgende öffentliche und private Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen:

### **5.1 Öffentliche Belange**

#### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch)

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Wohnnutzung vorgesehen ist, müssen innerhalb des Plangebiets keine Belange gesunder Wohnverhältnisse berücksichtigt werden. Auch im unmittelbaren Umfeld befindet sich keine Wohnnutzung, die nächst gelegene Wohnbebauung befindet sich westlich des Neuköllner Schifffahrtskanals in einer Entfernung von circa 200 m.

Hinsichtlich der gesunden Arbeitsverhältnisse ist zu beachten, dass innerhalb des Plangebiets bedingt durch die Lage des Plangebiets an der stark befahrenen Grenzallee, am Autobahndreieck Neukölln sowie an der in Bau befindlichen Bundesautobahn A 100 zum Teil sehr hohe Geräuschbelastungen auftreten. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden einzelne Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen und darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden planungsrechtlich gesichert. Auf diese Weise können gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

#### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird keine Wohnnutzung festgesetzt. Der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückgestellt.

### Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 3 Baugesetzbuch)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine zuvor durch einen Möbelmarkt genutzte Fläche, die einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Die Fläche hat vor Aufstellung des Bebauungsplans 8-2-1 keine Funktionen bezüglich der sozialen beziehungsweise kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung übernommen. Die festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet generiert keine zusätzliche Nachfrage nach sozialen und kulturellen Folgeeinrichtungen.

### Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch)

Die geplante Wiedernutzbarmachung der bereits zuvor durch einen Möbelmarkt gewerblich genutzten Flächen, trägt zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Neukölln bei. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans werden den übergeordneten Planungen entsprechend die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Nutzung am Rande des Industrie- / Gewerbegebiets Südring geschaffen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll gewährleistet werden, dass das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie 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, widersprechen den Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts nicht.

### Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch)

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles, Garten- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden, so dass diesbezüglich keine Belange zu berücksichtigen waren.

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante bauliche Entwicklung wird sich das Ortsbild gegenüber der bestehenden beziehungsweise nach bislang

geltenden Planungsrecht zulässigen Situation nicht wesentlich verändern. Um potenzielle Ortsbildstörungen zu vermeiden, wird auf die planungsrechtliche Sicherung einer Werbeanlage an der Grenzallee, wie sie im bislang geltenden Bebauungsplan 8-2 festgesetzt ist, im Rahmen des Bebauungsplans 8-2-1 verzichtet. Im Bebauungsplan 8-2 wurde die Werbeanlage planungsrechtlich gesichert, um ausschließlich die für die damals geplante Nutzung (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt) erforderliche Werbung zu ermöglichen. Bei der nunmehr beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ohne konkrete Nutzungsfestlegungen besteht kein Erfordernis mehr für die Festsetzung einer gesonderten Werbeanlage. Die bestehende Werbeanlage genießt jedoch Bestandsschutz.

#### Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Absatz 6 Nummer 6 Baugesetzbuch)

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigende Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge lagen nicht vor, da die im Geltungsbereich gelegenen Flächen auch vor der Aufstellung des Bebauungsplans keine diesbezüglich Funktionen übernommen haben und da aus der festgesetzten Nutzung keine im Rahmen der Festsetzungen zu beachtende zusätzliche Nachfrage resultiert.

#### Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch)

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-2-1 zunächst dahingehend Berücksichtigung, dass mit den Festsetzungen die Nachnutzung eines innerstädtischen Standorts mit hoher Lagegunst vorbereitet wird. Auf diese Weise werden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Außenbereichsflächen vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung geschützt und gleichzeitig Verkehr vermieden.

In der Gesamtbetrachtung führt die Planung zu keinen relevanten Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege (vergleiche Kapitel IV.1).

### Belange der Wirtschaft und der Versorgungssicherheit (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Baugesetzbuch)

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Nutzung wird den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen.

### Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Absatz 6 Nummer 9 Baugesetzbuch)

In Bezug auf die Verkehrsbelange ist zunächst die Lage des Bebauungsplangebiets unmittelbar angrenzend an die Bundesautobahn A 100 zu beachten, da gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz bei Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Gemäß § 9 Absatz 8 kann die oberste Landesstraßenbaubehörde unter bestimmten Bedingungen im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten unter anderem des Absatzes 1 zulassen. Bauvorhaben im Bereich bis 40 m entlang der Bundesautobahn A 100 bedürfen insofern einer gesonderten Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 9 Absatz 2 Bundesfernstraßengesetz der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden sollen. Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen hier gemäß § 9 Absatz 5 Bundesfernstraßengesetz einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung. Die Umsetzung des Bebauungsplans setzt folglich eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot des § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz voraus.

In Bezug auf den Verkehrsfluss auf den umliegenden Straßen ist unter Berücksichtigung der ehemaligen beziehungsweise der nach bislang geltendem Planungsrecht zulässigen Nutzungen und der vorhandenen Straßenbreite davon auszugehen, dass die Grenzallee die aus den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-2-1 geplanten Nutzungen resultierenden Verkehre aufnehmen kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt in einer Entfernung von circa 250 m über einen Anschluss an das Busnetz. Dies führt dazu, dass Benutzer und

Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren können. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen. Darüber hinaus trägt die integrierte Lage sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei.

#### Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Absatz 6 Nummer 10 Baugesetzbuch)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war nicht Teil einer Militärliegenschaft. Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften waren insofern nicht zu berücksichtigen.

#### Ergebnisse von Entwicklungskonzepten (§ 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch)

Die Festsetzungen stehen mit den vorliegenden übergeordneten Planungen (vergleiche Kapitel I.3, III.2) im Einklang beziehungsweise sind aus diesen entwickelbar.

#### Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 12 Baugesetzbuch)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg trifft für das Plangebiet keine Kennzeichnung als „Risikobereich Hochwasser“. Es liegt auch nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, die durch Verfügung vom 11. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden.

## **5.2 Private Belange**

#### Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Nutzung. Der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurde gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückgestellt.

### Eigentums- und Eigentümerrechte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten des Eigentümers des Grundstücks Grenzallee 37 entwickelt und berücksichtigen somit die Belange dieses Eigentümers.

Der geplante Verzicht auf die nach bislang geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan 8-2) zulässige Werbeanlage für einen Möbelmarkt erfolgt vor dem Hintergrund der geplanten Änderung zur Art der baulichen Nutzung. Bei der nunmehr erfolgten Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ohne konkrete Nutzungsfestlegungen besteht kein Erfordernis mehr für die Festsetzung einer Werbeanlage für einen Möbelmarkt. Die bestehende Werbeanlage genießt jedoch Bestandsschutz.

Dem Eigentümer der beplanten Grundstücke entstehen folglich durch die Festsetzungen keine Nachteile.

Die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit im Bereich der Fläche A kann gemäß Baugesetzbuch zu Entschädigungsforderungen des davon betroffenen Grundstückseigentümers führen. Diese sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch zu behandeln. Da dadurch jedoch die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt wird und die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts für den Grundstückseigentümer hinsichtlich der Berechnung des Maßes der Nutzung aufgrund der Anrechenbarkeit dieser Flächen auf die Grundstücksfläche mit Vorteilen verbunden ist, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine aus dieser Festsetzung resultierende tatsächliche Begründung von Entschädigungsansprüchen nicht zu erwarten.

### Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Es lagen keine Miet- und Pachtverhältnisse vor, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen waren.

## IV Auswirkungen der Planung

### 1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist bereits im Bestand bebaut. Die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zielen vor allem auf die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch gelten Eingriffe gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und die Anfertigung eines Umweltberichtes können entfallen. Die Voraussetzung der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch sind unter Kapitel I.4.1 Art des Verfahrens hergeleitet worden.

Unabhängig davon sind jedoch die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a Baugesetzbuch)

Zur Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das **Schutzgut Tiere** wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 8-2-1 eine Ersteinschätzung des im Plangebiet vorhandenen faunistischen Potenzials sowie ein Ornithologisches Gutachten erstellt (vergleiche Kapitel I.2.3.2 und I.2.3.3). Im Ergebnis des Gutachtens wurden sowohl Freibrüter (Brut in Gebüsch und Bäumen) als auch Gebäudebrüter beobachtet. Darüber hinaus wurden auf dem Dach und einem Mast ein Turmfalke mehrfach beobachtet, der hier sein Jagdrevier hat. Fledermäuse konnten hingegen nicht beobachtet werden.

An dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gebäude befinden sich fünf Nester von Star, Haussperling und Mauersegler. Sollten hier Fassadenarbeiten erfolgen, die ein Entfernen von festen Niststätten erfordern, ist dies genehmigungspflichtig. Für die Nistplätze der Gebäudebrüter muss dann Ersatz geschaffen werden, da sie dauerhaft geschützt sind. Da es sich bei dem Bebauungsplans 8-2-1

um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Planung von Ersatzquartieren und deren Anbringungsorten erfolgen. Die Art der Nisthilfen und die genauen Anbringungsorte sind folglich im Zuge der Umsetzung der Planung abzustimmen.

Ebenfalls im Zuge der Umsetzung der Planung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln zu prüfen und ggf. festzulegen, da nächtliche Beleuchtungseinrichtungen zu schädlichen Umweltauswirkungen insbesondere auf nachtaktive Insekten führen können. Der Einsatz von Lichtquellen mit für Insekten verminderter Anlockwirkung ist ein wirksames Mittel gegen mögliche Beeinträchtigungen der Insektenfauna durch Lichtemissionen. Diese Maßnahmen sind jedoch im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig, da der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt sowie unter Berücksichtigung der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen können die konkreten Auswirkungen auf das **Schutzgut Pflanzen** nicht abschließend ermittelt werden. Vor dem Hintergrund der im Bestand vorhandenen Bebauung, der nach bislang geltendem Planungsrecht zulässigen Versiegelung (die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan 8-2-1 nicht verändert wird) sowie unter Berücksichtigung der Wertigkeit der im Geltungsbereich vorhandenen Biotope, die im Ergebnis der Biotoptypenkartierung lediglich eine geringe bis mittlere Wertstufe besitzen, ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zur Folge haben wird. Zu beachten ist jedoch, dass es sich bei der im Nordosten des Plangebiets vorgefundenen Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) um eine besonders geschützte Art gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz handelt. Gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, "wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihren Standort zu beschädigen oder zu zerstören." Eingriffe, die dazu geeignet sind, das Vorkommen der Sand-Strohblume zu zerstören, sind daher beim Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen.

Der sich innerhalb des Plangebiets befindliche Baumbestand unterliegt den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung, so dass die gegebenenfalls erfolgenden Fällungen entsprechend zu ersetzen sind.

Die Auswirkungen der Planung auf die **Schutzgüter Boden und Wasser** werden ebenfalls als gering eingeschätzt, da sich der Umfang der zulässigen Versiegelung gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht nicht verändert. Mit der Wiedernutzbarmachung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

Die Festsetzungen werden keine erheblichen Auswirkungen auf die **Schutzgüter Luft und Klima** haben. Bezogen auf das bislang geltende Planungsrecht wird sich die Situation nicht verändern.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch)

Das Gebiet liegt nicht innerhalb der genannten Schutzgebiete. Negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke solcher Gebiete außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7c Baugesetzbuch)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

Der Verkehr auf den anliegenden, teilweise übergeordneten Straßen verursacht zwar innerhalb des Plangebiets erhebliche Schallimmissionen. Die vorhandenen Schallimmissionen stehen der beabsichtigten Nutzung der Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiet jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Allerdings werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan einzelne Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für soziale und gesundheitli-

che Zwecke) ausgeschlossen und darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden planungsrechtlich gesichert.

#### Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz<sup>6</sup> Nummer<sup>7d</sup> Baugesetzbuch)

Im Geltungsbereich sind keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale bekannt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter zu erwarten.

#### Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz<sup>6</sup> Nummer<sup>7e</sup> Baugesetzbuch)

Die Wiedernutzbarmachung eines innerstädtischen Standorts mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen bei.

Mit der Entstehung außergewöhnlicher Emissionen ist nicht zu rechnen. Innerhalb Berlins ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen. Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder –arten im Geltungsbereich der Planung ist nicht zu befürchten.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz<sup>6</sup> Nummer<sup>7f</sup> Baugesetzbuch)

Da das Plangebiet im Bestand bebaut ist, ist durch die Planungen im Geltungsbereich zunächst mit keinen Auswirkungen in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu rechnen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf kontinuierliche Novellierungen der Energieeinsparverordnung verwiesen, welche insbesondere den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich senken soll.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Absatz 6 Nummer 7g Baugesetzbuch)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder eines im Verfahren befindlichen Landschaftsplans.

Soweit bekannt, sind weitere Darstellungen der genannten Umweltfachplanung durch die Planung nicht negativ betroffen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7h Baugesetzbuch)

Die Planung steht dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Durch die Nachnutzung dieser Fläche im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden. Dies trägt zur Förderung der bestmöglichen Luftqualität bei.

Darüber hinaus werden die Emissionen aus Brennstoffen von Feuerungsanlagen mit einer textlichen Festsetzung auf die im Vorranggebiet Luftreinhaltung gewünschten Brennstoffe beschränkt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Absatz 6 Nummer 7i Baugesetzbuch)

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen beziehungsweise sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i (§ 1 Absatz 6 Nummer 7j Baugesetzbuch)

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht ermittelbar. Eine diesbezüglich Prüfung bleibt

der Prüfung im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich jedoch keine besondere Gefahrenlage.

### Fazit

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine innerstädtische Fläche in einer gut erschlossenen Lage einer neuen Nutzung zuführt.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans können negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden: So wird der aus den umliegenden stark frequentierten Verkehrswegen resultierenden Lärmbelastung durch entsprechende textliche Festsetzungen begegnet (vergleiche Kapitel III.3.5.1).

## **3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung**

### **3.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist**

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Kosten werden von privater Seite übernommen. Dem Land Berlin entstehen hierfür keine Kosten.

### **3.2 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist**

Keine.

## **4 Weitere Auswirkungen**

### **4.1 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch das Gewerbegebiet werden die Verkehrsmengen auf der Grenzallee gegenüber der nach bislang geltendem Planungsrecht zulässigen Nutzung durch ein Möbelhaus voraussichtlich nicht zunehmen. Vielmehr ist vor dem Hintergrund, dass Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich ausgeschlossen werden, von einer Abnahme des Verkehrs zu rechnen. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss oder die Sicherheit im Straßenverkehr sind durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

### **4.2 Zu mildernde beziehungsweise zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 Baugesetzbuch**

Keine.

## **V Verfahren**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IIC sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs mit Schreiben vom 15.12.2015 über die Absicht, den Bebauungsplans 8-2-1 „Grenzallee 37“ aufzustellen, informiert.

Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 12.01.2016 lässt die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IIC vom 15.01.2016 bestehen aus der Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen ebenfalls keine Bedenken. Aufgrund der Lage an verschiedenen übergeordneten Verkehrsanlagen wird das Bebauungsplanverfahren jedoch nach § 7 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchgeführt, da es dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bestehen von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IIC keine Bedenken, die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch liegen vor.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IIC weist in ihrem Schreiben vom 15.01.2016 jedoch darauf hin, dass Einzelhandel generell ausgeschlossen werden sollte (gegebenenfalls mit Ausnahmen für Tankstellen / Shops und sogenannten Annexhandel - untergeordnete Verkaufsflächen von Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben).

### **2 Verfahren gemäß § 7 (1) Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 7 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchgeführt, da es gemäß Absatz 1 Nummer 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung

nicht ausgeschlossen werden kann. Die dringenden Gesamtinteressen werden berührt, weil der Bebauungsplan an folgende übergeordnete Verkehrsanlagen grenzt:

- an die Grenzallee, die als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II Bestandteil des Stadtentwicklungsplans Verkehr ist,
- an die Bundesautobahnen A 100 und A 113 mit dem Autobahndreieck Neukölln und der Anschlussstelle Grenzallee, die als großräumige Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe I im Stadtentwicklungsplan Verkehr enthalten sind,
- an die Bergiusstraße, die als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) im Stadtentwicklungsplan Verkehr enthalten ist.

### **3 Aufstellungsbeschluss**

Der Bezirksamtsbeschluss (Bezirksamts-Vorlage Nummer 44/16) zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-2-1 für das Grundstück Grenzallee 37 erfolgte am 08.03.2016.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.03.2016 im Amtsblatt für Berlin Nummer 12 auf S. 659.

### **4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 30.09.2016 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 09.09.2016 im „Tagesspiegel“.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 13.12.2016 (Bezirksamts-Vorlage Nummer 08/16-N) vom Bezirksamt beschlossen.

### **5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch**

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch für den Bebauungsplanentwurf 8-2-1 erfolgte mit Schreiben vom 24.01.2017. Die Behörden wurden darin um Äußerung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten.

## **6 Beschluss zur Geltungsbereichsreduzierung**

Am 19.09.2017 wurde durch das Bezirksamt die Reduzierung des Geltungsbereichs um einen Abschnitt der Grenzallee beschlossen (Bezirksamtsbeschluss 213/17). Der Beschluss wurde am 13.10.2017 auf Seite 5009 im Amtsblatt Nummer 44 veröffentlicht.

## **7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 4 (2) Baugesetzbuch**

Die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch für den Bebauungsplanentwurf 8-2-1 erfolgte mit Schreiben vom 09.02.2018. Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darin um Äußerung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten.

## **8 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 02.02.2018 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nummer 5, Seite 663 sowie am 09.02.2018 in der Tagespresse in den Zeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ 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 mit Schreiben vom 09.02.2018 von der öffentlichen Auslegung informiert. Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren 8-2-1 standen im Internet unter der URL [www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln](http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln) zur Einsichtnahme bereit.

## **9 Abwägungsbeschluss**

Mit Beschluss vom 26.06.2018 hat das Bezirksamt gemäß § 6 Absatz 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplanes vom 17.01.2018 beschlossen.

## **10 Anzeigeverfahren**

Der Entwurf des Bebauungsplanes 8-2-1 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat II C mit Schreiben vom 25.07.2018 zur Rechtskontrolle angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat II C hat mit Schreiben vom 07.09.2017 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Es wurde jedoch die Beachtung verschiedener Hinweise empfohlen. Nach Prüfung der Hinweise sind redaktionelle Änderungen in der Begründung sowie auf der Planzeichnung erfolgt (zum Beispiel: Formulierung der textlichen Festsetzung Nummer 5, Aktualisierung von Gesetzeszitatzen).

## **11 Beschlussfassung über den Bebauungsplan**

Das Bezirksamt Neukölln hat in der Sitzung am 7.05.2019 (BA-Vorlage Nr. 124/19) beschlossen, den Bebauungsplan 8-2-1 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 22.05.2019 (Drs. Nr. 1342/XX) den Bebauungsplan mit dem Abwägungsergebnis beschlossen.

## **VI        Rechtsgrundlagen**

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

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

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

Berlin-Neukölln, den 22.05.2019

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

**B i e d e r m a n n**  
Bezirksstadtrat

**G r o t h**  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## Anhang

### **1 Textliche Festsetzungen**

1. Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Absatz 2 Nummer 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
2. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummer 1, 2 und 3 (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zugelassen werden. Ferner können ausnahmsweise Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sind und deren Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs beträgt, zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
4. Im Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.
5. Im Gewerbegebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit St bezeichneten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Die Flächen A und B sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bundesstraßenverwaltung und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Grenzallee 49 zu belasten.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Grenzallee sowie der Bundesautobahnen BAB A 100 und A 113 orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen 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 Straßen 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. 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 Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## **2 Hinweis**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert sich teilweise mit der Bauverbotszone (Entfernung bis 40 m) beziehungsweise der Baubeschränkungszone (Entfernung bis 100 m) längs der Bundesautobahnen BAB A 100

und A 113. Bei der Errichtung von Hochbauten beziehungsweise bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz zu beachten.

### **3 Nachrichtliche Übernahme**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen Teilflächen dem durch Planfeststellungsbeschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 29. Dezember 2010 verbindlichen Fachplanungsrecht für das Bauvorhaben „Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin“.